

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PORTO VELHO – RONDÔNIA.

MÁRCIA LIMA LOPES, brasileira, casada, técnica de enfermagem, inscrita no CPF o nº 851.198.302-34 e RG nº 883402 SSP/RO, residente e domiciliado na Rua Antônio Maria Valença, nº 6263, Apto 03, Bairro Aponiã, Cep 76.824-186, na cidade de Porto Velho/RO, por sua advogada “in fine” assinado, com os poderes que lhe conferem mandado incluso, com escritório na Rua General Osório, nº 193, Sala 12, Bairro: Centro, CEP: 76.801-086, na cidade de Porto Velho-RO, onde recebe citações, intimações e notificações, vem respeitosa-mente perante Vossa excelência para propor a seguinte:

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS

Em face de **RIBEIRO & RIBEIRO CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CPNJ sob o nº 21.380.319/0001/60, com sede na Av. Prefeito Chiquilito Erse, nº 2453, Bairro: Embratel, na Cidade de Porto Velho - Rondônia; e **TSC INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.292.770/0001-43, com sede Av. Rio de Janeiro, nº 4150, Sala 206, Bairro: Nova Porto Velho, CEP: 76.820-050, na Cidade de Porto Velho – Rondônia.

I – DA JUSTIÇA GRATUITA

Requer a requerente o benefício da Justiça gratuita, por não possuir condições de pagar às custas do processo e nem honorário de advogado, sem prejuízo próprio sustento.

O pedido pode ser formulado, conforme a lei 13.105/15 em seu art. 98º, ademais, consta juntado na demanda recibo de salário e despesas, provas suficientes para que seja reconhecida a hipossuficiência da autora, não sendo suficiente para seu provento e arcar com as despesas processuais.

II – DA SÍNTESE FÁTICA

A Autora, no ano de 2019, firmou Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Financiamento Imobiliário junto as requeridas, tendo por objeto a aquisição de um imóvel localizado no Residencial Lagoa Azul Topázio Casa 13 Matrícula 88.074, no importe de R\$ 154.180,00 (Cento e cinquenta e quatro mil e cento e oitenta reais).

Item 03 – Identificação do Imóvel (s) – Cláusula 02 Item 2.3

Casa 13 Residencial Lagoa Azul Topázio

Descrição do imóvel: Casa com 2 quartos contendo: garagem para veículo leve de porte médio descoberta, sala de estar/jantar, cozinha, hall, banheiro social, 2 quartos e área de serviços; a referida unidade imobiliária tem 180,00m² área de terreno e 52,00m² área privativa, localizado no Bairro Planalto Lote 2429 Quadra 543 Setor 22, devidamente registrado sob a Matrícula 88.074 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO.

Restou firmado entre as partes que o pagamento se daria da seguinte forma:

SINAL	R\$ 12.374,60	FIXO
HONORÁRIOS	R\$ 4.625,40	FIXO
PARCELADO	R\$ 13.836,00	REAJUSTÁVEL
CHAVES	R\$ 123.344,00	REAJUSTÁVEL

Acontece, nobre julgador, que diante da contratação da autora, as requeridas requereram de imediato o pagamento de sinal e honorários antes mesmo da aprovação de crédito junto ao banco financiador.

Já no ano de 2020 a autora tomou ciência por meio das requeridas que o banco não aprovou o financiamento solicitado, tendo como justificativa a insuficiência de renda mensal, após, os colaboradores das requeridas informaram que seria necessário realizar abertura de crédito na praça, ou seja, solicitação de cartão de crédito, emissão de cheques, cientificando-a que assim seria mais “célere” o caminho para aprovação bancária, o que prontamente a Requerente o fez.

Neste interím e diante da não-aprovação junto ao Banco, as requeridas propuseram a Requerente o distrato do presente contrato para que pudesse realizar a abertura de crédito, qual seja, solicitando o cartão de crédito com intuito de “melhorar” sua imagem junto a instituição, e com isso, tendo em vista que a casa ofertada no primeiro contrato já seriam entregues, fora elaborado um segundo contrato sendo no mesmo local, entretanto outro imóvel casa 184.



**DISTRATO DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA
Casa 13 Condomínio Residencial Lagoa Azul Topázio**

Item 03 – Identificação do Imóvel(s) – Cláusula 02 Item 2.3

Casa 184 Residencial Lagoa Azul Topázio

Descrição do imóvel: Casa com **2 quartos** contendo: garagem para veículo leve de porte médio descoberta, sala de estar/jantar, cozinha, hall, banheiro social, 2 quartos, área de serviço e varanda; a referida unidade imobiliária tem **180,00m² área de terreno e 43,48m² área privativa construída**; localizado no Bairro Planalto Lote 2429 Quadra 543 Setor 22, devidamente registrado sob a Matrícula 88.074 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO.

Os pagamentos do segundo contrato seriam realizados da seguinte forma:

SINAL	R\$ 11.091,56	FIXO
PARCELADO	R\$ 21.624,00	REAJUSTÁVEL
CHAVES	R\$ 119.639,10	REAJUSTÁVEL

Pois bem, diante do termo de acordo à autora realizou os seguintes pagamentos: R\$ 4.625,40 (*Quatro mil e seiscentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos*) diretamente para a conta da imobiliária, e o montante de R\$ 11.109,94 (*onze mil reais e cento e nove reais e noventa e quatro centavos*), pagos diretamente à construtora por meio de boleto emitido por esta, totalizando o montante total em **R\$ 15.735,34 (*Quinze mil e setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos*)**, conforme comprovantes de pagamento em anexo.

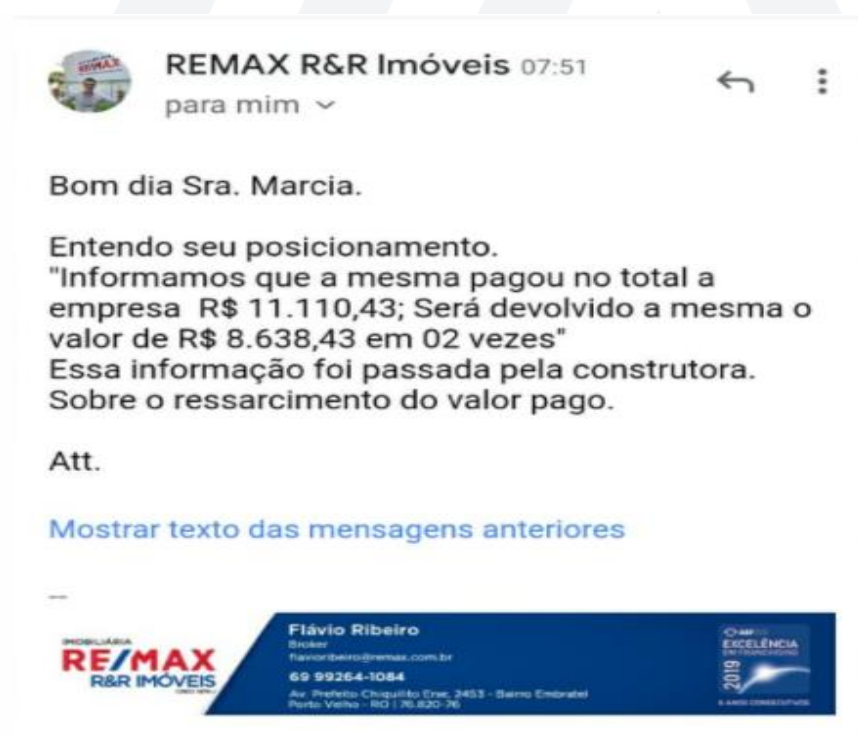
Diante da afirmativa de que daria certo, a requerente assinou o distrato do primeiro contrato, assinou os documentos do segundo contrato, solicitou a abertura de crédito junto ao banco financiador, entretanto, após todas as formalizações foi novamente informada de que sua solicitação não teria dado certo, solicitando assim nova abertura de conta para aquisição de cartão de crédito, todavia, a requerente por meio de áudio informou que seguiu todas as orientações das requeridas e que já havia solicitado o cartão, áudios em anexo.



Irresignada, diante da segunda negativa de solicitação, a autora então solicitou que fosse realizada a rescisão contratual, **haja vista que o único motivador para não finalização deste fora a não-aprovação bancária**, entretanto, para sua surpresa, as requeridas se negam em realizar o pagamento do montante já pago, devendo está assinar o segundo distrato com a justificativa de não possuir mais interesse no imóvel.

Acontece nobre julgador, que a Requerente seguiu a risca as orientações das Requeridas, realizando a abertura de crédito, solicitando cheque especial, fugindo assim de sua vontade a rescisão contratual, ou seja, se dar por *motivos alheios as partes*. Diante disso solicitou que lhe fosse encaminhado por meio de planilha a prestação de conta dos valores já pagos e quais os descontos seriam realizados.

Todavia, por meio de email, as colaboradoras informaram a autora que esta realizou apenas o pagamento no importe de R\$ 11.110,43 (Onze mil e cento e dez reais e quarenta e três centavos), e que **o valor devolvido seria o montante de R\$ 8.638,43 (Oito mil e seiscentos e trinta e oito reais e quarenta e três centavos), pagos em duas vezes.**



Insatisfeita, tendo em vista que conforme comprovantes em anexo, o valor total pago as requeridas fora no importe de **R\$ 15.735,34 (Quinze mil e setecentos e trinta e**

cinco reais e cinquenta e quatro centavos), sem maiores esclarecimentos ou envio da planilha quanto ao que estaria sendo debitado.

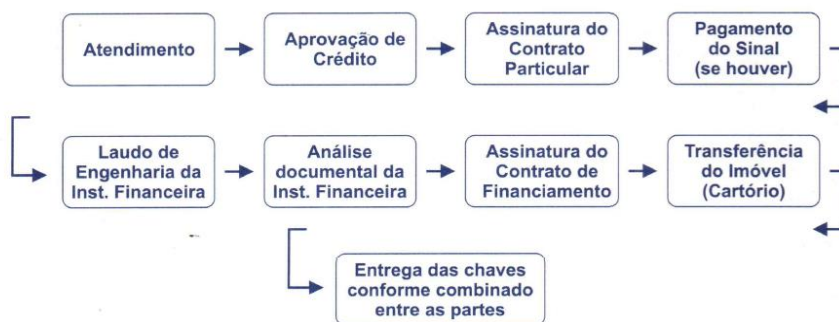
Desta forma, a colaboradora da construtora entrou em contato junto a Requerente por meio de whatsapp solicitando que está fosse a sede para tratar do assunto do distrato com o Sr. Dirceu. *Já nas dependências da requerida, o responsável informou a Requerente que os descontos tratavam-se de imposto de renda, iptu, pagamento de metade de condomínio, honorários (conforme áudio em anexo), e ainda de forma coercitiva colocando receios na autora com intuito de que esta não procure o judiciário para resolução da lide.*

Excelência, a requerente não foi a causadora da motivação da rescisão contratual, pelo contrário, desde o ano de 2019 vem cumprindo com as solicitações das requeridas, conforme ampla comprovação em anexo, ademais, esta se nega em realizar o distrato com rescisão contratual por motivos alheio as partes, inclusive, além de não encaminhar documento oficial com o detalhamento dos valores descontados. Nota-se que tal atitude vai em desencontro com nosso ordenamento jurídico, vez que é ilícito o desconto de valores à título de IPTU e taxas sem que ao menos houvesse a utilização do bem.

Ademais, a própria política da requerida expõe que o valor a título de sinal dar-se-á após a aprovação bancária, o que não aconteceu nos presentes autos, tendo em vista que a Requerida deu garantia de créditos sem ao menos obter todas as informações. É válido salientar que desde a assinatura do presente contrato, mesmo sem aprovação bancária, a Requerente sempre honrou devidamente com seus compromissos.

FLUXOGRAMA DE VENDAS

FINANCIADO:



Assim, a Requerente não vê outra alternativa senão buscar a tutela do Estado para defender seus direitos e conservar suas garantias constitucionais.

III – DO DIREITO

III. a) DA RELAÇÃO DE CONSUMO

Analizando a realidade fática, conclui-se que a presente demanda é derivada da relação de consumo, prevista no Código de Defesa do Consumidor em seu art. 2º, tendo sua proteção respaldada na Carta Magna, em seu art 5º, XXXII e 170, V, in verbis:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Em seu art. 6º, do CDC, por sua vez, é assegurado ao consumidor a efetiva reparação de danos morais e patrimoniais e a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com inversão do ônus da prova a seu favor.

Diante disso, figura-se a empresa requerida como fornecedora de serviço, devidamente tipificada no CDC, especificado em seu art. 3º, in verbis:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtor ou prestação de serviços.

§1º Produto é qualquer bem móvel ou imóvel, material ou imaterial.

Sendo assim, requer desde já, o reconhecimento da relação de consumo, com a consequente inversão do ônus da prova, dada a hipossuficiência e vulnerabilidade da Requerente.

III. b) DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

Não pairam dúvidas que o fato narrado classifica-se perfeitamente como relação de consumo nos ditames do art. 2º e 3º do CDC, logo deve ser analisado à luz do Código de Defesa do Consumidor.

Nota-se que equiparar os litigantes na lide é mera aplicação do princípio constitucional da isonomia (*art. 5º - caput, Todos são iguais perante a lei...*), neste viés o consumidor como parte reconhecidamente mais fraca, é o vulnerável na relação de consumo, consoante o preceito insito no art. 4º, I do CDC.

Desta forma é a aplicação do instituto da inversão do ônus da prova que equilibra a lide proposta, passando a responsabilidade de provar para o fornecedor (art. 6º, VIII do CDC).

A parte autora/consumidor é hipossuficiente pois não possui mecanismos para produzir mais provas, bem como as suas alegações neste pleito são verossímeis, pois condizem com a realidade.

Assim, a parte autora invoca o instituto da inversão do ônus da Prova para a Requerida equilibrando assim os polos na lide formulada, aplicação pratica do Princípio da Isonomia (art. 5º, *caput*, CRFB), fulcro no Art. 6º incisos IV, VI, VIII do CDC, a fim de se determinar a Requerida a apresentação de todas as provas referentes ao pedido desta inicial.

III. c) DA RESCISÃO CONTRATUAL POR NÃO APROVAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Em que pese, o presente contrato firmado entre as partes se encontrar totalmente omissso quanto há rescisão contratual, vez que trata-se de motivo alheio a vontade das partes, ainda sim, é plenamente possível a denúncia do referido título em caso de omissão por parte da mesma, conforme prelecionar o Código Civil em seus art. 474 e 475, in verbis:

Art. 474 A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial. Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Resta claro e evidente a total omissão por parte da Requerida em resolver a lide, além do que possui meios técnicos e econômicos para atender o pedido da Requerente, esta que por diversas vezes buscou a satisfação de seu crédito administrativamente, entretanto, mesmo sem ter dado causa a quebra de contrato, ainda sim se vê obrigada a receber o valor de quase 50% (porcento) menos do que efetivamente pagou.

Diante do exposto, REQUER o reconhecimento da rescisão contratual por motivos alheio a vontade das partes, qual seja, a não aprovação do financiamento junto a

instituição bancária, do importe total de R\$ 152.354,66 (cento e cinquenta e dois mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).

III.d) DA RESTITUIÇÃO DO VALOR INTEGRAL

Conforme amplamente demonstrado no decorrer da exordial, a quebra de contrato pactuado entre as partes se dá por fato alheio as vontades, ou seja, não houve a aprovação do negócio pelo banco financiador, destaca-se também que a autora vem tentando resposta positiva desde o ano de 2019, todavia, diante das tentativas terem restado infrutíferas buscou administrativamente a rescisão contratual, mas, para sua surpresa as requeridas sobre a justificativa de pagamento de honorários, taxas de condomínio e IPTU, buscaram reter do montato pago quase 50% (porcento).

Ademais, destaca-se que a cláusula contratual que transfere ao comprador obrigação de pagar taxas condominiais e de IPTU, antes sequer da efetiva entrega do imóvel é nula de pleno direito, vejamos o entendimento do Tribunal do Estado de Rondônia, in verbis:

Consumidor. Imóvel. Financiamento bancário. Não aprovação. Promessa de compra e venda. Rescisão. Taxas condominiais e IPTU. Cobrança. Declaração de inexistência. Sentença mantida.

Quando o consumidor não tem financiamento imobiliário aprovado por instituição financeira, condição constante de contrato de promessa de compra e venda firmado com construtora, considera-se rescindida a avença e deve ser declarada inexistente a cobrança de valores, especialmente se eles dizem respeito a taxas condominiais e IPTU, os quais decorrem da posse efetiva do imóvel e transferência da propriedade, o que não ocorreu na hipótese.

Apelação, Processo nº 0017386-03.2013.822.0001, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Marcos Alaor Diniz Grangeia, Data de julgamento: 18/05/2017 (grifo nosso)

Apelação cível. Compra venda imóvel. **Financiamento bancário. Não aprovação.** Distrato. **Devolução do valor pago. Correção. Juros.** Taxas condominiais e IPTU. Cobrança. Declaração de inexistência. Dano moral configurado. Recurso desprovido.

Evidenciada a rescisão do contrato por descumprimento da vendedora em

relação às providências para a efetiva entrega do imóvel deve ser reconhecido o direito ao recebimento dos valores investidos na aquisição do bem pelo consumidor.

Nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, o termo inicial dos juros de mora será da data da citação e a correção monetária dos valores pagos, a serem restituídos em virtude da rescisão do contrato de compra e venda, é a data do desembolso. A rescisão de contrato de compra e venda de lote em empreendimento imobiliário, por si só, não é capaz de gerar o direito à compensação por dano moral, contudo, se o aborrecimento foge ao cotidiano, caracterizada está a excepcionalidade necessária para caracterizar a reparação por danos morais. **Somente com a efetiva imissão na posse do imóvel, é que o adquirente poderá, se for o caso, ser responsabilizado pelo pagamento das despesas relativas ao imóvel (IPTU e taxas condominiais). Portanto, a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar taxas condominiais e de IPTU, antes da efetiva entrega do imóvel, é nula de pleno de direito.**

APELAÇÃO CÍVEL, Processo nº 7034479-78.2018.822.0001, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Isaias Fonseca Moraes, Data de julgamento: 26/03/2020 (grifo nosso)

Além da retenção dos valores devidos as requeridas optaram por vontade própria e sem consentimento da Requerente em realizá-los de forma parcelada, entretanto a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 543 ao qual regulamenta como deve ser as decisões judiciais nos contratos de compra e venda de imóvel, vejamos:

Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, **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 ao desfazimento.

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 em 05/08/2014, DJe 04/09/2014).

Corroborando deste entendimento, a Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça nos traz a seguinte:

“CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. PROPORCIONALIDADE. CC, ART. 924. I - A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça está hoje pacificada no sentido de que, em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda, inclusive por inadimplência justificada do devedor, o contrato pode prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização da promitente vendedora com as despesas decorrentes do próprio negócio, **tendo sido estipulado, para a maioria dos casos, o quantitativo de 10% (dez por cento) das prestações pagas como sendo o percentual adequado para esse fim.** II - E tranquilo, também, o entendimento no sentido de que, se o contrato estipula quantia maior, cabe ao juiz, no uso do permissivo do art. 924 do Código Civil, fazer a necessária adequação” (STJ; AgRg no REsp 244.625/SP; relator ministro Antônio de Pádua Ribeiro; julgado em 9/9/2001 — grifei).

Nesta mesma senda, os Tribunais de Justiça já entendem como pacificado que a rescisão contratual por não aprovação de financiamento é justificável, não cabendo retenção de valores, in verbis:

[...] É certo que não obtido o financiamento, por motivos alheios à vontade do autor, tem direito à restituição integral dos valores pagos, a qualquer título, pois não deu causa à rescisão/resolução do ajuste, entendimento presente no Recurso Inominado julgado Nº 71004554515 (Nº CNJ: [0031789-70.2013.8.21.9000](#)), pelo TJRS [...]

No presente caso, a Requerente pactuou o contrato de compra e venda ante mesmo da obtenção do financiamento imobiliário, pagando neste interím o sinal e parcelas conforme emitidas pelas requeridas, o risco pelo insucesso do negócio é da vendedora do imóvel e não do comprador, vez que está antes mesmo da aprovação já vinha recebendo as parcelas compreendidas em contrato. Ademais, já é entendimento pacificado por nosso Tribunal de Justiça quanto a inaplicabilidade da multa por rescisão construtual por não aprovação de financiamento.

Apelação cível. Rescisão de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel. Financiamento imobiliário não aprovado. Desnecessidade de pagamento de multa. Previsão contratual.

Inexiste o dever do pagamento de multa por rescisão contratual quando há disposição expressa no contrato de promessa de compra e venda na hipótese do financiamento não ser autorizado pela entidade financiadora.
APELAÇÃO CÍVEL, Processo nº 0003078-25.2014.822.0001, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 1ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Rowilson Teixeira, Data de julgamento: 25/11/2020 (griso nosso)

Apelação cível. Embargos à execução. Questões essenciais analisadas. Cerceamento de defesa rejeitado. **Contrato de compra e venda. Desfazimento. Prova. Multa contratual afastada.**

Não há nulidade da sentença por ausência de fundamentação quando as questões essenciais para o julgamento da lide foram analisadas, conforme artigo 489 do Código de Processo Civil.

Ocorrendo o desfazimento do negócio por ausência de culpa do comprador, afasta-se a obrigação de pagar a multa estipulada.

APELAÇÃO CÍVEL, Processo nº 7044132-75.2016.822.0001, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Kiyochi Mori, Data de julgamento: 23/10/2019 (grifo nosso)

Diante do exposto, **requer a restituição do valor em sua integralidade, no importe de R\$ 26.240,89 (vinte e seis mil e duzentos e quarenta reais e oitenta e nove centavos)**, tendo em vista que a rescisão contratual se deu exclusivamente por motivos alheio a vontade da autora, qual seja, a não aprovação do banco financiador.

IV - DO PEDIDO

Diante do exposto, requer:

a) A citação das requeridas para que, querendo, compareça audiência designada, bem como para que apresente resposta à presente ação, sob pena de revelia e confissão;

b) Seja julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE** a presente ação para reconhecer e declarar a ocorrência da Rescisão Contratual por vontade alheia das partes, ou seja, por não aprovação do financiamento bancário do importe total de **R\$ 152.354,66 (cento e cinquenta e dois mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos)**.

c) Que seja a requerida condenada a restituir os valores pagos, integralmente, em uma única parcela, no montante de **R\$ 26.240,89 (vinte e seis mil e duzentos e quarenta reais e oitenta e nove centavos)**, corrigidos desde a data do efetivo desembolso.

f) A inversão do ônus da prova por ser o autor hipossuficiente, conforme preceitua o art. 6º, VIII do Código de Defesa do Consumidor. Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitido, especialmente pelo depoimento pessoal do representante legal da empresa ré, bem como a oitiva de testemunha, cujo rol oportunamente será juntado;

g) Protesta e requer a produção de todos os meios de provas em direito admitidos, em especial o depoimento pessoal do requerido sob pena de confesso, testemunhal, e juntada de novos documentos que se fizerem necessário para o completo deslinde da causa;

h) Que seja deferido o pedido de Justiça Gratuita.

Dá-se à presente causa o valor de **R\$ 178.595,55 (cento e setenta e oito mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e cinco centavos)**.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Porto Velho, 03 de Novembro de 2022

ANA PAULA COSTA SENA
OAB/RO 8.949