

**PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**

## REINT DE POSSE C/C PERDAS E DANOS

Recurso

Ap. 235.039-2

Tribunal

TJ-SP

## RECUSA DE DEVOLUÇÃO DE PARCELAS — COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO CONTRATUAL

## EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ SUPERIOR DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COMARCA DE .... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº ....., residente e domiciliado na Rua .... nº ....., nesta Capital, através de sua advogada e procuradora que a essa subscreve, regularmente inscrita na OAB/... sob nº ....., com escritório profissional sito na Rua .... nº ....., em ....., onde recebe intimações, vem, com respeito e civilidade, com fulcro no art. 53 do D. C. D. e art. 3º, I e da Lei 9.099/95. propor AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS em face de ....., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua .... nº ....., em ....., inscrita no CGC/MF sob nº ....., na pessoa de seu representante legal, pelos fatos e fundamentos abaixo aduzidos. I. Em data de .... de .... de ....., o Requerente firmou contrato particular de Compra e Venda de imóvel residencial com ora Requerido, tendo por objeto um apartamento no empreendimento imobiliário "Edifício ....", situado na Rua .... nº ....., Bairro ....., em ....., apto nº ....., com área total de .... m². (Origem; matrícula nº ....., ficha ....., .... Circunscrição Imobiliária da Comarca de ....). Ocorre que o referido empreendimento encontra-se em construção, sendo pactuado no contrato anexo, no item .... do Quadro de Resumo anexo ao Contrato de Compra e venda do imóvel, previsão de entrega para .... de .... O preço do referido imóvel a ser pago pelo requerente ao Requerido constitui no seguinte: - entrada de R\$ .... (...); - .... parcelas no valor de R\$ .... (...) cada uma, com vencimentos consecutivos a partir de .... de .... de ....., corrigidas pelo índice oficial adotado pelo governo e que refletia a correção monetária no país. O Requerente pagou os valores de entrada (R\$ ....) e mais .... prestações de R\$ ....., totalizando o valor de R\$ .... (...). Em que pese a previsão de entrega do empreendimento imobiliário a ser construído pelo Requerido seja para .../..., até a presente data não iniciou-se, nem mesmo a edificação do alicerce. O Requerente tem pretensões de casar-se no ano de ....., necessita de um imóvel para residir, não tendo condições de pagar alugueres conjuntamente com as prestações do referido financiamento. Deste modo, em data de .... de .... de ....., o requerente assinou Proposta de Rescisão Contratual com o Requerido, assegurando seu direito de receber as prestações pagas. (doc. em anexo) A cláusula 9º, § 3º do contrato firmado entre as partes, estipula que: "em caso de desistência da aquisição, concorda o comprador em receber da vendedora, a título de devolução o que pagou, em igual número de parcelas, mês a mês, deduzida a comissão de intermediação para o corretor." Por sua vez, previu na cláusula 10º, do referido Contrato, cláusula penal apenas para o Requerente, de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, que corresponde a R\$ .... (...). O Requerente por sua vez, procurou o Requerido para receber suas parcelas pagas, bem como o valor que pagou de entrada, no total de R\$ .... (...). Ocorre, que foi informado que o pressuposto Requerido, que aquele somente pagaria os valores das parcelas pagas pelo Requerente, no término da obra. Esgotadas as alternativas de conciliação amigável, não restou outra alternativa ao Requerente, senão a de procurar as vias judiciais. II. Assiste direito ao Requerente ao recebimento imediato e devidamente corrigido das parcelas pagas, sendo abusiva a retenção dos valores pelo Requerido até o término da obra, posto que, conforme o disposto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor: "Nos contratos de compra e venda de móveis e imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado." É patente que

trat a-se o Instrumento Particular em análise, de contrato de adesão, enquadrado nos requisitos do art. 54 da Lei 8.078/90, ou seja, teve suas cláusulas estipuladas unilateralmente pelo vendedor, ora Requerido, sem que o Requerente pudesse discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo. Portanto, o mencionado Instrumento de Compra e Venda não teve as tratativas preliminares, que nas demais modalidades de contrato tem como objetivo esclarecer as vantagens e desvantagens em condições de igualdade. Assim, a cláusula 9ª, § do Contrato firmado entre as partes, é leonina na parte em que me