**EXCELENTÍSSIMO JUIZO DA \_\_\_\_ª VARA CÍVEL (JUIZADO ESPECIAL) DA COMARCA DE CIDADE - ESTADO**

**...** **(nome completo em negrito da parte)**, ... (nacionalidade), ... (estado civil), ... (profissão), portador do CPF/MF nº ..., com Documento de Identidade de n° ..., residente e domiciliado na Rua ..., n. ..., ... (bairro), CEP: ..., ... (Município – UF), vem respeitosamente perante a Vossa Excelência propor:

**AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C**

**DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA**

em face de **... (nome em negrito da parte)**, ... (indicar se é pessoa física ou jurídica), com CPF/CNPJ de n. ..., com sede na Rua ..., n. ..., ... (bairro), CEP: ..., ... (Município– UF), pelas razões de fato e de direito que passa a aduzir e no final requer.:

**PRELIMINARMENTE**

**JUSTIÇA GRATUITA:**

O requerente valendo-se da legislação, requer que sejam concedidos os benefícios da justiça gratuita uma vez que não reúne qualquer condição de custear as mínimas despesas decorrentes do processo.

Ocorre Meritíssimo que este requerente, não se encontra sem condição de arcar com as custas judiciárias, uma vez que não conta mais com os vencimentos quais gozava, sendo ainda que o valor outrora fixado em sede de pensão se faz altíssimo, razão da presente demanda, salientando-se ainda que possui diversas despesas, quais são acostadas em anexo ao presente auto, Nesse sentido trata o artigo 1º, parágrafo 2º, Lei 5.478/68:

“Art. 1º A ação de alimentos é de rito especial, independe de prévia distribuição e de anterior concessão do benefício de gratuidade.

§ 2º A parte que não estiver em condições de pagar as custas do processo, sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família, gozará do benefício da gratuidade, por simples afirmativa dessas condições perante o Juiz, sob pena de pagamento até o décuplo das custas judiciais.”

O artigo 4º da Lei 1.060/50, bem como o art. 4º da Lei 7.510/86, disciplina que: “A parte gozará dos benefícios da Assistência Judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição inicial, de que não está em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família”.

Nossos Tribunais têm-se manifestado positivamente acerca do assunto:

“Justiça Gratuita. Requerimento feito por advogado. Validade.  Inteligência do art. 42 da Lei 1.060 de 1.950. A Lei não obsta a que o requerimento do benefício de assistência judiciária que faz por patrono da parte, regularmente constituído, pouco importando que o beneficiário não tenha formulado ou assinado o pedido.  Importa, sim, o exato entendimento do art. 4º da Lei 1060 de 1950, a demonstração clara de pobreza no sentido legal.” (AC. 1ª Câm. do TAMG, Com. de Belo Horizonte, de 10.09.1975, cf.  ADCOAS 1976 Nº 43456, pág. 501).

Portanto, para a concessão do benefício da justiça gratuita, basta a simples afirmação da requerente de sua condição atual.

Desta forma, o requerente, pelos motivos e fundamentos acima expostos, requer que lhe sejam deferidos os benefícios da justiça gratuita, e ainda, por ser a única forma de lhe proporcionar o mais amplo acesso ao poder judiciário, garantia essa que a Constituição Federal elegeu no inciso LXXIV, do artigo 5º.

**DOS FATOS**

O requerente adquiriu na data de xxxxxx, o imóvel ---------------.

Ocorre que por dificuldade financeiras, não pode mais continuar com a quitação das parcelas.

Neste sentido, há de se proceder a rescisão do contrato de compra e venda.

**DOS FUNDAMENTOS**

Ocorre que o contrato diga-se de passagem draconiano, cobra multa de X%, fazendo-se totalmente abusivo.

Ademais cumpre destacar que as clausulas abusivas ao hipossuficiente pela fornecedora não merece amparo, principalmente no que tange a retenção de X% do que realmente foi pago, dos resíduos por perdas e danos, bem como a previsão do não pagamento dos juros implementados nas respectivas parcelas conforme Clausula Sexta, Parágrafo Sexto do contrato anexo doc (01 pag 07).

Portanto os valores devem ser devolvido com todos os acréscimos em atendimento a legislação hora vigente. Vejamos o que diz a jurisprudência:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. DEVOLUÇÃO ÍNFIMA DO VALOR ADIMPLIDO. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE PERCENTUAL SOBRE O VALOR PAGO. SÚMULA 7 DO STJ. 1. "O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato" (art. [472](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10701930/artigo-472-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02)), o que significa que a resilição bilateral nada mais é que um novo contrato, cujo teor é, simultaneamente, igual e oposto ao do contrato primitivo. Assim, o fato de que o distrato pressupõe um contrato anterior não lhe desfigura a natureza contratual, cuja característica principal é a convergência de vontades. Por isso, não parece razoável a contraposição no sentido de que somente disposições contratuais são passíveis de anulação em virtude de sua abusividade, uma vez que "'onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito". 2. A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador. 3. Não obstante, é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador. 4. No caso, o Tribunal a quo concluiu, de forma escorreita, que o distrato deve render ao promitente comprador o direito à percepção das parcelas pagas. Outrossim, examinando o contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a retenção de 15% sobre o valor devido seria suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da resilição contratual. Incidência da Súmula 7 do STJ. 5. Recurso especial não provido.

(STJ - REsp: 1132943 PE 2009/0063448-6, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 27/08/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/09/2013)

Ora Excelência diante da negativa por parte da empresa em resolver o contrato, a Requerente teve seu nome incluído no Sistema de Crédito conforme doc (04), o que se pede em Liminar a imediata retirada, além do mais, o saldo devedor continua a crescer, de forma que em determinada hora a Requerente passará a dever uma quantia superior ao que deve ser devolvido, também citado na referida Liminar.

Diante da situação ora exposta, não restou outra alternativa senão buscar a tutela jurisdicional com o objetivo de impedir tamanha desproporcionalidade entre o que realmente foi pago e a forma como a empresa pretende resolver o contrato.

**INVERSAO PROBATORIA - CDC**

A relação jurídica existente deve ser entendida como de consumo, prevista na Lei nº [8.078](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91585/c%C3%B3digo-de-defesa-do-consumidor-lei-8078-90)/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 valores pagos, corrigidos a partir da data de cada pagamento.

Para evitar um enriquecimento sem causa, previsto no [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) em seu artigo [413](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10705130/artigo-413-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), pelo vendedor, não seria justo nem certo, de rescindir o contrato de compra e venda do referido imóvel em tais condições, bem como reter as parcelas pagas parcialmente, tornando-se demasiadamente oneroso ao comprador.

Segundo o disposto no artigo [51](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10601113/artigo-51-da-lei-n-8078-de-11-de-setembro-de-1990), [II](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10601009/inciso-ii-do-artigo-51-da-lei-n-8078-de-11-de-setembro-de-1990) e [IV](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10600942/inciso-iv-do-artigo-51-da-lei-n-8078-de-11-de-setembro-de-1990) do [Código de Defesa do Consumidor](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91585/c%C3%B3digo-de-defesa-do-consumidor-lei-8078-90) combinados com o artigo 53 do mesmo diploma legal disciplina a matéria:

"Artigo 51 - São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

II - subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste Código

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam, incompatíveis com a boa-fé e a equidade;"

"Artigo 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 de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total ou de 30% das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e retomada do produto alienado."

Ademais, a narrativa enumerada torna claro o direito da postulante em reaver o que foi pago (prova inequívoca). O petitum tem amparo na Lei, na doutrina e no Direito Sumulado pátrio. Mas, o processo não pode ser um fardo temporal somente para o autor, pois se este comprova a quantia que foi paga, e as leis do País lhe asseguram a devolução, logo, é justo que este receba, de imediato, parte do que se encontra sob a administração de outrem.

Esta posição já era amplamente adotada e consolidada no tribunal:

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que há enriquecimento ilícito da incorporadora na aplicação de cláusula que obriga o consumidor a esperar pelo término completo das obras para reaver seu dinheiro, pois aquela poderá revender imediatamente o imóvel sem assegurar, ao mesmo tempo, a fruição pelo consumidor do dinheiro ali investido. (AgRg no Ag 866542 SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 11/12/2012).

É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. […](AgRg no AREsp525955 SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em05/08/2014, DJe 04/09/2014).

Em contratos submetidos ao [Código de Defesa do Consumidor](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91585/c%C3%B3digo-de-defesa-do-consumidor-lei-8078-90), é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa o desfazimento. (REsp 1300418 SC, submetido ao procedimento dos recursos especiais repetitivos, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

Outra situação regulada pela súmula é quando a resolução do contrato de compra e venda ocorre por culpa do comprador. Em hipóteses como arrependimento do comprador, ou mesmo a sua recusa em receber o imóvel sem qualquer fundamentação, negativa de financiamento para compra do imóvel pelas instituições financeiras, dificuldades no pagamento, dentre outras correlatas, e não havendo a culpa da empresa, a incorporadora poderá reter parte do valor pago para ressarcir-se das despesas de vendas, tais como corretagem, publicidade, despesas provenientes de abertura de crédito, etc. Nesse sentido, a Justiça tem reconhecido como abusivas as cláusulas que preveem mais que 20% (vinte por cento) de retenção pela vendedora.

É entendimento pacífico nesta Corte Superior que o comprador inadimplente tem o direito de rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e, consequentemente, obter a devolução das parcelas pagas, mostrando-se razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de despesas administrativas, consoante determinado pelo Tribunal de origem. 3 – Esta Corte já decidiu que é abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada, devendo ocorrer a devolução imediatamente e de uma única vez. (RCDESP no AREsp 208018 SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012). Esta Corte Superior, porém, possui entendimento consolidado pelo rito do art. [543-C](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27996164/artigo-543c-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) do [Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73) no sentido de ser cabível a retenção imediata de parte das parcelas a serem devolvidas ao comprador na hipótese de resolução do Contrato de promessa de compra e venda por culpa do promitente comprador. (EDcl no AgRg no REsp1349081 AL, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 09/06/2014).

Tendo em vista que a promitente vendedora não teve maiores dispêndios financeiros com o Imóvel objeto da lide e que a Jurisprudência e a Doutrina são uníssonas no sentido de que seja efetuado a retenção entre 10 e 25 %, deve a mesma recair sobre 15% (quinze por cento) do valor efetivamente pago com juros multas e correção monetária á ser arbitrado por este respeitoso juízo.

**DA TUTELA DE URGÊNCIA**

Assim, com fulcro no artigo [300](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28894057/artigo-300-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) e seguintes do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15), a Requerente pede a Tutela de Urgência, para que a Requerida se digne a retirar o nome da mesma do Sistema de Proteção ao Credito conforme doc (04) e que se abstenha de cobrar as parcelas vencidas e vincendas tendo em vista que logo que se encontrou com problemas financeiros procurou a empresa que de pronto se negou a resolver o contrato.

Art. 300. "A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1o Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la

. § 2o A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justifica- ção prévia

. § 3o A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão

.

A necessidade desta medida se dá mediante a incredibilidade da requerente, encontra-se totalmente impedida de efetivar qualquer compra ou transação. Além do mais, sem esta prestação jurisdicional por parte do juízo a quo, certamente a mesma enfrentará graves danos na sua intimidade o que não pode ser considerado como meros dissabores da vida cotidiana, mas sim violação da dignidade da pessoa humana.

**DOS PEDIDOS**

Pelo exposto e por tudo mais que certamente será suprido pelo elevado saber jurídico de Vossa Excelência, requer-se:

a) A concessão dos benefícios da gratuidade da justiça, previstos no art. [3º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11707582/artigo-3-da-lei-n-1060-de-05-de-fevereiro-de-1950) da lei [1060](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109499/lei-de-assist%C3%AAncia-judici%C3%A1ria-lei-1060-50)/50, combinado com o artigo [98](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10730474/artigo-98-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73)

b) Que o caso seja observado à luz da relação de consumo tendo em vista a compra e venda de produto

c) Que seja deferido o ônus da prova nos termos do artigo [6º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10607666/artigo-6-da-lei-n-8078-de-11-de-setembro-de-1990), [VIII](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10607335/inciso-viii-do-artigo-6-da-lei-n-8078-de-11-de-setembro-de-1990), do [Código de Defesa do Consumidor](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91585/c%C3%B3digo-de-defesa-do-consumidor-lei-8078-90) e outros relacionado

d) Tutela antecipada com a imediata retirada do nome da Requerente do SPC e SERASA, como também se abster da cobrança das parcelas vencidas e vincenda

f) Declarar abusivas as clausulas que prevê a retenção de 30% do valor pago, determinando a devolução de 85% do valor que encontra-se em seu poder, R$ 8.487,25 (oito mil quatro centos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos) conforme planilha anexo doc (03)

g) Seja designada audiência de conciliação ou mediação na forma do previsto no artigo [334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28893587/artigo-334-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)

h) A citação da requerida com base no artigo [246](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28894531/artigo-246-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) e [247](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28894506/artigo-247-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15), para oferecer resposta no prazo legal, sob pena de revelia e confissão

i) Que a ação seja julgada procedente com base nos artigos [322](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28893766/artigo-322-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) a [329](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28893689/artigo-329-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15), condenando-se a requerida a devolver a importância paga, ou seja, R$ 8.487,25 (oito mil quatro centos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos), acrescida de juros, correção a ser arbitrado por este juízo

l) O protesto pela produção de todas as provas em direito admitidas nos termos do artigo [369](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28893070/artigo-369-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) e seguintes do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)

Dá-se à causa o valor de R$ 8.487,25 (oito mil quatro centos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos)

Nestes termos,

pede e espera deferimento.

... (Município – UF), ... (dia) de ... (mês) de ... (ano).

**ADVOGADO**

OAB n° .... - UF