

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES RETIDOS INDEVIDAMENTE EM DECORRÊNCIA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

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 **RESTITUIÇÃO DE VALORES RETIDOS INDEVIDAMENTE** 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 na data de de de, as partes ora litigantes celebraram contrato de Compra e Venda alusivo ao imóvel situado à rua n.º - conjunto, nesta Cidade, no qual figurava como compradora a ora requerente e como vendedor a ora requerida, conforme documento incluso. Na referida avença, a requerente, na qualidade de promitente compradora, assumiu financiamento de parcelas de R\$, conforme a cláusula quarta do referido contrato, para a aquisição de imóvel, cujo valor comercial ficou estipulado em R\$, Por motivos financeiro, a autora desistiu do financiamento, mesmo após ter saldado aproximadamente 12% (doze por cento) do financiamento, que corresponde a R\$, como comprova os recibos em anexo. Ocorre, que o valor em apreço ficou retido junto a empresa ré, que inclusive foi chamada na Coordenadoria Estadual de Proteção - PROCON, onde em audiência padrão daquele órgão não houve qualquer tipo de acordo. O representante da requerida, Sr., Assumiu que realmente não há no contrato cláusula regulando a rescisão, mas entende que a empresa ré deveria deter de 10 a 12% do valor do imóvel. DO DIREITO A resistência da empresa Ré em proceder à devolução da importância paga pelo autor faz emergir, desde logo, uma fonte censurável de locuplemento indevido, porquanto além de reaver o domínio útil de sua propriedade, a ré reteve todos os valores recebidos em decorrência do ajuste avençado com o demandante. Com efeito, sob o prisma legal, não há base jurídica para que a requerida permaneça com o indigitado valor, outra solução implicaria violar o princípio elementar do Direito que veda o enriquecimento ilícito. Sob o enfoque contratual, observa-se que não há qualquer cláusula que regule a restituição de valores após a rescisão do contrato por parte do comprador. Cumpre ainda aclarar, que a restituição deva ser feita na integralidade, inclusive para assegurar o princípio constitucional da isonomia. Tem-se comprovado que a cessação dos efeitos do contrato de compra e venda e comento não foi motivada por um ato espontâneo, por arrependimento da autora, ao oposto cuida-se de uma situação de força maior, irresistível e involuntária, alheia à vontade da requerente, por se tratar de problemas de ordem financeira, o que permite a rescisão contratual sem qualquer ônus para estes partes contratantes. Cabe mencionar que o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor atribui nulidade a qualquer cláusula que preveja a perda das parcelas pagas em detrimento do consumidor: "Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das parcelas pagas em benefício de credor que, em razão do inadimplemento pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado. Meritíssimo, o juiz é destinatário mediato da prova de sorte que a regra sobre o ônus da prova a ele é dirigida por ser regra de julgamento. Nada obstante, essa

regra é fator indicativo para partes, de que deverão se desincumbir dos ônus sob pena de ficarem em desvantagem processual. A inversão pode ocorrer em duas situações distintas admitidas em nosso Código do consumidor: a) quando o consumidor for hipossuficiente ou seja a hipossuficiência se dá tanto à dificuldade econômica quanto técnica do consumidor em poder des