

# MEDIDA CAUTELAR

## CADASTRO DE INADIMPLENTES

Recurso Ap. Cível 192219376  
Julgado em 13/09/1994

### PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES, CUMULADO COM NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL DE PERDA DE PARCELAS PAGAS POR DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO

#### 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 DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAL C/C COBRANÇA 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 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 n.º .... e uma garagem no Edifício ....., localizado na Rua ....., n.º ....., 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: 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. DO DIREITO 1. 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 receberia a importância de apenas R\$ .... (...) perdendo para a .... o valor de R\$ .... (...) aproximadamente, sendo que a .... permanece com o imóvel, que facilmente