

ARRENDAMENTO MERCANTIL

REVISÃO DE CONTRATO

AÇÃO CIVIL PÚBLICA — NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL EM QUE A CONSTRUTORA DÁ EM GARANTIA DE MÚTUO O IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO, SEM A ANUÊNCIA DE CONSUMIDORES

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE, CIRCUNSCRIÇÃO DE O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE ..., através da Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor desta Comarca, com fundamento no artigo 129, III, da Constituição da República, nos artigos 1º, II, 2º, 3º, 5º caput, 11 e 12 da Lei n.º 7.347, de 24.07.85 (que disciplina a Ação Civil Pública), e nos artigos 6º, VI e VIII, 81, parágrafo único, I e III, 82, I, 83, 84, caput e seus §§ 3º, 4º e 5º e 90 e 91 do Código de Defesa do Consumidor (Lei n.º 8.078, de 11.09.90), e com base no apurado nos autos do Procedimento Administrativo n.º, em anexo, propõe a presente AÇÃO CIVIL PÚBLICA c/c AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS e AÇÃO COLETIVA PARA DEFESA DE DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGENÊOS COM PEDIDO DE LIMINAR 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 nº e do CPF n.º e BANCO S/A, com sede em, na, inscrito no CNPJ sob o número, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos. DOS FATOS Consoante apurado nos anexos autos de Procedimento Administrativo n.º, a Suplicada (.....), por conta da cláusula contratual n.º 21 (ou 25 em outros contratos), hipotecou o Conjunto Habitacional "Edifício" (Rua) ao Suplicado (Banco, conforme se vê da certidão exarada pelo Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de, sendo certo que, na ocasião, 20 unidades habitacionais já se encontravam quitadas e que, posteriormente, mais 10 adquirentes pagaram todos os débitos existentes em relação as unidades habitacionais compradas e os demais vêm cumprindo religiosamente suas obrigações, pagando, mensalmente, as parcelas que lhes cabem. Conforme prevê a predita cláusula contratual n.º 21, a hipoteca deveria ter sido levantada no prazo de 180 dias após a concessão do "habite-se", que se deu em 23 de junho de 1995. Ocorre que expirado o prazo acima (em 23.12.95), sem o levantamento da hipoteca, a Reclamada solicitou mais dois novos prazos de 90 dias cada um, por duas vezes consecutivas, para cumprir o avençado, com o que concordaram os adquirentes. Mas esses prazos também escoaram sem que os imóveis ficassem livres do ônus real a eles impostos. O que tornou impossível aos consumidores de disporem livre e plenamente dos seus bens, não podendo sequer promover a lavratura da escritura pública, como lhes garante a cláusula 35 (ou 39, em alguns contratos). Solicitada a dar as explicações cabíveis a esta Promotoria de Justiça do Consumidor, a Reclamada admitiu sua inadimplência e solicitou mais 120 dias para cumprir sua obrigação, conforme documento juntado aos autos do supracitado Procedimento Administrativo. A predita hipoteca foi dada em garantia de um empréstimo em dinheiro feito pela Requerida junto ao Requerido, em, no valor de CR\$, com juros mensais de 1,02368%, sendo certo que a quitação do débito deve ser feito em 96 meses (8 anos), com início previsto para o dia 1º de agosto de 1995. Pelo tempo estipulado, o pagamento da última parcela se dará em agosto de 2003. Para posterior análise da atual situação da Requerida, mister se faz mencionar que só o Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios já ingressou com mais de 14 ações civis públicas em face da Requerida, sendo que pelo menos um delas já teve desfecho favorável ao consumidor. "A obra em construção e o respectivo

terreno poderão ser dados em garantia de financiamento pela, que se obriga a exonerar do gravame a unidade habitacional comprometida, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a concessão do 'habite-se". DO DIREITO Sobre a Hipoteca entende-se por um direito real sobre a coisa dada em garantia (jus in re). Ou, em outras palavras, hipoteca é a sujeição de bens imóveis, navios ou aeronaves, estradas de ferro, ao pagamento de uma dívida, sem se transferir ao credor a posse do bem gravado. São elementos essenciais da hipoteca: a) a dívida (no caso presente, o empréstimo bancário), que uma pes