

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso ap. ...
Tribunal TJSP
Julgado em 13/09/1994

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — PAGAMENTO DE PARCELAS - FINANCIAMENTO EXORBITANTE - CLÁUSULA ABUSIVA - NULIDADE

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... ESTADO DO ... (qualificação), portador da CI/RG nº ..., inscrito no CPF/MF sob nº ..., residente e domiciliado na Rua ..., nº ..., ap. ..., bairro ..., na Comarca de ... Estado do ..., por intermédio de seus advogados adiante assinados, conforme procuração anexa, com endereço descrito em timbre onde recebem intimações, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, propor AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAL C/C COBRANÇA DOS VALORES PAGOS em face de ..., pessoa jurídica de direito privado, com matriz em ... e filial na Comarca de ... Estado do ... na Rua ..., nº ..., bairro ..., inscrita no CNPJ sob o nº ..., pelos fatos e fundamentos a seguir expostos: 1 - CONSIDERAÇÕES FÁTICAS O autor, em ... de ..., celebrou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção, com financiamento, para aquisição de um imóvel, constituído de um apartamento nº ... e uma garagem no Edifício ..., localizado na Rua ..., nº ..., bairro ... (Doc. anexo). O contrato de adesão estabeleceu como forma de pagamento ... etapas: 1ª - Uma entrada, no valor fixo de R\$... 2ª - ... parcelas mensais, corrigíveis conforme cláusula ... do contrato 3ª - Parcela reajustável a ser financiada pelo ..., em .../.../... O Autor efetuou o pagamento da entrada e das ... parcelas previstas, devendo então providenciar o financiamento junto a uma instituição financeira. Ocasão em que contactou com a Ré e obteve a informação de que deveria financiar uma importância aproximada de R\$... (...) (doc. em anexo). O valor a ser financiado superou em muito as expectativas do Autor, e a importância atualizada apresentou-se excessivamente acima de suas possibilidades financeiras, conforme faz prova a correspondência encaminhada pelo PROCOM à Ré, em .../.../... (doc. anexos). Quando da celebração do contrato a importância a ser financiada não representava uma importância tão vultosa de modo a impedir-lhe a aquisição. Ocorreu que, com decurso do tempo e as alterações monetárias, o valor calculado atingiu uma importância acima das possibilidades financeiras do Autor, sem contar que o agente financeiro não aceitou a concessão de financiamento na quantia pleiteada pela construtora Ré. Consoante a cláusula ... pertinente à rescisão contratual, a falta de pagamento de qualquer parcela ou outro débito do preço do imóvel, rescinde o mesmo de pleno direito, uma vez decorridos ... (...) dias da notificação, in verbis: "Na falta de pagamento de qualquer parcela do preço ou outro débito do adquirente ou de cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito, depois de decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação por intermédio de cartório de registros de títulos e documentos, hipótese em que poderá a ... usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros (art. 119), parágrafo único do Código Civil e Decreto-Lei nº 745 de 07.08.69)." O autor recebeu ... notificações extrajudiciais, informando a conclusão da obra, e fornecendo um prazo de ... (...) dias para saldar todo o débito, pagando-o ou financiando-o através de instituições bancárias. O autor não conseguiu fazê-lo, em razão do motivo acima apontado, dentro do prazo de ... dias previsto pelo contrato, nem no prazo de ... (...) dias previsto pela notificação, razão pela qual encontra-se o contrato rescindido, e a ..., por força da cláusula ..., tem livre disponibilidade sobre o bem. Apesar de rescindido o contrato, e o imóvel estar à disposição da construtora, salientando que nunca esteve na posse do Autor, a Ré, com fundamento na cláusula ... do contrato de "promessa de compra e venda de unidade imobiliária em construção com

financiamento", nega-se a devolver os valores pagos pelo Autor. 2 - DA CLÁUSULA ABUSIVA O contrato celebrado entre as partes, elaborado pela Ré construtora, contém cláusula estabelecendo que, com a rescisão contratual, o promitente comprador que ensejou a rescisão contratual perde as parcelas pagas em prol da promitente vendedora, com a possibilidade de receber apenas% (....) daquilo que pagou. O Autor já pagou R\$ (....), em parcelas e entrada, conforme cálculos elaborados tomando-se como índice de correção monetária aquele previsto pelo item do contrato, praticamente o preço de mercado do imóvel, se pago à vista, e ainda deveria pagar R\$ (....). Observe-se que neste caso o Autor rec