

(11) 3266.6782
qladvogados.com.br
ql@qladvogados.com.br

Rua Pamploha, 145, 2º andar / São Paulo / SP / 01405-900

Queiroz : Lautenschläger
Advogados

Queiroz : Lautenschläger
Advogados

AO SENHOR SUPERINTENDENTE DA GERÊNCIA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR -
PROCON DE MARACANAÚ / CE.

PROCESSO Nº 2502056400100065301

RE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 5º andar, Conj. 51, Pinheiros CEP 01451-913, inscrita no CNPJ/ME sob o nº - 17.051.815/0001-00, por seu advogado infra-assinado, vem, perante Vossa Senhoria, nos autos do processo instaurado por JESSICA DA SILVA BRAGA DE FREITAS, em total observância aos princípios da boa-fé contratual e do equilíbrio nas relações de consumo, apresentar seus esclarecimentos e propostas de acordo, nos termos abaixo expostos.

I. DA PROPOSTA DE ACORDO.

Em breve síntese, tem-se que a RECLAMANTE firmou contrato de promessa de compra e venda de lote urbano em fevereiro de 2015. Em fevereiro de 2025, a consumidora solicitou a rescisão do contrato por vontade própria, após aproximadamente 10 anos de vigência do contrato. Após análise, a empresa apresentou proposta de restituição de R\$ 17.000,00, a ser paga de forma parcelada.

Diante do exposto, a RECLAMANTE não aceitou a proposta, motivo pelo qual ingressou com reclamação junto ao Procon.

1.1 - DA POSSIBILIDADE DE REPACTUAÇÃO DO LOTE - ALTERNATIVA VANTAJOSA À CONSUMIDORA.

A empresa RECLAMADA, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva e com intuito de preservar a relação contratual, oferece à RECLAMANTE a possibilidade de repactuação do lote anteriormente adquirido, como forma alternativa à rescisão e devolução parcial de valores.

Essa solução, além de atender ao interesse social do contrato e acesso à moradia, representa uma opção financeiramente mais vantajosa à consumidora, uma vez que permite a manutenção do direito sobre o imóvel com condições flexíveis de pagamento.

Neste contexto, informa-se que o saldo devedor atual é de R\$ 28.008,90 (vinte e oito mil e oito reais e noventa centavos). Com base nesse valor residual do lote, a empresa apresenta uma proposta de repactuação contratual no valor de R\$ 22.407,12 (vinte e dois mil, quatrocentos e sete reais e doze centavos), a ser quitada conforme as seguintes condições:

Até 12 parcelas fixas;
13 até 36 parcelas com juros de 9,00% a.a. ("price")
Acima de 37 parcelas com juros de 9,00% a.a. ("price") e correção por IPCA (além dos R\$ 25,00 de taxa adm).

1.2 DEVOLUÇÃO DO LOTE AO ESTOQUE

A empresa reafirma seu compromisso com a boa-fé objetiva, a transparência nas relações de consumo e a busca permanente por soluções consensuais e equilibradas.

Nesse sentido, manifesta à consumidora e a este órgão de defesa do consumidor que está disponível para dialogar sobre a possibilidade de devolução do lote ao estoque, com vistas à construção de um eventual acordo que respeite os direitos e obrigações assumidos contratualmente, além de observar os limites legais aplicáveis.

Permanece, portanto, aberta ao recebimento de proposta por parte da consumidora e disposta a avaliar alternativas viáveis, que possam ser formalizadas em audiência.





Caso a consumidora opte por não aceitar nenhuma das soluções apresentadas por esta empresa, cabe registrar que todas as medidas adotadas até o momento foram pautadas na boa-fé, no respeito ao contrato celebrado entre as partes e na busca pela resolução amigável do conflito, conforme os princípios consagrados pelo Código de Defesa do Consumidor e pelo Código Civil.

Assim, a eventual recusa das propostas apresentadas não poderá ser interpretada como falta de tentativa de composição por parte da empresa. Ao contrário, revela-se que a parte consumidora teve total acesso às informações, alternativas justas e candidas de negociação.

A empresa reforça, por fim, que permanece aberta ao diálogo e à reabertura das tratativas, sempre com a intenção de resolver a situação de maneira equilibrada, segura e respeitosa.

II. DOS ESCLARECIMENTOS SOBRE A DEMANDA.

II.1. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DESTA RECLAMADA

Sem prejuízo das tratativas de conciliação e da boa-fé demonstrada pela empresa ao apresentar propostas para solução amigável, cumpre registrar, de forma subsidiária e cautelar, que a parte RECLAMADA não integra o contrato mencionado pela consumidora.

O contrato celebrado pela consumidora tem como partes a Lagoa Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, como vendedora, e a SP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda, como credora fiduciária, não havendo qualquer referência à empresa ora reclamada na condição de contratante, responsável ou beneficiária.

Assim, caso as propostas conciliatórias apresentadas não sejam aceitas, e havendo pretensão de responsabilização formal, **requer-se o reconhecimento da ilegitimidade passiva da empresa RECLAMADA para responder por eventuais obrigações contratuais que não lhe dizem respeito, preservando-se, desde já, seu direito de não ser penalizada por atos alheios à sua atuação.**

II.2. DA IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AO CASO CONCRETO

Caso se entenda, de forma subsidiária, que a parte ora RECLAMADA possa figurar no presente procedimento, o que se admite apenas para fins de argumentação, é importante destacar que **não se aplica ao presente caso o Código de Defesa do Consumidor.**

É fundamental destacar que o contrato em questão está amparado pela Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e regula a alienação fiduciária de bem imóvel, matéria esta especificamente tratada por legislação própria e posterior ao CDC.

Nos termos dessa legislação, não há previsão legal de rescisão unilateral por iniciativa exclusiva do comprador. A extinção de um contrato com garantia fiduciária está condicionada às hipóteses legais:

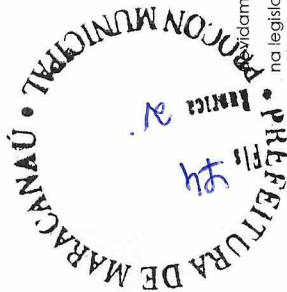
- a) Quitação integral da dívida;
- b) Inadimplemento com posterior leilão extrajudicial;
- c) Dação em pagamento;
- d) Cessão de direitos a terceiro, com anuência da vendedora/credora fiduciária.

Dessa forma, **não se admite a aplicação do artigo 53 do CDC**, uma vez que se trata de ato jurídico perfeito, regido por lei específica, irrevogável e irretroatável, conforme pactuado expressamente entre as partes (Cláusula 18.2):

18.2. Irrevogabilidade e Irretroatabilidade. O presente Contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretroatabilidade, dele não podendo, as Partes arremeterem-se, obrigando-se a cumpri-lo até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.

Ademais, o artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal assegura aos cidadãos a proteção ao ato jurídico perfeito, impedindo que o contrato celebrado nos termos





Queiroz: Lautenschläger
Advogados

vidamente registrado seja desfeito com base em alegações que não encontram respaldo na legislação específica.

Portanto, não há como se acolher pretensões baseadas na aplicação do CDC neste caso, tampouco se pode exigir da empresa ora reclamada qualquer responsabilidade por obrigação que não lhe compete, seja contratual ou legal.

III. INCOMPETÊNCIA DO PROCON PARA APLICAÇÃO DE PENALIDADE NO CASO CONCRETO.

Considerando que a relação contratual discutida está amparada pela Lei nº 9.514/1997, que rege a alienação fiduciária de bem imóvel, e não configura relação de consumo nos termos do Código de Defesa do Consumidor, entende-se que não compete a este órgão administrativo aplicar qualquer penalidade à empresa reclamada.

A natureza jurídica do contrato em questão — regulado por legislação específica e com efeitos próprios — afasta a incidência das normas consumeristas, motivo pelo qual eventual responsabilização ou imposição de sanções administrativas seria indevida e careceria de respaldo legal.

Isto posto, requer-se o arquivamento imediato da presente demanda administrativa, por incompetência material deste órgão para análise e julgamento da questão.

IV. CONCLUSÃO.

Diante do exposto, a empresa reafirma sua postura colaborativa e transparente na condução da presente demanda, colocando-se à disposição da consumidora e deste órgão para a formalização de acordo nos termos aqui apresentados.

A empresa ressalta que, é essencial que os termos escolhidos pela consumidora sejam devidamente registrados em ata de audiência, com a devida assinatura e ciência das condições pactuadas.

Queiroz: Lautenschläger
Advogados

Na remota hipótese de não ser frutífera o ato conciliatório das partes, requer-se o **arquivamento da presente demanda**, uma vez que a empresa ora RECLAMADA não integra a relação contratual mencionada pela consumidora, sendo, portanto, parte ilegítima para figurar no presente procedimento.

Além disso, considerando que a relação discutida é regulada por legislação específica — a Lei nº 9.514/1997, que trata da alienação fiduciária de bem imóvel —, não há que se falar em aplicação do Código de Defesa do Consumidor, o que afasta a competência deste órgão para imposição de penalidade ou responsabilização da empresa reclamada.

Por fim, a empresa reitera seu compromisso com a boa-fé nas relações de consumo e permanece aberta ao diálogo e à mediação, acreditando na efetiva composição amigável da presente situação.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Maracanã, 08 de abril de 2025

MARÍLIA LONGO BRUNER
OAB/SP nº 231.113

