

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO

Recurso re -
Tribunal STJ

RESCISÃO CONTRATUAL — PROMESSA DE COMPRA E VENDA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CASA PRÓPRIA - RENDA FAMILIAR - CONSUMIDOR - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - LEI 8.079/90

EMENTA

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE Proc. nº..... Assist. Judiciária e sua mulher, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens posteriormente a Lei 6.515/77, ele desempregado, portador do RG nº, inscrito no CPF/MF sob o nº, ela do lar, portadora do RG nº, inscrita no CPF/MF sob o nº, residentes e domiciliados na av. nº, bairro Dr. cidade de, Estado de, por intermédio do advogado que esta subscreve (mandato e indicação anexas), vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar CONTESTAÇÃO à Ação de Rescisão de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda c.c. Reintegração de Posse que lhe move a, e o faz pelas razões de fato e de direito a seguir expostas: Pretende a requerente, via ação de rito ordinário: i) a rescisão de um contrato de promessa de compra e venda celebrado em e re-ratificado em e: ii) a reintegração na posse do imóvel compromissado. Para tanto, alega que os requeridos deixaram de efetuar o pagamento de 13 (treze) parcelas mensais (dezembro de a dezembro de), de forma que infringiram a cláusula décima oitava, letra "c" da avença, o que dá ensejo à sua pretensão. Data venia, mas razão não tem a requerente. A matéria versada nesses autos gira em torno de um contrato do tipo "sinalagmático" ou "bilateral", no qual as partes estipularam obrigações recíprocas uma para com a outra. No caso, a requerente caberia a entrega de um bem imóvel mediante o pagamento do preço total, avençado para ser de forma parcela (financiado pelas regras do Sistema Financeiro da Habitação - SFH). Conquanto sejam essas as obrigações tidas como principais no contrato, as partes convencionaram ao longo do mesmo, em especial atenção a Cláusula Quinta, intitulada "Reajustamento das Prestações", que as mesmas ocorreria nos seguintes termos: "O reajuste das prestações será efetuado segundo o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, modalidade plena, e ocorrerá no mês subsequente ao do aumento salarial da categoria profissional do PROMITENTE COMPRADOR...". Ou seja, a fim de cumprir o binômio aumento da renda - reajuste das prestações em seus exatos termos, caberia pura e simplesmente a requerente observar o índice aplicado aos salários do requerido, para numa operação simples, de aritmética pura, proceder à equação de reajuste da parcela devida. Contudo, o que se vê é uma operação totalmente divorciado dos índices aplicados aos salários do requerido, pois em de de, o mesmo foi dispensado do emprego. Sua renda mensal, que era da ordem de R\$, caiu drasticamente a pouco menos de um salário mínimo mensal, ou seja,, isso porque passou a viver de pequenos serviços, esporádicos e de ganho incerto. Pois bem, depreende-se que a requerente, nesses casos deveria (mas não o fez) proceder a uma revisão dos valores pagos pelos requeridos a título de prestação mensal, haja vista que a teor da cláusula quinta, parágrafo terceiro do citado contrato, é prevista a revisão dos reajustes das prestações, na hipótese de mudança de categoria profissional do Promitente Comprador. É evidente que a dispensa do requerido de seu emprego, importou em substancial alteração do rendimento familiar, a impor a revisão do contrato em tela, a fim de ser mantido o equilíbrio econômico financeiro entre o valor a ser pago com a renda mensal. E a revisão ora noticiada se impõe ainda mais diante do item V do contrato intitulado Condições de Pagamento em que foi previsto que o comprometimento

máximo da renda familiar será de 24,30% (vinte e quatro inteiros e trinta décimos), ou seja, em reais, o correspondente a R\$ 36,93 (trinta e seis reais e noventa e três centavos). Contudo, o que se vê no caso é uma prestação na ordem de R\$, para dezembro de Excelência, se a dispensa do requerido de seu emprego trouxe substancial alteração da renda familiar e por via de consequência, alteração da categoria profissional, que não foi observada pela requerente, como pretender seja ele compelido ao pagamento das parcelas? Injusto e injurídica a pretensão da requerente porque evidenciado o não cumprimento do contrato, na parte que lhe cabia, de modo que os pedidos d