

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso REsp 36.056-0-
Tribunal STJ

REINTEGRAÇÃO DE POSSE — INDENIZAÇÃO - PERDAS E DANOS - PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS - INADIMPLÊNCIA - CASA PRÓPRIA

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE AUTOS N.º/....., devidamente qualificada nos em epígrafe - Ação Ordinária de Rescisão de Contrato c/c Reintegração de Posse e Indenização por Perdas e Danos, promovida contra e, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vem com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., apresentar, tempestivamente, IMPUGNAÇÃO à contestação apresentada pela denunciada, na forma abaixo: DA CONTESTAÇÃO Em preliminar, a denunciada requer o indeferimento do pedido de reintegração liminar na posse do imóvel objeto do contrato sub judice, diante do disposto no artigo do Código Civil. No mérito, alega ter celebrado com o primeiro Réu Contrato de Promessa de Cessão de Direitos, através do qual passou a ser titular dos direitos e obrigações decorrentes do contrato firmado entre o mesmo e a Autora. Sustenta que, em razão do considerável aumento das prestações, as quais reputa capitalizadas e corrigidas em periodicidade menor do que a permitida em lei, tornou-se inadimplente. Nessa esteira, invoca o artigo 28 da Lei n.º 9.069/95 (Dispõe sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabelece as regras e condições da emissão do Real e os critérios para conversão das obrigações para o Real, e dá outras providências). Informa, ainda, que em consulta formulada ao PROCON, obteve parecer apontando "aumento abusivo das prestações" (fls.). Após noticiar a propositura de ação revisional do contrato em face da Autora, perante a Vara Cível desta Capital, aduz a ilegalidade do instrumento, entre outras razões, diante da aplicação do CUB como índice de correção após a entrega da obra. No mais, postula a declaração de nulidade do Parágrafo primeiro, da Cláusula do contrato, bem como do Parágrafo Primeiro, da Cláusula deste instrumento, ao entendimento de que os dispositivos ofendem o Código de Defesa do Consumidor. Ao final propugna pela improcedência da ação, com a imediata exclusão dos Requeridos do pólo passivo da lide. Os argumentos da denunciada improcedem. Senão vejamos: P R E L I M I N A R M E N T E - Do Descabimento da Denúnciação da Lide O instituto da denúnciação da lide constitui-se em verdadeira ação regressiva num mesmo processo, "proponível tanto pelo autor como pelo réu, sendo citada como denunciada aquela pessoa contra quem o denunciante terá uma pretensão indenizatória", caso venha a sucumbir na ação principal (CARNEIRO, Athos Gusmão. Intervenção de Terceiros. São Paulo: Saraiva, 2ª ed., 1983. p. 63). Todavia, o cabimento deste ato reclama a configuração de uma das hipóteses previstas no artigo 70 do Código de Processo Civil, no caso inexistente, pois: a) a denunciada não é alienante do bem e tampouco se está a reivindicar o mesmo (inciso I); b) a denunciada também não é proprietária ou possuidora indireta do imóvel (inciso II); e, c) a lei e o contrato sub judice não autorizam a transferência dos direitos de aquisição do bem sem a prévia, expressa e escrita anuência da Autora, razão pela qual incabível qualquer indenização em sede de ação regressiva. A propósito, nos termos da Cláusula Trigésima Segunda do contrato, "Poderá o PROMITENTE COMPRADOR ceder os direitos e obrigações decorrentes da promessa de compra e venda, desde que obtida a prévia, expressa e escrita anuência da PROMITENTE VENDEDORA, a quem é assegurado o direito de preferência na aquisição da unidade predial e, ainda, que o PROMITENTE COMPRADOR se encontre em dia com todas as suas obrigações." (grifos nossos). Como se vê, a despeito das condições expressas do contrato quanto à cessão dos direitos nele previstos, nem os Réus e tampouco a denunciada juntaram qualquer

documento demonstrando terem obtido a anuência expressa e escrita da Autora para a celebração do contrato de fls. E não demonstram porque não obtiveram. Frise-se, ainda, que os pagamentos das parcelas, entre o momento no qual se operou referida cessão e a caracterização do inadimplemento, foram efetuados junto à Caixa Econômica Federal, ou mediante depósito bancário, e não junto à Autora. O fato desta ter tratado de assuntos do imóvel com os proprietários da Autora, ou da Construtora haver exigido pagamento pela transferência do bem (5% do seu valor), ou ainda dela ter comparecido perante o PROCON juntamente com a empresa (a Reclamação lá proposta não foi julgada, sendo a