

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso

ap. ...

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA — FINANCIAMENTO - PROTESTO JUDICIAL - CLÁUSULA ABUSIVA - RESCISÃO - LIMINAR - SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... ESTADO DO (qualificação), portador da CI/RG nº e CNPF sob o nº, residente e domiciliado na Comarca de ... Estado do, Al. nº - ap., vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado e procurador (instrumento procuratório incluso - Doc.), adiante assinado, com o fim de propor AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, PERDAS E DANOS E MULTA, COM PEDIDO LIMINAR DE SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS, contra (qualificação), na pessoa de seu representante legal na Comarca de, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Comarca de Estado do na Rua, nº, inscrita no CNPJ sob o nº, o que faz com fulcro nos artigos 1056 a 1061 CC; artigo 273 e 282 e seguintes CPC e, ainda, os artigos 6ª, VI e VII, 53, 53, 84 da Lei nº 8.078/90 e demais disposições legais aplicáveis à espécie e pelos fatos e fundamentos que passa a expor, para, ao final, requerer: I - As partes, em data de de de, firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária em construção com Financiamento, cujo objeto é a unidade do empreendimento denominado "...", cujas características, composições e complementos se acham descritos no item "...", no documento firmado e já aludido (Doc.). II - O preço total avençado para tal aquisição foi, à época de R\$ (....), a ser pago pelo Autor, conforme o contrato, nas seguintes condições: VENCIMENTO VALOR CONTRATUAL SINAL R\$ /.... /.... R\$ /.... /.... R\$ /.... /.... R\$ III - O Autor efetuou os pagamentos, conforme pactuado, como bem se pode ver das parcelas descritas abaixo, conforme reconhecido pela requerida: DATA VALOR ATUALIZADO VALOR LÍQUIDO SINAL R\$ R\$ /.... /.... R\$ R\$ /.... /.... R\$ R\$ /.... /.... R\$ R\$ IV - Em data de de de, as partes efetivaram um aditivo ao contrato anteriormente firmado, alterando algumas parcelas de pagamento bem como ficou mencionado que a data prevista para a entrega do imóvel, que seria, inicialmente, em de de, passaria a ser a data de de de Tal se fez em razão de a requerida, já prevendo que não poderia adimplir com a sua obrigação de entregar o que prometera vender ao Autor, submeteu-se à referida alteração de cláusula, o que já caracteriza, embora pactuado, com o descumprimento do contrato principal, gerando ao adquirente, sem dúvida, prejuízo material, ainda mais levando-se em conta que a data prorrogada é de meses, sendo, sem dúvida, significativo, para aquele que planeja a ocupação do imóvel no prazo inicialmente convencionado. De outro lado, há, também, fortes indícios de que a obra não venha a ser entregue no prazo de /...., tendo em vista o estado em que ainda se encontra, praticamente parada, o que se comprova pelo quase inexistente movimento de operários no local, como constatou o Autor (Doc.). V - Na mesma época do aditivo, o Autor comunicou a Requerida que as parcelas mensais não vinham sendo corrigidas conforme o pactuado, ou seja, pelos cálculos da Construtora os valores pagos pelo Autor, não eram corrigidos da mesma forma que o saldo devedor, o que, sem dúvida, estabeleceu larga defasagem entre os valores efetivamente pagos e o saldo ainda a crédito da Construtora. Vale dizer, que quanto mais parcelas quitava o Autor, maior ficava o seu saldo devedor. E, destaque-se, que tal se dava - e ainda se dá - não pela aplicação do índice pactuado no Contrato mas, sim, por cálculos efetivamente errados feitos pela vendedora do imóvel. VI - Tanto isto é verdade que, solicitada a fazer um demonstrativo ao comprador, das parcelas pagas, com a devida correção, e o saldo devedor, da mesma forma, a própria requerida, em tal demonstrativo deixou evidente a existência de substancial diferença a favor do Autor, conforme se comprova

do Doc. ora acostado à presente (...). VII - Em face da disparidade existente na modalidade de correção entre o saldo devedor e as parcelas já pagas pelo Autor, este mandou efetuar cálculo por profissional habilitado (Doc.), donde se conclui que: para correção do saldo devedor, a Construtora utilizou-se do mais% ao mês de juros simples, conforme o Contrato. Entretanto, ao atualizar os valores já pagos, utiliza-se de índice próprio da Empresa, não reconhecido oficialmente e que n