



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004458-04.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Maria Antonieta Sanches de Campos Furlan e outro**
 Requerido: **Congorsa Empreendimentos Sa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença.

DECIDO.

Trata-se de ação em que os autores alegam que celebraram promessa de compra e venda de imóvel com desfazimento do negócio posteriormente. Sustentam que efetuaram o pagamento de R\$ 8.334,22 e receberam reembolso de R\$ 833,43.

Pretendem a condenação das requeridas para serem ressarcidos do montante integralmente pago.

A preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela Congorsa Empreendimentos não pode prosperar.

Conforme se depreende do documento de fls. 11/27 o imóvel foi comercializado pela referida ré, a qual era a beneficiária dos pagamentos efetuados pelos autores, o que estabelece o liame subjetivo entre as partes e a legítima a figurar no polo passivo da demanda.

Já a preliminar de carência de ação se confunde com o mérito e será com ele analisada.

Rejeito, pois, as preliminares suscitadas.

A relação jurídica material entabulada entre as partes é regida pelo microsistema do Código de Defesa do Consumidor, pois estão presentes os requisitos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

O documento de fls. 11/27 cristaliza o contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre os autores e a primeira ré.

Já os pagamentos referidos na exordial (fl. 02) são incontroversos, a exemplo da devolução por parte da segunda ré da quantia de R\$ 833,43, como atesta o instrumento de cessão de fls. 37/41.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

No que concerne à devolução dos demais valores pagos, sobre esse tema, os argumentos lançados pelas rés não as beneficiam.

Com efeito, o que se verifica na hipótese é o desfazimento do contrato celebrado com a primeira ré, mediante a cessão de direitos à segunda ré, por valor equivalente a 10% do saldo pago pelos autores, uma vez que estes não mais reuniam condições econômicas de arcar com o pagamento da avença.

Conquanto não se trate formalmente de um distrato, é certo que a cessão de direito foi a forma encontrada pelas partes para a dissolução do contrato firmado entre os autores e a primeira ré.

Na situação, os autores apresentavam vulnerabilidade perante as rés e viram no acordo de cessão a saída para a resolução do compromisso de compra e venda. Todavia, o acordo firmado deve ser interpretado à luz do Código de Defesa do Consumidor, que veda a estipulação de cláusulas que determinam a perda das prestações pagas.

O art. 53 do CDC preconiza:

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Diante do quadro fático delimitado e das dispões legais consumeristas, a restituição de 10% do valor adimplido pelos autores constitui prática abusiva que resultou em flagrante prejuízo aos consumidores.

Na hipótese, a primeira requerida não enfrentou nenhum prejuízo, pois sequer teve que devolver os valores aos autores, enquanto que a segunda requerida aproveitando-se da necessidade econômica que os assolava, realizou negócio a preço vil, do qual resultou a perda substancial das prestações pagas, violando-se, assim, o Código de Defesa do Consumidor e os princípios da boa-fé.

Ressalta-se que não há qualquer óbice à revisão de contrato, mesmo que celebrado de forma consensual, quando as cláusulas estipuladas importam em abusividade, coibida pelo CDC, que é norma de ordem pública e de efeito cogente.

Não obstante, seja razoável se admitir a retenção de parte das prestações pagas como forma de indenizar o vendedor pelos prejuízos suportados, a situação é peculiar e impõe a devolução do montante integral, senão vejamos: a avença foi firmada com a primeira requerida que nada restituiu aos autores e não enfrentou perdas, visto que o imóvel foi imediatamente assumido pela segunda requerida. Já esta logrou vantagem indevida ao adquirir cessão de direito a custo abaixo do preço real.

Segundo os elementos trazidos aos autos, pode-se concluir que a primeira requerida não suportou qualquer perda pelo desfazimento do negócio, bem como a segunda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

requerida usufruiu vantagem indevida e ilegal.

Bem por isso, a restituição aos autores deve se dar de forma integral.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés a solidariamente restituírem aos autores a quantia de R\$ 7.500,79 (sete mil e quinhentos reais e setenta e nove centavos), atualizada desde o ajuizamento e com juros de mora a partir da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Transitado em julgado, intime-se as requeridas para pagamento (Súmula 410 STJ).

P.I.

São Carlos, 27 de julho de 2017.

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