EMFOR · CIVEL

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

Recurso	RECURSO ESPECIAL 114.071
Tribunal	STJ

RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS — IMPOSSIBILIDADE DO AUTOR DE ARCAR COM AS DEMAIS PRESTAÇÕES

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 ....., nº ....., Bairro ....., Cidade ....., Estado ....., onde recebe notificações e intimações, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência propor AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E OUTROS PLEITOS 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 ....., pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos. DOS FATOS O promovente firmou contrato particular de compromisso de compra e venda nº .... (conforme quadro resumo anexo ao contrato e o contrato particular de compromisso de compra e venda, em anexo - doc. nº ....) com a promovida, em ..../..../....; tendo por objeto a aquisição do imóvel residencial localizado na Rua ...., Residencial ...., apartamento ...., módulo ...., padrão, tipo ...., na Comarca de ...., Estado do ...., cujo valor total do bem é de R$ .... (....). A forma de pagamento acordada entre as partes previu o seu cumprimento em: a) sinal de negócio ou princípio de pagamento; b) primeira etapa; poupança e segunda etapa; financiamento. A primeira etapa, denominada poupança, compreende o valor de R$ .... (....). Deste valor, deduziu-se a importância já paga, como princípio de pagamento no mo ntante de R$ .... (....), remanescendo um saldo da poupança na quantia de R$ .... (....), o qual ficou parcelado em .... vezes, a contar da data da celebração do contrato, com valor inicial de R$ .... (....). A segunda etapa, denominada financiamento, teria início após a quitação da primeira ou da entrega efetiva das chaves; no valor residual de R$ .... (....). Foram pagas, além do sinal de negócio, ... parcelas do saldo da poupança, no valor de R$ .... (....), totalizando R$ .... (....). Este montante ainda não foi corrigido, monetariamente. É somente o valor histórico. Comprovantes anexados - doc. nº .... Planilha a seguir discriminada: Valor do pagamento realizado (R$) Data ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... ..../..../.... TOTAL: .... Ocorre que o autor, por motivos financeiros (atualmente desempregado), não pôde mais honrar com o compromisso avençado, remetendo à ré, notificação extrajudicial com aviso de recebimento (em anexo - doc. nº ....), recebida em .... de .... de ...., requerendo a rescisão do contrato em questão, bem como a devolução das quantias já pagas, corrigidas legalmente. Até a presente data a empresa não se pronunciou, o que justifica invocar a garantia constitucional do artigo 5º, inciso XXXV. DO DIREITO A relação jurídica existente deve ser entendida como de consumo, prevista na Lei nº 8.078/90, envolvendo de um lado, o adquirente promovente e de outro, o fornecedor promovido. Portanto, aplique-se ao postulante todos os preceitos insculpidos no Diploma Consumerista. Destarte, cabe à parte autora reaver os de pósitos efetuados a título de pagamento das prestações estabelecidas, corrigidas a partir da data de cada pagamento. Para evitar um enriquecimento sem causa, previsto no Código Civil em seu artigo 413,

pela vendedora, não seria justo nem certo, admitir-se a retenção do sinal e das quantias pagas, bem como retê-las parcialmente, tornando-se demasiadamente oneroso ao comprador. Segundo o disposto no artigo 51, II e IV do Código de Defesa do Consumidor combinados com o artigo 53 do mesmo diploma legal:
"Artigo 51 - São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e se