

26/04/2012 - Vício redibitório e anulação de contratos com defeito oculto no objeto do negócio

*Por Dimas Alberto Alcântara**

A expressão é antiga, meio fora de moda do jargão jurídico, mas a cada dia o tal vício redibitório é mais frequente nas transações comerciais nos variados segmentos da atividade humana. A complexidade dos produtos tecnológicos, dos relacionamentos interpessoais via internet, e tantos outros recursos mercantis, também só fizeram crescer as dificuldades e desafios por ocasião dessas transações. Curiosamente, esse avanço começa a promover o retorno processual do vício redibitório, ou seja, a anulação judicial de um contrato formalizado em condições e com requisitos imprescindíveis para configurar a existência de um defeito original, oculto ao tempo da alienação.

Um bem é adquirido por meio de contrato e depois de certo tempo o comprador descobre que esse objeto possui defeito ou vício – oculto no momento da compra – que o torna impróprio para o uso ou lhe diminui o valor. O Código Civil prevê a redibição (daí o termo vício redibitório) e o Código de Defesa do Consumidor ampliou consideravelmente o leque de possibilidades para a solução de problemas de consumo, incluindo e atualizando o vício redibitório.

Essa abrangência por parte da legislação mais atual, no entanto, fez com que esse instituto perdesse espaço na proteção dos direitos do consumidor, mas não conseguiu determinar sua verdadeira morte. E eis que, diante de tantos problemas que o consumidor se depara ao adquirir determinados bens, notadamente no campo imobiliário, automobilístico ou eletrônico, ressurgem essa figura jurídica e sua análise merece um pouco mais de empenho dos profissionais da área.

Trata-se de matéria bastante ampla, mas seus princípios se fundamentam basicamente em alguns requisitos imprescindíveis à existência do vício redibitório. Podem ser elencados em três itens, mas todos eles possuem interpretações jurídicas relativamente amplas e complexas, mas ainda assim merecem estudo:

- Os defeitos devem ser ocultos e já existentes ao tempo da alienação;

- Devem ser comprovadamente desconhecidos do adquirente;

- Possuir erro substancial que efetivamente prejudique a utilidade da coisa.

O Superior Tribunal de Justiça, em diversos julgamentos, tem interpretado as disposições do CC e do CDC no que diz respeito à matéria, manifestando-se sobre eventuais distinções entre tal vício e erros derivados da ignorância do adquirente em relação ao produto adquirido. Ou seja, desinteresse a respeito do bem adquirido, coisa que no jargão popular pode ser classificado como comprar gato por lebre.

Tal conclusão, no entanto, é abalada diante do fato de que o adquirente contrata a aquisição de um objeto com atributos que, de uma forma geral, todos acreditam e confiam que ele contenha. A ausência deles não pode configurar a ignorância de quem o adquire, mas a provável má fé de quem o aliena.

Outras questões igualmente interessantes despontam dessa matéria, entre elas o prazo para reclamar, que envolve desde o momento em que o vício foi constatado até o critério de vida útil do bem durável, para que o fornecedor não fique responsável para solucionar o vício eternamente, ou seja, mesmo depois de vencido o prazo de garantia.

Também há a discutida responsabilidade solidária da instituição financeira, que muitos entendem ser obrigada a restituir os valores das parcelas pagas, enquanto outros defendem total distinção entre os dois agentes do contrato. Isso, no entanto, também não é pacificamente aceito no que se refere a defeitos existentes em imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal. Em processo dessa natureza, a CEF, tida como parte legítima para responder, juntamente com a construtora, pelos vícios do imóvel, recorreu mas teve sua legitimidade passiva reconhecida por ter participado ativamente da escolha da construtora, participado da elaboração do projeto e negociado diretamente esses valores dentro do programa de habitação popular.

Esses são apenas alguns dos aspectos de uma matéria que a cada dia envolve mais pessoas e diferentes situações, em função mesmo da ampliação do número de bens de consumo em jogo, pela inegável ascensão social das classes ditas emergentes. Portanto, apesar da nomeação um tanto diferenciada para o linguajar comum, é prudente não perder de vista os tais vícios redibitórios, e tudo o que eles podem significar na vida de cada um.

* Dimas Alberto Alcantara é advogado tributarista, especializado em ações coletivas e diretor da Alcantara Advogados & Associados. E-mail: alcantara@alcantara.adv.br