

CONTRATO DE "LEASING"

AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULA

Recurso Apelação Cível .
Tribunal TJRJ

RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE, ESTADO DO, brasileiro (a), (estado civil), profissional da área de, portador (a) do CIRG n.º e do CPF n.º, residente e domiciliado (a) na Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado, por intermédio de seu (sua) advogado(a) e bastante procurador(a) (procuração em anexo - doc. 01), com escritório profissional sito à Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado, onde recebe notificações e intimações, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência propor AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS em face de, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º, com sede na Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado, CEP, representada neste ato por seu (sua) sócio(a) gerente Sr. (a)., brasileiro (a), (estado civil), profissional da área de, portador (a) do CIRG n.º e do CPF n.º, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos. DOS FATOS Conforme contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, firmado em / /, a ré vendeu à autora o apartamento,, com área privativa dem2, área de uso comum dem2, situado na rua,, em, Ocorre, Excelência, que a alienação do apartamento em questão se operou mediante contrato de adesão, redigido exclusivamente pela ré, tolhendo a autonomia volitiva da autora, obrigando-a a aceitar inúmeras cláusulas leoninas para a concretização do "sonho da casa própria". Porquanto, face à dificuldade econômica em que se encontra a autora e diante das inúmeras irregularidades constante de tal instrumento (abaixo elencadas), a autora vem perante Vossa Excelência, solicitar a rescisão do contrato acima citado a devolução dos valores pagos, e a nulidade das cláusulas contratuais leoninas . Cláusula Nesta cláusula, ficou fixada, alternadamente, dois tipos de reajuste, o anual ou "em periodicidade inferior que venha ser permitida pela legislação pertinente". Ocorre, porém, que o consumidor deve saber exatamente a periodicidade dos aumentos, os quais não podem ser alterados após a efetivação do contrato. A fixação de periodicidade alternativa de aumentos de prestações caracteriza modificação unilateral do contrato, o que é vedada pelo ordenamento jurídico brasileiro, principalmente pelo CDC. Cláusula De acordo com o § primeiro da cláusula oitava, o saldo devedor é reajustado mensalmente, conforme o índice pactuado. Tal não é possível, dado que da combinação dessa atualização mensal do saldo devedor com a exigência da atualização anual das parcelas (artigo 28 da Lei nº 9.069 de 29 de junho de 1995) é gerado um resíduo, o qual ofende os princípios fundamentais do nosso ordenamento jurídico. Contrário a existência desse resíduo vem decidindo os tribunais brasileiros. Cita-se aqui, a título de exemplo, decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro: "AÇÃO CIVIL PÚBLICA" - Construção Civil - Resíduo Inflacionário - Nulidade da cláusula que o estabeleceu. (TJRJ, Proc. n.º 7.305/96 - 1ª Vara de Falências e Concordatas, Rio de Janeiro, j. em 05.07.1996, Juiz Hélio Augusto de Assunção). Cláusula Como anteriormente exposto, a fixação de periodicidade alternativa de aumentos de prestações caracteriza modificação unilateral do contrato, o que é vedada pelo ordenamento jurídico brasileiro, principalmente pelo CDC. Cláusula Prevê este parágrafo a substituição do índice pactuado como indexador, caso ele seja extinto, pelo índice que vier a medir a variação dos custos da construção civil no, para a atualização do saldo devedor. Há duas irregularidades. Uma, a já exposta acima: proibição de atualização mensal do resíduo. Duas, não é possível adotar como parâmetro de atualização do saldo devedor, em caso de extinção do índice pactuado como indexador, o que vier a medir a variação dos custos

e insumos da construção civil, a nível estadual, uma vez que não se pode contratar sobre índices regionais e de pouco ou nenhum conhecimento do mutuário. Tal disposição só favorece o contratado em prejuízo do consumidor-contratante. Cláusula - da Rescisão Esta cláusula (...) que trata da resolução contratual por inadimplência do comprador, vem demonstrar claramente, o desequilíbrio do contrato, posto que tal exigência não se faz à ré. Em caso de inadimplência do con