

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## OUTORGA DE ESCRITURA

Tribunal

STF

### SFH — POUPANÇA - CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES - INADIMPLEMENTO - EQUIVALÊNCIA SALARIAL

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA DA JUSTIÇA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO ... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº ..., inscrito no CPF/MF sob o nº ..., e sua mulher ... (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG nº ..., inscrita no CPF/MF sob o nº ..., residentes e domiciliados em ..., Estado do..., na Rua ... nº ..., vêm com todo acatamento e respeito perante V. Exa., através dos seus procuradores, "ut" instrumento de mandato incluso (doc. ....), com escritório profissional na Rua ... nº ..., Cidade de ..., Estado do ..., onde normalmente recebem intimações e notificações, requerer a presente MEDIDA CAUTELAR INOMINADA com fundamento nos arts. 796 e ss. do Código de Processo Civil, contra..., (qualificação), inscrito no CGC/MF nº ..., Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com filial na Cidade de ..., Estado do ..., na Rua ... nº ..., e com matriz em ..., Estado do ..., na Rua ... nº ..., pelas razões de fato e de direito que passa a expor: 1. DOS FATOS Os Autores adquiriram em data de ... da empresa ..., inscrita no CGC/MF nº ..., (qualificação), com sede na Cidade de ..., Estado do ..., na Rua ... nº ..., com financiamento do Banco ..., conforme instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia hipotecária e outras avenças, sob o nº ..., o imóvel constituído pelo apartamento residencial sob o nº ..., localizado no ... pavimento do "Edifício ...", situado na Rua ... nº ..., nesta cidade de .... Dito imóvel foi adquirido pelo preço de venda de R\$ ... (....), de cujo valor os Autores pagaram com recursos próprios e provenientes do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ou seja, a "poupança" na importância de R\$ ... (....), financiando o restante de R\$ ... (....), para pagar em 192 prestações mensais e consecutivas, das quais 16 (dezesesseis) encontram-se pagas e em dia. No início, até a 6ª prestação, vencida e paga em data de ..., os mutuários, ora Autores, suportaram, embora com sacrifícios, o ônus do encargo mensal e seus reajustes que, até então, representavam em média, 33% (trinta e três por cento) dos seus rendimentos. Ocorre, Excelência, que a partir da 7ª prestação em diante, em que o encargo mensal passou a representar de 41 a 70% dos seus rendimentos, mais do que o dobro do comprometimento inicial, tornou-se deveras penoso para os Autores pagar a prestação da "sonhada casa própria". Tiveram, então que vender uma motocicleta e um terreno, conforme podem comprovar, para pagar as prestações ao Banco .... No período de ..., data de vencimento da 1ª prestação, a ..., o valor da prestação mensal cresceu o astronômico percentual de 1978% (R\$ ... para R\$ ...), enquanto o salário dos Autores, no mesmo período, sem que houvessem mudado de profissão ou categoria profissional, cresceu apenas e tão somente 939% (R\$ ... para R\$ ...). Dessa forma, como clarificada acima, os mutuários, ora Autores, se vêm na iminência de se tornarem inadimplentes. posto terem que despender, hoje, cerca de 70% dos seus rendimentos para cumprir a obrigação junto ao Agente Financeiro, ora Requerido, Banco ..., o mesmo encargo que na época da contratação representava 32%. Sentindo a iminência de se tornarem inadimplentes, os Autores tentaram a nível administrativo uma revisão do contrato junto ao Banco ..., conforme correspondência anexa (doc. ....), o qual respondeu, em carta já impressa, o óbvio que "as prestações são reajustadas pelos índices da poupança e não pelo salário", não deixando nenhuma margem para revisão amigável ou possibilidade de negociação, fazendo prevalecer o seu poder econômico, através do que está escrito, o contrato de adesão. Com efeito, o contrato firmado pelas partes prevê expressamente o reajuste das prestações pelos índices da Caderneta de Poupança, manifestamente injusto, em especial se considerar que se trata de um contrato de adesão imposto aos

Autores, que, não raras vezes sequer é lido, sendo o último documento a ser assinado, quando já paga a poupança. Dito contrato já vem redigido, com redação técnica e com caracteres microscópicos, como se observa do contrato anexo. O índice da poupança, aplicado no reajuste das prestações é sabidamente manipulado pelo Governo à sua conveniência, tornando-se mais atrativo em relação aos demais investimentos para atrair poupadores quando o Governo pretende "enxugar" o excesso de liquidez do mercado.