

3JECIVBSB
3º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0758175-62.2019.8.07.0016
Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)
AUTOR: ANA CLAUDIA LOIOLA DE MORAIS MENDES, ADRIANO MENDES SHULC
RÉU: SPE12 BRASAL INCORPORACOES SPE LTDA

SENTENÇA

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38 da Lei n. 9.099/95.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme inteligência do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Não merece guarida a preliminar de incompetência do juízo, porquanto o entendimento das Turmas Recursais é no sentido de que o valor da causa corresponde ao proveito econômico pretendido pelo autor, o que no presente caso se adéqua ao limite imposto pela Lei nº 9.099/95.

Passo ao exame do mérito.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é de natureza consumerista, devendo a controvérsia deve ser solucionada sob o prisma do sistema jurídico autônomo instituído pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990).

Todavia, a inversão do ônus da prova consagrada no art. 6º, inciso VIII, do CDC, não se opera no ambiente processual onde o consumidor tem acesso aos meios de prova necessários e suficientes à demonstração do dano causado. Assim, indefiro o pedido.

Ressalto que a rescisão do contrato com quitação não impede a rediscussão das cláusulas, uma vez que nas relações de consumo é possível a mitigação do princípio da autonomia da vontade, porquanto as normas protetivas autorizam a manifestação de ofício do magistrado sobre as irregularidades constantes no contrato levado à sua apreciação.

Verifico que não há nos autos qualquer documento que comprove efetivo prejuízo em desfavor da ré apto a justificar a retenção de cerca de 25% do valor pago, em evidente afronta ao disposto no art. 373, inciso II, do CPC.



Nesse passo, sem a efetiva comprovação das despesas efetivamente pagas, a atribuição de valores aleatórios mostra-se abusiva, tornando indevida a retenção da quantia na ocasião do distrato.

Nos termos do art. 51, IV, do CDC, as cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou que sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade são nulas de pleno direito. No presente caso, verifico que a multa penal estipulada é evidentemente abusiva e violadora da boa-fé, e, portanto, contrária ao Código Consumerista.

Ademais, o art. 53 do CDC é claro ao dispor sobre a nulidade das cláusulas que tornem possível a retenção total pelo credor das prestações pagas nos casos de inadimplemento do devedor, já que tal conduta se mostra desarrazoada.

A finalidade do dispositivo é justamente proteger o consumidor, evitando que o fornecedor obtenha vantagem exagerada, em especial nos contratos onde não há liberalidade para discussão das cláusulas.

Evidenciado o desrespeito aos deveres gerais de conduta impostos pela boa-fé objetiva, bem como o desequilíbrio das partes na consecução do contrato, necessário se faz o reconhecimento da abusividade da cláusula penal do contrato de promessa de compra e venda e do distrato.

Neste sentido, cito o seguinte julgado:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CIVIL. CDC. PROCESSO CIVIL. VALOR DA CAUSA. BENEFÍCIO ECONÔMICO. INCOMPETÊNCIA AFASTADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA. RESCISÃO ACRESCIDA DE ARRAS MULTA (CLÁUSULA PENAL). ABUSIVIDADE. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. .O valor da causa, como forma de definir a competência dos juizados especiais, artigo 3º, inciso I, da Lei 9.099/95, deve corresponder ao benefício econômico almejado pelo autor, que no caso concreto é de 3.392,59 (três mil e trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e nove centavos). COMPETÊNCIA CONFIRMADA. 2.O pedido de gratuidade visa isentar o recorrente do pagamento de despesas processuais, cobradas somente em caso de oposição de recurso, ou de uma possível condenação em custas e honorários sucumbenciais (artigo 55 da Lei 9.099/95). Caso não vislumbrado nos autos, visto que a autora não interpôs recurso. 3.Quando a consumidora não tem mais condições de pagar o preço ajustado para a aquisição do imóvel, tem direito ao desfazimento do contrato e restituição do valor pago e o dever de compor o prejuízo suportado pelo promissário vendedor. 4. No entanto, afigura abusiva a cláusula contratual, 11.2.3, fl.29 v, que estipula a retenção a título de cláusula penal compensatória, incluindo multa e arras, no percentual de 5% sobre o valor do contrato, acrescido de 10% sobre o valor das parcelas pagas a título de cláusula penal, pois enseja enriquecimento ilícito. 5.Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida por seus próprios fundamentos, com súmula de julgamento servindo de acórdão, na forma do artigo n. 46 da Lei 9.099/95. Condeno a recorrente ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor corrigido da condenação, artigo 55 da Lei 9099/95. (Acórdão n. 553026, 20100110965039ACJ, Relator WILDE MARIA SILVA JUSTINIANO RIBEIRO, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, julgado em 22/11/2011, DJ 06/12/2011 p. 197)

Assim, tendo em vista a possibilidade de redução da cláusula penal excessiva prevista pelo art. 413 do Código Civil, entendo razoável a fixação da multa em 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente desembolsados pelos autores, o que impõem a restituição da quantia remanescente de R\$ 39.349,17 (trinta e nove mil trezentos e quarenta e nove reais e dezessete centavos).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO inicial e declaro extinto o processo, com resolução do mérito, o que faço com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para condenar a requerida a restituir aos autores a quantia de R\$ 39.349,17 (trinta e nove mil trezentos e quarenta e nove reais e dezessete centavos), corrigida monetariamente pelos índices do INPC e acrescida de juros legais a partir de 04/10/2019.



Sem custas ou honorários, a teor do disposto no art. 55 da Lei nº 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, caso haja pedido de cumprimento de sentença, deverá ser intimado o devedor a efetuar o pagamento no prazo de 15 dias, sob pena de multa de 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 523 do CPC.

Publique-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se.

Giselle Rocha Raposo

Juíza de Direito

BRASÍLIA, DF, 12 de março de 2020

