
CONSÓRCIO DE IMÓVEL — DESISTÊNCIA - EXIGÊNCIA DE DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS ANTES DO TÉRMINO DO GRUPO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA - EXTINÇÃO DO PROCESSO**EMENTA**

983 - CONSÓRCIO DE IMÓVEL - DESISTÊNCIA - EXIGÊNCIA DE DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS ANTES DO TÉRMINO DO GRUPO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA - EXTINÇÃO DO PROCESSO. Consórcio de imóvel. Desistência. Exigência de devolução das prestações pagas antes do término do grupo. Impossibilidade jurídica, clareza das cláusulas contratuais, a afastar cogitação de abusividade. Extinção do feito sem julgamento do mérito. Reforma da sentença. Merece provimento o recurso inominado ofertado pela empresa ré. É que, diferentemente do que entendeu a sentença recorrida, o direito do consorciado-desistente em receber de volta as parcelas que pagou somente nascerá após decorridos trinta dias do final das atividades do grupo, tudo consoante cláusula 33 do Regulamento do Consórcio (vide fls. 33). Não enxergo em tal cláusula desvantagem exagerada, até porque a hipótese vem contemplada no parágrafo 2º do art. 53 do CDC, que se refere textualmente aos prejuízos que o desistente causar ao grupo. Reconheço que, em tese, a administradora do consórcio poderia obter a adesão tardia de alguém que estivesse disposto a ocupar o lugar do recorrido no grupo de consórcio. Tal não constitui, todavia, hipótese segura ou mesmo provável; ademais não constitui dever da administradora obter tal cliente substituto, o que pode até vir a ser difícil, dependendo do momento econômico do País, cuja economia, todos sabemos, caminha pelas sendas do imprevisível. Não colhe êxito, de outra face, o argumento segundo o qual estaria sendo violado o inciso II do artigo 51 do CDC. Tal dispositivo (que deve ser harmonizado com o artigo 53 parágrafo 2º, antes comentado) prevê a devolução de quantias pagas, ao que não se opõe a recorrente; fá-lo-á, todavia, em ocasião posterior. Não há, portanto, previsão contratual para o recebimento imediato; ao contrário, o regulamento dispõe em sentido diametralmente oposto, de modo que falece ao recorrido, no momento, possibilidade jurídica de seu pedido de reembolso integral. Observei, ainda, que no preâmbulo do contrato em diagramação bem visível, consta o prazo de duração do consórcio que é de 120 meses, constando ainda, a menção de se tratar de consórcio de imóvel, sendo de sabença generalizada que os contratos que envolvem bens imobiliários são em regra de duração mais dilatada que aqueles ajustes tendentes a adquirir bens móveis, usualmente de valor mais reduzido. Assim, não enxergando qualquer cabimento no pleito da parte autora, que resto nenhuma prova fez de que teria sido ludibriada pela ré, voto no sentido de dar provimento ao recurso, para julgar extinto o feito, sem julgamento do mérito, por ser a recorrida carecedora da ação, ausente o interesse de agir. Sem honorários. Processo nº 2005.20389-3. Segunda Turma Recursal Cível. Relator: Juiz Renato Lima Charnaux Sertã. Julgamento: 31/05/2005. Cadernos de Jurisprudência. Juizados Especiais. Editora Espaço Jurídico. Dezembro de 2006. Vol. 019. Pág. 32 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2007, Ano LIX. Nº 705