**AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS** -O requerente **comprou** um **imóvel** que lhe deveria ser entregue em data estipulada no contrato. Ocorre que esta data foi prorrogada além do que poderia ser tolerado pelo comprador, ocasionando, com isso a rescisão do contrato por parte deste e a recusa do requerido na devolução das parcelas.

**EXMO. SR. DR. JUIZ SUPERIOR DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COMARCA DE ....**

............................................ (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº ...., residente e domiciliado na Rua .... nº .. . através de sua advogado e procurador que a esse subscreve, regularmente inscrito na OAB/... sob nº ...., com escritório profissional sito na Rua .... nº ...., em ...., onde recebe intimações, vem, com respeito e civilidade, com fulcro no art. 53 do D. C. D. e art. 3º, I e da Lei 9.099/95. propor

**AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS**

em face de .............................., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua .... nº ...., em ...., inscrita no CGC/MF sob nº ...., na pessoa de seu representante legal, pelos fatos e fundamentos abaixo aduzidos.

I. Em data de .... de .... de ...., o Requerente firmou contrato particular de Compra e Venda de imóvel residencial com ora Requerido, tendo por objeto um apartamento no empreendimento imobiliário "Edifício ....", situado na Rua .... nº ...., Bairro ...., em .... com área total de .... m². (Origem; matrícula nº ...., ficha ...., .... Circunscrição Imobiliária da Comarca de ....).

Ocorre que o referido empreendimento encontra-se em construção, sendo pactuado no contrato anexo, no item .... do Quadro de Resumo anexo ao Contrato de Compra e venda do imóvel, previsão de entrega para .... de ....

O preço do referido imóvel a ser pago pelo requerente ao Requerido constitui no seguinte:

- entrada de R$ .... (....);

- .... parcelas no valor de R$ .... (....) cada uma, com vencimentos consecutivos a partir de .... de .... de ...., corrigidas pelo índice oficial adotado pelo governo e que refletia a correção monetária no país.

O Requerente pagou os valores de entrada (R$ ....) e mais .... prestações de R$ ...., totalizando o valor de R$ .... (....).

Em que pese a previsão de entrega do empreendimento imobiliário a ser construído pelo Requerido seja para .../..., até a presente data não iniciou-se, nem mesmo a edificação do alicerce.

O Requerente tem pretensões de casar-se no ano de ...., necessita de um imóvel para residir, não tendo condições de pagar alugueres conjuntamente com as prestações do referido financiamento.

Deste modo, em data de .... de .... de ...., o requerente assinou Proposta de Rescisão Contratual com o Requerido, assegurando seu direito de receber as prestações pagas. (doc. em anexo)

A cláusula 9º, § 3º do contrato firmado entre as partes, estipula que: "em caso de desistência da aquisição, concorda o comprador em receber da vendedora, a título de devolução o que pagou, em igual número de parcelas, mês a mês, deduzida a comissão de intermediação para o corretor."

Por sua vez, preveu na cláusula 10º, do referido Contrato, cláusula penal apenas para o Requerente, de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, que corresponde a R$ .... (....).

O Requerente por sua vez, procurou o Requerido para receber suas parcelas pagas, bem como o valor que pagou de entrada, no total de R$ .... (....).

Ocorre, que foi informado que o pressuposto Requerido, que aquele somente pagaria os valores das parcelas pagas pelo Requerente, no término da obra.

Esgotadas as alternativas de conciliação amigável, não restou outra alternativa ao Requerente, senão a de procurar as vias judiciais.

II. Assiste direito ao Requerente ao recebimento imediato e devidamente corrigido das parcelas pagas, sendo abusiva a retenção dos valores pelo Requerido até o término da obra, posto que, conforme o disposto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor:

"Nos contratos de compra e venda de móveis e imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações ficuciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado."

É patente que trata-se o Instrumento Particular em análise, de contrato de adesão, enquadrado nos requisitos do art. 54 da Lei 8.078/90, ou seja, teve suas cláusulas estipuladas unilateralmente pelo vendedor, ora Requerido, sem que o Requerente pudesse discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

Portanto, o mencionado Instrumento de Compra e Venda não teve as tratativas preliminares, que nas demais modalidades de contrato tem como objetivo esclarecer as vantagens e desvantagens em condições de igualdade.

Assim, a cláusula 9ª, § do Contrato firmado entre as partes, é leonina na parte em que menciona que as parcelas devem ser devolvidas mês a mês, devendo ser considerada nula quanto a este item.

No caso em apreço, não falar-se em cobrança de cláusula penal pelo inadimplemento, posto que houve a resilição em conjunto das partes ora litigantes (cancelamento do contrato).

Além do que, incabível qualquer cobrança a título de cláusula penal, posto que no próprio contrato há previsão na cláusula 9ª, § 3º, de possibilidade de cancelamento do contrato face a desistência.

Ademais, a cláusula penal prevista na cláusula 10ª do Compromisso de Compra e Venda, foi estipulada em valores abusivos, ou seja, em 20% sobre o valor do Contrato.

Outrossim, inexistiu prejuízo ao Requerido, visto que a Construção do imóvel está em vias de ser iniciada. Logo, é totalmente possível que o mesmo revenda o apartamento, sem qualquer inocorrência em perdas e danos.

A jurisprudência tem sido uníssona, nesse sentido:

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - IMÓVEL E CONSTRUÇÃO - DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS.

Tratando-se de imóvel em construção, não se há falar, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda, em prejuízos para o vendedor, uma vez que com ele permaneceu a posse, podendo revendê-lo sem qualquer depreciação." (TJ-SP - Ac. unân. da 12ª Câm. civ., publ. na JTJSP nº 156/32 0 Ap. 235.039-2 - Rel. Des. Érix Ferreira - Vania Coutinho x Promorar Engenharia e Construções Ltda.)

III. Pelo exposto, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, pedir e requerer o que segue:

1) que seja o presente pedido julgado totalmente procedente, condenando-se o Requerido à devolução da parcelas pagas no valor de R$ .... (....), corrigidas monetariamente e acrescidos de juros de mora;

2) a condenação do Requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios;

3) a citação do Requerido, no endereço, constante do preambulo da Exordial, nos termos do art. 18, I e II, da Lei 9.099/95, ou seja, por correspondência, com AR, para querendo, responder a presente, sob pena de não o fazendo presumir-se verdadeiros os fatos articulados pelo Autor e de ser-lhes aplicados os efeitos de revelia;

4) com fulcro no art. 92 do Código de Defesa do Consumidor, a intimação do ilustre Representante do Ministério Público para atuar como custos legis;

5) pretende provar o alegado, por todos os meios de prova em direitos admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal do representante legal do Requerido, sob pena de confesso, pelas provas documental e testemunhal, que ficam desde já requeridas.

Dá-se à causa o valor de R$ .... (....).

Nestes termos

Pede deferimento.

...., .... de .... de ....

...................

Advogado OAB/...