



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE GOIÂNIA

6ª VARA CÍVEL

Autos nº: 5343963-12.2023.8.09.0051

Parte autora: THAWANY DE PAULA MOURA BAIÁ GUERRA

Parte requerida: CENTRO COMERCIAL EXPRESS 44 LTDA.

SENTENÇA

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA** proposta por **THAWANY DE PAULA MOURA BAIÁ GUERRA** em desfavor de **CENTRO COMERCIAL EXPRESS 44 LTDA.**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a autora, em sede de inicial, que firmou com a ré um contrato acreditando tratar-se de uma compra e venda, mas, na verdade, tratava-se de um “Contrato de Cessão de Direitos de Fruição e Outras Avenças”. Afirma que houve o compromisso de entrega da loja adquirida até julho de 2022, mas que as lojas só começaram a ser entregues em dezembro de 2022. Pontua que já procedeu ao pagamento da quantia de R\$ 37.703,72 (trinta e sete mil, setecentos e três reais e setenta e dois centavos), mas que sofreu modificação em sua situação financeira, o que a levou a optar pela rescisão contratual. Aponta que ao comunicar a ré de seu intento, foi informada que haveria a retenção da totalidade do valor pago. Pleiteia os benefícios da gratuidade de justiça e a devolução de 75% (setenta e cinco por cento) das quantias desembolsadas, valor esse equivalente a R\$ 28.277,79 (vinte e oito mil, duzentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos). Requer a concessão de tutela de urgência para que não haja a inscrição de seu nome nos cadastros restritivos de crédito e para que seja determinada a imediata rescisão contratual, a fim de que o pagamento das parcelas e a cobrança de taxas sejam cessados. Junta documentos.

A requerente aditou a inicial no evento 4.

No evento 12 foi deferida a tutela de urgência “para SUSPENDER as parcelas VINCENDAS, coibindo a empresa requerida de proceder com eventuais cobranças em nome da requerente de parcelas e despesas futuras relativas ao contrato até o julgamento da lide, sob pena de pagamento de multa diária no importe de R\$ 100,00 (cem reais), limitada a 30 (trinta) dias, a ser revertida em favor das requerentes.” Também foi deferida a gratuidade de justiça.

Termo da audiência de conciliação, que restou infrutífera, no evento 23.

Contestação no evento 24, protocolada em 19/10/23.

Réplica no evento 27.

Instadas para a produção probatória, as partes nada requereram, sendo que a autora pleiteou o julgamento antecipado de mérito.

Os autos vieram-me conclusos.

E o relatório. Decido.

Inicialmente, verifico que a contestação é intempestiva. A audiência de conciliação foi realizada no dia 27/09/23 (quarta-feira), começando o prazo a contar do dia 28/09/23. O prazo para o réu oferecer contestação é de 15 dias da audiência de conciliação ou de mediação, ou da última sessão de conciliação, quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não houver autocomposição (art. 335, I, do CPC/2015). Assim, o prazo findou-se em 18/10/23. Considerando que o protocolo da contestação se deu em 19/10/23, esta é intempestiva, devendo a ré ser considerada revel.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, II, do Código de Processo Civil, pois a ré é revel, ocorre o efeito previsto no art. 344 e não houve requerimento de prova, na forma do art. 349.

Aplicável a legislação consumerista no presente caso, uma vez que no evento 27 a autora traz aos autos o "post" de propaganda do empreendimento da ré, objeto desta demanda, em que constam os seguintes dizeres: "Você adquire sua loja no melhor shopping atacadista da região 44". Ainda, em outro "post" nas redes sociais consta que 85% das lojas já foram vendidas. Assim, evidente que toda a propaganda leva a crer que se trata de venda, e não de contrato de locação. Portanto, as partes podem ser enquadradas no que preceituam os arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, considerando que a autora é destinatária final de um produto oferecido pela ré no mercado de consumo.

A autora levanta a abusividade do que é disposto no parágrafo sétimo da cláusula terceira do contrato entabulado entre as partes, que prevê que, em caso de rescisão por culpa do cessionário, haverá o perdimento integral dos valores que foram pagos. Requer a retenção do montante de 25% (vinte e cinco por cento) do valor que foi pago, em analogia ao que dispõe a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca do contrato de promessa de compra e venda firmado entre a empresa incorporadora ou construtora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel.

Registro que o Poder Judiciário tem o poder-dever de velar pela legalidade e equilíbrio das obrigações avençadas entre os contratantes, revelando-se obsoleto o princípio da intangibilidade contratual, também conhecido como "pacta sunt servanda".

Como cedo, na formação dos contratos entre consumidores e fornecedores, devem ser observados os princípios da informação e da transparência, com vistas a possibilitar uma relação contratual menos danosa para ambos. A legislação consumerista prevê, em seu artigo 4º, que:

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

(...)

IV - educação e informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo;

Outrossim, o artigo 6º, inciso III, da Lei n. 8.078/90, disciplina:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - 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.

Nesse contexto, na sistemática implantada pelo Código de Defesa do Consumidor, o princípio da informação imputa ao fornecedor o dever de prestar todas as informações acerca do produto, ou serviço, de maneira clara e precisa, sendo vedadas omissões. Já o princípio da transparência consagra que o consumidor tem o direito de ser informado sobre todos os aspectos do produto, ou serviço.

Assim sendo, havendo omissão de informação relevante ao consumidor, em cláusula contratual, prevalece a norma expressa pelo artigo 47 da legislação consumerista, qual seja, "*as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.*"

Analisando a documentação acostada aos autos pelas partes, verifica-se que o contrato firmado é de adesão, não havendo nenhuma participação da autora na construção de cláusulas e regras, o que, por si, já demonstra patente desequilíbrio na relação consumerista.

Os contratos de adesão, ou *standard*, tem como característica a imposição unilateral por um dos contratantes, no caso do direito do consumidor pelo fornecedor. Como decorrência, o princípio da autonomia da vontade, basilar da teoria geral dos contratos, fica mitigado tendo em vista a pequena possibilidade da parte aderente discutir cláusulas, ainda que possam ser alteradas em forma mínima, sem representar alteração substancial.

Por esse motivo, o Código de Defesa do Consumidor previu expressamente em seu artigo 54, §1º, que "*a inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão a contrato.*"

No caso em tela, a autora trouxe aos autos comprovação de que as propagandas da ré foram no sentido de que o consumidor estaria adquirindo uma loja, não restando claro ao consumidor que se tratava de um contrato de consumo com o pagamento de "luvas". A legislação consumerista determina que os contratos do tipo adesão devem ser obrigatoriamente livres de dubiedade, evitando qualquer forma de confusão ao consumidor. Trata-se, portanto, de norma que traduz os princípios da boa-fé e da transparência. Portanto, aplicável a normativa relativa aos contratos de compra e venda. Vejamos o entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

Súmula 543 do STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

Ainda, entende o STJ:

Tema Repetitivo 577: Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes.

Dessa forma, patente a abusividade da cláusula contratual que estabelece o perdimento integral dos valores pagos pela consumidora, sendo razoável a retenção de 25% dos valores, conforme pleiteado. Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. MONTANTE FIXADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas. 2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos. 3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem observando os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1822638/SP, Rel. Ministra

NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019)

Diante do exposto, resolvo o mérito, nos termos do art. 487, I do CPC e **JULGO PROCEDENTES** os pedidos, para :

a) **CONDENAR** a ré a devolver à autora o montante 75% dos valores já pagos, totalizando o valor de **R\$ 28.277,79 (vinte e oito mil, duzentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos)**, com correção monetária pelo INPC a partir do desembolso de cada parcela e juros de 1% a partir da citação.

b) **DECLARAR** rescindido o contrato entabulado entre as partes;

c) **CONFIRMAR** a tutela de urgência deferida no evento 12.

d) **CONDENAR** a ré ao pagamento as custas e demais despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, os quais estabeleço em **20% (vinte por cento)** sobre valor atribuído à causa.

Oportunamente, **dê-se** baixa e arquivem-se os autos, observadas as cautelas de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, data do sistema.

RENATA FARIAS COSTA GOMES DE BARROS NACAGAMI

Juíza de Direito em auxílio

Decreto Judiciário nº 958/2024