

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010886-70.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - RESCISAO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS**
 Requerente: **Marco Antônio Maragno**
 Requerido: **Embracon Administradora de Consórcios Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Marco Antônio Maragno move **ação de rescisão de contrato de consórcio c/c pedido de antecipação de tutela e indenização por danos morais** contra Embracon Administradora de Consórcios Ltda. Contratou com a ré, em 09.05.2013, consórcio imobiliário (fls. 35/64). Em 01.2015 realizou tratativas, inclusive simulação, com a CEF, para a contratação de financiamento a fim de adquirir um terreno e nele edificar sua residência, com a intenção de, quando da contemplação no consórcio, utilizar o crédito para quitar ou amortizar o financiamento celebrado com a instituição financeira. Seriam financiados R\$ 230.000,00, com entrada de R\$ 23.000,00 e o pagamento do restante em 383 vezes. Todavia, acabou por não contratar com a CEF, pois veio a ser tempestivamente contemplado no consórcio (fls. 73/75). Tendo em vista tal fato, ao firmar, em 26.02.2015, o instrumento particular para a aquisição do terreno (fls. 66/70), seu objetivo passou a ser o de utilizar os recursos da carta de crédito diretamente para a aquisição do terreno e para a edificação da residência. Informado a propósito dos documentos necessários para a obtenção da carta do crédito já contemplado, em 03.03.2015 sua esposa os deixou em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

estabelecimento da ré (fls. 80). A ré, a partir daí, passou a agir abusivamente. Em primeiro lugar, porque demorou muito para analisar esses documentos, procedimento que em 05.2015 ainda não havia sido concluído. Em segundo lugar, porque em 05.2015 a ré surpreendeu o autor com nova exigência, qual seja, a de que fosse apresentado um avalista/fiador, embora o imóvel, alienado fiduciariamente, fosse suficiente para a garantia. Sem condições de atender ao exigido, e na iminência de perder o prazo convencionado para o pagamento do preço de aquisição do imóvel, o autor viu-se compelido a procurar novamente a CEF para contratar o financiamento. Desta feita, porém, em razão das variações de mercado, as condições oferecidas pela instituição financeira, em 05.2015, já não eram tão vantajosas quanto em 01.2015, e a entrada exigida passara ao dobro daquele mês, ou seja, passou a ser de R\$ 46.000,00. Sem condições de suportá-la, o autor não teve alternativa se não contratar o financiamento para valor abaixo do almejado, inviabilizando a edificação de uma casa de padrão médio e submetendo-se a uma de padrão popular. Os juros, além disso, haviam subido 0,6%. Sofreu danos morais. Tendo em vista os abusos perpetrados pela ré, já não mais lhe interessa a continuidade do contrato de consórcio. Sob tais fundamentos, pede (a) liminarmente, a suspensão dos efeitos do contrato com a imposição à ré da obrigação de abster-se de negatizar o nome do autor (b) ao final, a rescisão do contrato (c) a condenação da ré na obrigação de restituir integralmente a quantia desembolsada pelo autor durante a execução da avença, ou seja, R\$ 35.149,04 (d) a condenação da ré na obrigação de indenizar o autor pelos danos materiais correspondentes a diferença entre o montante da carta de crédito (R\$ 230.000,00) e o valor que, ao final, o autor financiou, R\$ 194.272,00, ou seja, R\$ 35.725,00 [na realidade, R\$ 35.728,00] (e) a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Liminar concedida, fls. 206/207.

Contestação da ré às fls. 212/240, alegando que não houve atraso nos procedimentos para a liberação da carta de crédito, que a exigência de fiador/avalista é legítima e prevista em contrato, que a questão relativa ao contrato com a CEF é independente e não interfere



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

no contrato celebrado entre as partes. Pediu a improcedência.

Houve réplica (fls. 317/341).

As partes foram instadas a especificar provas (fls. 348). Postulou a ré o julgamento antecipado (fls. 353), e o autor, a produção de prova oral em audiência (fls. 351/352).

Processo saneado (fls. 355/358).

Petição do autor (fls. 359/361).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Aceita a proposta de fls. 243, as partes celebraram, em 13.05.2013, contrato de participação em grupo de consórcio, para crédito imobiliário, na valor de R\$ 200.000,00, fls. 241.

Em 02.2015 o autor foi contemplado no consórcio, fls. 73/75.

Tal fato levou-o a, nesse mesmo mês, no instrumento particular relativo à promessa de compra e venda do terreno, fls. 66/70, já constar que o preço de R\$ 85.000,00 seria pago com os recursos do consórcio, confira-se a Cláusula IV, "b", fls. 67.

Prazo razoável foi estabelecido para a quitação aos vendedores: 120 dias.

Todavia, não só a ré demorou a analisar os documentos encaminhados pelo autor como ainda exigiu, em circunstâncias abusivas, a indicação de avalista/fiador, para a entrega da carta de crédito, após a contemplação.

Condutas da ré que acabaram por resultar na quebra do contrato.

Com efeito, observamos que a esposa do autor entregou os documentos já no início de 03.2015, pois no dia 03.03 encaminhou e-mail a preposta da ré, comunicando que havia deixado o envelope com tais documentos, fls. 80.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dias depois, ao ser informada, em 09.09.2015, fls. 102, da necessidade de pagar a taxa de vistoria do imóvel, a esposa do autor foi novamente rápida e efetuou o pagamento em 11.03, fls. 104.

O procedimento estava em trâmite regular.

Todavia, segundo os documentos que vemos na inicial, em 22.05.2015 a ré – por intermédio de uma nova preposta, que sucedeu a que vinha, até o momento, orientando o autor e sua esposa - resolveu (a) exigir dos autores um fiador/avalista, conforme e-mail de fls. 107, em descompasso com as orientações prévias (b) exigir mais uma vez documentos que já haviam sido apresentados, indicando que, dois meses depois, praticamente nada havia sido feito de produtivo.

Nesse cenário, imputa-se à ré a quebra do contrato, não ao autor.

Como exposto pela esposa do autor no e-mail de 28.05.2015, fls. 109: "depois de tudo feito vamos ter que recomeçar do zero porque a Loanda [preposta da ré que vinha, até então, cuidando do caso] não deu andamento para análise do cadastro e também não nos informou que seria necessário um avalista ou devedor solidário. É isso mesmo? Não há como agilizar pra que possamos pagar o terreno ainda dentro do prazo do contrato de compra e venda (prazo: junho/2015)?".

Leiam-se, ainda, os e-mails de fls. 102/105, 107/112, 114/121, 151/170.

Na realidade, ainda que haja previsão contratual - na cláusula 33, fls. 281/282, das condições gerais do contrato de fls. 261/287 – para a exigência de garantia complementar por intermédio de avalista/fiador, no caso concreto essa exigência foi abusiva por duas razões.

Primeiramente, pelo fato de não ter sido solicitada desde o início do procedimento administrativo para a liberação da carta de crédito. Somente em 05.2015, já dois meses após a entrega dos documentos pela esposa do autor, foi este último surpreendido com a exigência. Comportamento contraditório da ré e que viola os parâmetros da boa-fé objetiva, art. 421, Código Civil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sobre esse ponto, friso que a ré não comprovou ter informado o autor ou sua esposa sobre a necessidade da garantia pessoal, antes de 05.2015, ônus que lhe cabia, à vista dos inúmeros e-mails que constam da inicial em sentido contrário.

Em segundo lugar, pelo fato de que nenhuma razão objetiva foi apresentada para a necessidade do fiador/avalista se, como diz o autor – e não impugnado especificamente em contestação –, o valor do imóvel, com a construção, é mais que suficiente para garantir o restante do débito.

Segundo o art. 39 do Código de Defesa do Consumidor, "é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas ... exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva".

Se não bastasse, também deve ser destacado que, no caso concreto, o autor vinha cumprindo o contrato de consórcio a contento e somente após a contemplação é que houve dificuldades de prosseguimento.

Curiosamente, o momento da contemplação / liberação da carta de crédito é o que mais interessa ao consumidor.

Fato a mostrar que a dificuldade do autor e sua esposa para conseguir fiador / avalista era realmente significativa e que, se soubessem dessa necessidade desde o início, possivelmente não contrariam o consórcio.

Tal circunstância revela, de per si, que realmente o autor não havia sido informado de maneira satisfatória, anteriormente, a propósito da necessidade de um fiador/avalista por ocasião da liberação da carta de crédito.

Tem-se que a ré violou direito básico do consumidor à "informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem" (art. 6º, III, CDC).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O autor, não informado adequadamente, contratou sem informação correta, houve vício de informação, vício de qualidade no serviço (art. 20, CDC) por conta da disparidade com as indicações da oferta, gerando o direito do autor à restituição da quantia paga (art. 20, II, CDC).

A restituição, no mais, deve ser integral. É que não se aplicam às regras concernentes ao momento da restituição ou à dedução de taxas administrativas e multa. Tais normas incidem apenas no caso do consumidor desistente ou inadimplente, não no caso do consumidor lesado por vício de serviço. Este último tem direito à integral e efetiva reparação dos danos (arts. 20 e 6º, VI, CDC).

Quanto aos danos morais, reputos existentes no caso específico.

Com efeito, com a sua contemplação em sorteio o autor naturalmente passou a nutrir legítima expectativa de em breve receber a carta de crédito, o que fez com que contratasse promessa de compra e venda constando, de modo específico, que o pagamento do terreno dar-se-ia por intermédio do crédito do consórcio.

Houve o cuidado de se estabelecer, nessa promessa, o prazo de 120 dias para o pagamento, mais que suficiente para a liberação dos recursos pela administradora do consórcio. Não é, porém, o que ocorreu, em razão da conduta morosa (no início) e abusiva (em seu fim) da administradora.

Como consequência, viu-se o autor desprovido dos recursos com os quais legitimamente contava, para lograr êxito em adimplir a promessa de compra e venda. O transtorno, aí, supera o mero aborrecimento ou dissabor. A fim de proporcionar algum lenitivo ao autor, a indenização será fixada no valor de R\$ 10.000,00.

Todavia, não haverá a indenização por danos materiais.

Não se admite o dano simplesmente hipotético, como é o caso. O autor sequer comprovou que veio efetivamente a contratar financiamento com a instituição financeira CEF. Trouxe apenas simulações, sem que se saiba, de modo exato, como é que o autor conseguiu, no


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fim das contas, cumprir o contratado com os promitentes vendedores. A indenização postulada poderia gerar ao autor enriquecimento sem causa, o que é proscrito por nosso ordenamento jurídico.

Julgo parcialmente procedente a ação e (a) rescindo o contrato entre as partes, por culpa da ré (b) condeno a ré a restituir ao autor a totalidade dos pagamentos efetuados por este, com atualização monetária desde cada desembolso, e juros moratórios desde a citação (c) condeno a ré indenizar ao autor, pelos danos morais, R\$ 10.000,00, com atualização monetária desde a presente data, e juros moratórios desde a citação.

A atualização é pela tabela do TJSP, e os juros, de 1% ao mês.

Tendo em vista a sucumbência proporcional, arcará o autor com 25% das custas e despesas, observada a AJG, e a ré com 75%.

Pagará o autor ao advogado ou sociedade de advogados da ré honorários arbitrados em 10% sobre R\$ 35.725,00 (proveito econômico correspondente aos danos materiais afastados), com atualização desde a propositura da ação, observada a AJG.

Pagará a ré ao advogado do autor honorários arbitrados em 10% sobre a condenação.

P.I.

São Carlos, 26 de setembro de 2016.

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