



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 12ª Vara do Juizado Especial Cível

Processo nº: 0558000-42.2023.8.04.0001

Ação: Procedimento do Juizado Especial Cível/PROC

Autor: -----

Réu:-----

SENTENÇA

Vistos e etc...

Relatório dispensado, nos termos do art. 38 da Lei n. 9.099/95.

Considerando o aumento exponencial dos feitos distribuídos às unidades que integram o microsistema dos juizados especiais, a exigir o emprego de múltiplas ferramentas de gestão, a fim de elidir o comprometimento da eficiência do serviço judiciário; primando pelos princípios da razoável duração do processo, economia processual, efetividade e da instrumentalidade das formas que norteiam a Lei 9.099/95; que a matéria tratada na presente ação é, em geral, de direito, e em processos semelhantes já se mostrou remota a possibilidade de acordo, **pelo que decido o julgamento no estado que se encontra para a razoável duração do processo.**

Trata-se de ação declaratória c/c indenização por danos materiais e morais fundada em suposta abusividade de cláusula contratual.

DECIDO:

A questão central debatida na lide gravita em torno da regulação do pedido de rescisão unilateral do contrato, por iniciativa do autor, sob a alegação de propaganda enganosa, quanto à possibilidade de comercialização do período de usufruto do espaço à terceiros, o que configuraria propaganda enganosa e acarretaria a nulidade contratual, isentando o contratante do pagamento de qualquer penalidade.

De sua parte, alega o réu, em síntese, que as não houve propaganda enganosa e que as cláusulas contratuais respeitam a legislação vigente, pugnano pela improcedência do pedido.

A controvérsia gravita em torno de duas questões: 1) propaganda enganosa quanto à possibilidade de comercializar o tempo de uso para terceiro, e; 2) abusividade de cláusulas penais.

Quanto ao primeiro ponto, razão não assiste ao autor. A cláusula que disciplina a cessão de uso do espaço (cláusula 10.8 – fl. 36), estabelece que, caso o contratante tenha interesse em ceder o espaço para uso de terceiro, deve fazê-lo por intermédio do réu, sem garantia de que venha a ser celebrado contrato nesse sentido. Já a cláusula 10.8.1 indica uma possibilidade de comercialização do direito de uso, e não uma obrigação assumida pela ré, pois consta expressamente que *"a disponibilização do Período de Utilização não confere ao Cessionário qualquer garantia de efetivação da celebração de um contrato de hospedagem, locação ou similar com terceiros"*

Resta a apreciar a repercussão financeira do pedido de rescisão unilateral formulado pelo autor, à luz do que preceituam a cláusula 8.3 e 8.4. do contrato (fl. 34).

O distrato, sob o prisma da desistência do contratante, não obsta nem encerra óbice para que, formalizado o distrato, resida em juízo com o escopo de debater as cláusulas contratuais que nortearam o desfazimento do vínculo, à medida que, conquanto resolvido o negócio, seus efeitos se irradiaram, legitimando que o convenicionado seja debatido e, se o caso, modulado, notadamente porque o eventual acolhimento da pretensão é passível de produzir o resultado almejado no espectro fático.

O efeito imediato da rescisão do contrato é a restituição dos contratantes ao estado em que se encontravam antes da entabulação do negócio.

Rua Alexandre Amorim, nº 285, 1º Andar, Aparecida - CEP 69010-300, Fone: 3212-6208,
Manaus-AM - E-mail: 12juizado.civel@tjam.jus.br



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 12ª Vara do Juizado Especial Cível

De acordo com o preceituado pelo artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em franca desvantagem ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou equidade, presumindo-se exagerada, na forma do disposto no § 1º, inciso III, desse mesmo dispositivo, a vantagem que se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

O STJ, sob a ótica da legislação de consumo, há muito firmara entendimento segundo o qual o contratante que não mais reúne condições econômicas de suportar os encargos do contrato tem o direito de rescindir o pacto, sendo legítima a retenção de parte do valor pago a título de despesas administrativas realizadas pela contratada, em percentual oscilante entre **10% e 25% do valor pago**, o qual deverá ser fixado à luz das circunstâncias do caso, sendo legítimo ao Juiz agastar o percentual contratualmente previsto quando se mostrar oneroso ou excessivo para o consumidor. É parte da ementa do v. **Acórdão exarado na Apelação Cível nº 20140110460883 (857450), 1ª Turma Cível do TJDF, Rel. Teófilo Caetano. j. 25.03.2015, DJe 08.04.2015.**

No caso em tela, o réu condiciona a rescisão do contrato ao pagamento duas penalidades contratuais, cumulativas, correspondentes à 10 e 20% do valor total do contrato (cláusula 8.4), disposições que, além de representarem verdadeiro *bis in idem*, são francamente abusivas, por estabelecerem obrigação ou penalidade excessivamente onerosa ao consumidor, fomentando a quebra do equilíbrio contratual, por colocá-lo em desvantagem exagerada sendo, de todo, incompatível com a boa-fé e a equidade, ex vi do art. 51, II e IV do CDC, o que desde já enuncio, para os devidos fins de direito.

A esse respeito, destaco:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO. RETENÇÃO SUBSTANCIAL SOBRE O VALOR PAGO. ABUSIVIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CORRETOR CONTRATADO PELA CONSTRUTORA E COLOCADO À DISPOSIÇÃO NO STAND DE VENDAS. TEORIA DA APARÊNCIA. ABUSIVIDADE DA TRANSFERÊNCIA DO ENCARGO. RESTITUIÇÃO DEVIDA. 1. É abusiva a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas, por caracterizar vantagem exagerada do incorporador, na melhor exegese do art. 53 do CDC. Logo, o promissário comprador do imóvel tem o direito de rescindir o contrato, por sua simples iniciativa, hipótese que autoriza a retenção de parte do valor pago a título de despesas administrativas realizadas pela promitente vendedora, em percentual variável entre 10% e 25% do valor pago, o qual deverá ser fixado à luz das circunstâncias do caso, sendo legítimo ao magistrado afastar o percentual contratualmente previsto quando se mostrar oneroso ou excessivo para o consumidor. 2. A jurisprudência desta Corte de Justiça vem consolidando no sentido de que é razoável, em princípio, a retenção pelo promitente vendedor de 10% do total das parcelas quitadas pelo comprador, levando-se em conta que o vendedor fica com a propriedade do imóvel, podendo renegociá-lo. 3. A corretagem é regulada pelo Código Civil, em seus artigos 722 a 729, e pela Lei nº 6.530/1978, cujas disposições deverão ser aplicadas em conformidade com os princípios de proteção ao consumidor instituído pelo Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de típica relação de consumo. 4. Com a imposição do dever de informação e transparência, o CDC inaugurou nova regra de conduta no mercado, invertendo a ultrapassada ideia do *caveat emptor*, - segundo a qual era dever do consumidor buscar todas as informações sobre o produto ou serviço -, para a regra do *caveat*



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 12ª Vara do Juizado Especial Cível

venditor, - que preconiza exatamente o oposto, a dizer, compete ao fornecedor informar todos os aspectos relevantes do produto. 5. Mostra-se abusiva a imposição do pagamento da corretagem ao consumidor por meio de contrato de adesão, suprimindo-lhe a opção de escolha do profissional, mormente se o comprador (consumidor) dirige-se ao stand de vendas da construtora e adquire de forma direta o imóvel em construção, sem se utilizar, efetivamente, dos serviços de um corretor. 6. Reconhecido o desvirtuamento do instituto da corretagem, impõe-se a devolução do valor ao consumidor no importe efetivamente pago, repelindo-se a devolução em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CDC, se não demonstrada a patente má-fé. 7. Deu-se parcial provimento ao recurso para se declarar a rescisão do contrato, determinar a retenção da multa contratual em 10% do valor efetivamente pago pela consumidora e para determinar a devolução do importe pago a título de corretagem, em sua forma simples. (Apelação Cível nº 20130111895895 (850417), 3ª Turma Cível do TJDF, Rel. Flavio Rostirola. j. 11.02.2015, DJe 10.03.2015).

Fixadas essas premissas, considero razoável a retenção de 20% (vinte por cento) em cima do montante pago pelo autor, em prol da consecução do ajuste em análise, levando em consideração as causas da rescisão e a duração estimada do contrato.

Quanto ao dano moral, a situação vivenciada pelo autor é suficiente para a caracterização dos danos morais. Observa-se que o consumidor acabou permanecendo em um negócio indesejado unicamente em razão da cobrança oriunda de cláusulas penais abusivas em contrato de adesão, com cobrança de valores consideravelmente elevados, que acabaram dissuadindo-o da intenção de formalizar o contrato, conforme se extrai das trocas de e-mails entre as partes (fl. 62), o que é suficiente para levar à quebra da paz interior do indivíduo cumpridor de suas obrigações contratuais, impondo-lhe a adoção de providências desarrastadas, com manifesto prejuízo à regulação útil de seu tempo, em prol das atividades pessoais e profissionais que realmente reclamam a sua intervenção.

É o que a doutrina chama de **teoria do desvio produtivo**, elaborada pelo jurista Marcos Dessaune, que corresponde à perda do tempo útil do consumidor, em tentativas frustradas de solução de problemas junto a fornecedores ou fabricantes, à custa de suas atividades de trabalho, estudo, descanso ou lazer. O entendimento, aliás, é adotado pelo **Superior Tribunal de Justiça**, e para reforçar o entendimento, trago algumas decisões à colação:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. 1. ATO ILÍCITO CONFIGURADO.

ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. 2. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. MESMO ÓBICE SUMULAR. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. (...) Com efeito, tem-se como absolutamente injustificável a conduta da instituição financeira em insistir na cobrança de encargos fundamentadamente impugnados pela consumidora, notório, portanto, o dano moral por ela suportado, cuja demonstração evidencia-se pelo fato de ter sido submetida, por longo período **[por mais de três anos, desde o início da cobrança e até a prolação da sentença]**, a verdadeiro calvário para obter o estorno alvitrado, cumprindo prestigiar no caso a **teoria do Desvio Produtivo do Consumidor, por meio da qual sustenta Marcos Dessaune que todo tempo desperdiçado pelo consumidor para a solução de problemas gerados por maus fornecedores constitui dano indenizável, ao perfilhar o entendimento de que a**



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus

Juízo de Direito da 12ª Vara do Juizado Especial Cível

"missão subjacente dos fornecedores é - ou deveria ser - dar ao consumidor, por intermédio de produtos e serviços de qualidade, condições para que ele possa empregar seu tempo e suas competências nas atividades de sua preferência. Especialmente no Brasil é notório que incontáveis profissionais, empresas e o próprio Estado, em vez de atender ao cidadão consumidor em observância à sua missão, acabam fornecendo-lhe cotidianamente produtos e serviços defeituosos, ou exercendo práticas abusivas no mercado, contrariando a lei. Para evitar maiores prejuízos, o consumidor se vê então compelido a desperdiçar o seu valioso tempo e a desviar as suas custosas competências - de atividades como o trabalho, o estudo, o descanso, o lazer - para tentar resolver esses problemas de consumo, que o fornecedor tem o dever de não causar.

(...) Indisputável, destarte, a configuração dos danos morais indenizáveis, bem é de ver que considerado o critério de que a indenização não deve prestar-se ao enriquecimento ilícito, mas considerando o aspecto inibitório da condenação ora enfocada, em relação ao autor do ilícito, a fim de que invista na qualificação de seus prepostos, de sorte a aprimorar seus procedimentos, não há se olvidar, de outra parte, do caráter compensatório da reparação, de molde a possibilitar sentimento que se preste ao menos a mitigar o sério constrangimento suportado pela vítima da injusta ofensa, afigurando-se, sob tal perspectiva, **razoável o arbitramento da indenização em cinco mil reais.**

Nesse contexto, reverter a conclusão do Tribunal local para acolher a pretensão recursal, quanto à existência de ato ilícito e a redução do quantum indenizatório, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte ora recorrida em 2% sobre o valor da condenação. Publique-se. Brasília-DF, 05 de abril de 2018. (STJ- AgResp. N.º 1.260.458-SP, Decisão Monocrática, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 25/04/2018).

Como se vê, **o pedido de reparação moral é absolutamente pertinente**, conquanto tenham sido demonstrados o fato desabonador, o causador da ofensa e a relação de causa e efeito necessária à reparação. Na fixação do montante devido, o prudente arbítrio do julgador deve considerar os fins pedagógico e punitivo da reparação moral, sem embargo de sopesar as circunstâncias próprias do agravo causado ao consumidor.

CONCLUSÃO:

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido autoral, nos termos do art. 487, I, do CPC, à vista do que: 1) **DECLARO RESCINDIDO** o contrato firmado entre as partes, com efeitos jurídicos retroativos à data da citação válida, **condicionado à retenção de 20% do montante pago pelo autor**, devendo ser ressarcido do saldo remanescente, em 15 dias, sob pena de execução forçada; 2) **CONDENO** o réu ao pagamento de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais) a título de danos morais, com juros legais desde a citação e correção monetária a partir do arbitramento.

Em sede de Juizados Especiais não há pagamento de custas processuais nem fixação de honorários advocatícios em 1º grau, na forma do art. 54, caput, da lei nº 9.099/95. P.

R. I. C.

Manaus, 01 de dezembro de 2023.

Rua Alexandre Amorim, nº 285, 1º Andar, Aparecida - CEP 69010-300, Fone: 3212-6208,
Manaus-AM - E-mail: 12juizado.civel@tjam.jus.br



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Manaus
Juízo de Direito da 12ª Vara do Juizado Especial Cível

Antônio Carlos Marinho Bezerra Júnior
Juiz de Direito