



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **0003219-45.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **AMANDA MARIA GOIS DE OLIVEIRA, CPF 438.239.348-56 - Desacompanhada de Advogado**
 Requerido: **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ADN, CNPJ 24.587.989/0001-40 - Advogada Dra. Cristiane Mezzotero Pompeu e preposta Paula Jansen Gândara Mendes**

Aos 28 de junho de 2018, às 14:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, a autora desacompanhada de advogado e o réu com sua preposta e advogada presente. Presentes também a testemunha da autora, Srª Andréa (mãe da mesma) e a testemunha do réu, Srª Jeniffer. Pela ilustre procuradora da parte ré foi solicitado o prazo de 05 dias corridos para juntada de carta de preposição, o que foi deferido de imediato. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar o depoimento pessoal da autora bem como do depoimento das testemunhas presentes, em termos em separado. Terminados os depoimentos e não havendo mais provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: **“VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Segundo o art. 6º, III do Código de Defesa do Consumidor, o consumidor tem direito básico "a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem". Mesmo porque, nos termos do art. 4º do mesmo diploma, um dos objetivos da Política Nacional das Relações de Consumo é a 'transparência' nessas relações. Se esse direito básico não é respeitado pelo fornecedor, estamos diante de um vício de serviço, pela disparidade entre a oferta ou mensagem publicitária, nos termos do art. 20 da legislação referida. Tudo isso a reforçar a importância de o consumidor ser adequada e precisamente informado sobre os aspectos relevantes da contratação. Admitidas essas premissas normativas, no presente caso competia à ré demonstrar que o dever de informação foi cumprido no caso. Isto porque a decisão de fls. 96 inverteu o ônus probatório. Ora, o conjunto probatório não permite afirmar esse fato, e até sinaliza em sentido oposto. Com efeito, observo de início que a consumidora realmente foi informada de modo adequado sobre os encargos incidentes no caso de desistência do contrato. Mas a questão em discussão nos autos, com a devida vênia à requerida, não é essa, e sim a circunstância de que na hipótese em comento estamos diante de dois contratos coligados, quais seja, a promessa de compra e venda e o financiamento bancário. Para a consumidora decidir conscientemente, era imprescindível que ela tivesse sido informada com a exatidão necessária sobre o alcance do encargo financeiro que teria de suportar mensalmente, com os dois contratos. Essa informação, pelo que há nos autos, não teria sido apresentada de modo claro. Na presente data, autora e sua mãe declararam, de modo detalhado, que no momento da contratação houve a explícita indicação ao intermediário (corretor) a respeito do encargo mensal máximo que a autora teria condições de arcar, e que não contrataria se o encargo excedesse o seu salário fixo mensal. O referido corretor, porém, não informou-lhe**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

a respeito da natureza mensal da taxa de obra, e que referida taxa aumentaria de valor com o passar do tempo. Se a autora soubesse disso, não teria contratado, porque não tinha condições de pagar o valor total das despesas com as duas avenças. Temos portanto, indicações probatórias de que a manifestação de vontade da autora veio desacompanhada do conhecimento geral a respeito do 'preço' pelos dois contratos. A ré não comprovou nada no sentido contrário. Firma-se pois a conclusão necessária, ante a inversão do ônus da prova, de que existe vício de informação e por isso a autora tem o direito à restituição integral do que desembolsou, nos termos do art. 20, II do Código de Defesa do Consumidor. Nada deve ser retido, porque o caso não é de desistência, e sim de rescisão fundada em vício contratual. Por fim, cabe dizer que a informação defeituosa não foi relativa à promessa de compra e venda em si, e sim ao 'preço' do contrato de financiamento (que no final nem foi celebrado justamente porque a autora tomou conhecimento da despesa adicional no momento de assiná-lo), todavia ocorre a contaminação das duas avenças, ante o caráter coligado. Ruy Rosado de Aguiar Jr., a propósito, esclarece: “é possível que os figurantes fujam do figurino comum e enlacem diversas convenções singulares (ou simples) num vínculo de dependência, acessoriedade, subordinação ou causalidade, reunindo-as ou coligando-as de modo tal que as vicissitudes de um possam influir sobre o outro” (Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (Resolução). Rio de Janeiro: Aide, 1991, p. 37). Sobre o tema, o enunciado 421 da V Jornada de Direito Civil deixou assentado: “os contratos coligados devem ser interpretados segundo os critérios hermenêuticos do Código Civil, em especial os dos arts. 112 e 113, considerada a sua conexão funcional”. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, rescindo o contrato promessa de compra e venda por responsabilidade da ré e condeno-a a pagar ao(à) autor(a), a importância de R\$ 8.635,78, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação, e juros legais desde a citação. Deixo de condenar a ré em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE”. *Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS*. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Requerente:

Requerido - preposta:

Adv^a. Requerido:

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA