

# RESPONSABILIDADE CIVIL

## INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

IMÓVEL — OBRIGAÇÃO DE FAZER - ART. 1.122/CC - ART. 1.126/CC - ART. 461/CPC -  
ESCRITURA DEFINITIVA - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - LIMINAR - ART. 481/NCC - ART.  
482/NCC - LEI 10.406/02

### EMENTA

EXMO.SR.DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CAPITAL ....., brasileiro, casado, administrador, CPF ..... e ....., brasileira, do comércio, CPF ....., residentes e domiciliados à Rua ....., apartamento n.º ....., vêm através de seu procurador e advogado ao final assinado, "ut" instrumento de procuração, doc. n.º ....., com escritório profissional à Rua ....., n.º ....., .... andar, conjunto ....., respeitosamente perante Vossa Excelência, com fulcro nos artigos 481 e 482 do Novo Código Civil e artigos 282, 287, 461 e 633 do Código de Processo Civil bem como demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, propor AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM POSTERIOR OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA C/C PRECEITO COMINATÓRIO E PEDIDO DE TUTELA ESPECÍFICA COMO LIMINAR contra ....., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º ....., com sede em ....., no ....., Lote ....., na pessoa de seu Representante Legal, pelos fatos e fundamentos jurídicos que passa a expor: I - SÍNTESE DOS FATOS Em data de .... de ..... de ....., os Requerentes celebraram "contrato de promessa de compra e venda a vista de unidade imobiliária pronta", referente ao apartamento residencial ....., situado no andar do Edifício ....., com área total de .....m2, com fração ideal de terreno correspondente a ....., e com direito a 02 (duas) vagas de garagem ..... e ....., localizado na Rua ....., ...., bairro do ....., em ..... (doc. ....) II - Neste instrumento ficou consignado na cláusula V, que preço total do imóvel era de R\$ ..... O preço ajustado foi integralmente quitado, não restando qualquer débito sobre o imóvel em questão. (doc. ....) Como decorrência do pagamento integral, a Requerida ficou obrigada, em decorrência da cláusula quinta do referido contrato, a outorgar a escritura definitiva. Verificada a inteira quitação do imóvel por parte dos requerentes quando da feitura do instrumento particular anexado, haveria de ser aplicado de imediato a Cláusula contratual ....., que estipula que a escritura definitiva será outorgada depois de quitado o preço, observado o prazo do artigo ...., ou seja 180 (cento e oitenta) dias, após a data do contrato. Assim, no mais tardar, de acordo com a cláusula supra citada, a outorga da escritura definitiva por parte da Requerida teria que ter sido concretizada em ..... de ....., fato este que, passado mais de 01 (um) ano, não se efetivou. III - As tentativas foram várias e incansáveis os telefonemas e reclamações junto a Requerida para dar solução ao problema, resultando até a Notificação Extrajudicial, perante o ....º Ofício de Títulos e Documentos sob ....., tendo sido efetivada em data de .... de ..... de ....., sendo certo que até o momento não foi apresentada qualquer solução, face a irresponsabilidade da Requerida. (doc. ....) Tendo ficado constituída em mora, em face da notificação extrajudicial procedida para sua sede nesta Capital, na pessoa de seu Superintendente ....., a qual fica fazendo parte integrante desta. Pelos fatos apresentados, pelos documentos juntados e pela repercussão nacional do golpe; aplicado pela Requerida, bem pode aquilatar Vossa Excelência a situação dos Requerentes, quitaram o imóvel na sua totalidade, e dele não podem prescindir, pois é moradia de sua família. Infrutíferas foram as tentativas de uma solução amigável ao caso, pois trata apenas da outorga da escritura definitiva, outorga que depende da Requerida, mas dada a sua inércia e inflexibilidade em solucionar o problema, restou aos Requerentes apenas a tutela jurisdicional para a efetivação da avença. IV - DO DIREITO Objetivo e singelo é o aspecto jurídico que cerca as pretensões dos Requerentes, pois nada mais pedem que a outorga da Escritura Definitiva, a ser firmada entre as partes, pois com os documentos a esta juntados, fica claro que a Requerida descumpriu com uma obrigação de fazer, e com tal

fato, vem prejudicando os Requerentes. A assertiva encontra respaldo legal entre outros, no artigo 481 do Novo Código Civil Brasileiro, vejamos: "Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa e o outrem, a pagar-lhe certo preço em dinheiro ". A interpretação da cláusula .... do contrato originário, bem como das demais cláusulas do contrato, evidenciam que a vontade das partes foi acertada no sentido de que , no prazo de 30 (trinta) dias, seria outorgada a escritura definitiva