

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

MEDIDA CAUT DE ARROLAMENTO DE BENS

ARREPENDIMENTO — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ART. 1.095/CC -
DEVOLUÇÃO DO SINAL MAIS O EQUIVALENTE - ART. 420/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ FEDERAL DA VARA CÍVEL DESTA CAPITAL. (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº, e CPF/MF nº, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua nº, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado (cfr. Procuração anexa, doc.), inscrita na OAB/... sob o nº, com escritório nesta Capital, na Rua nº, onde recebe intimações, vêm, muito respeitosamente, perante V. Exa., propor uma DEVOLUÇÃO DE ARRAS EM DOBRO PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO com fundamento nos artigos 420 e seguintes do Código Civil Brasileiro e artigos 282 e seguintes do Código de Processo Civil, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, em face de (qualificação) e (qualificação), residentes e domiciliadas nesta Capital, na Rua nº, o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: DOS FATOS 1. O ora autor, em data de de de, celebrou com as réu, na oportunidade representadas pela Imobiliária, um "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda", no qual, o autor se comprometia a adquirir, e as réu a vender o imóvel assim descrito: "O imóvel: Terreno constituindo o lote nº, da Planta, medindo m de frente para a Rua, no Bairro, por m de fundos, contendo uma casa de alvenaria sob o nº, com área aproximada de m², com os limites e demais características constantes daquela planta, havida pela transcrição nº, do Ofício da Capital, do Livro nº, conforme se insere do doc., em anexo." 2. Ficou ainda ajustado entre o autor e o réu, que o preço total da transação era de R\$ (....), que deveria ser pago nas condições seguintes: "R\$ (....), como sinal de negócio e princípio de pagamento pago na oportunidade em que foi firmado o referido "Compromisso Particular de Compra e Venda", e R\$ (....), no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, conforme se depreende da cláusula, do Contrato Particular de Compra e Venda", doc., em anexo. 3. Ocorre, porém, que as vendedoras, deixaram de se interessar pelo negócio realizado, caracterizando, destarte, o arrependimento, conforme se insere da carta em anexo, doc., recebida pelo autor pelo Registro de Títulos e Documentos desta Capital. DA INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL 4. Ao manifestarem as rés a intenção de rescisão do "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda", infringiram a cláusula do referido contrato, a qual dispõe: "Os vendedores se obrigam e se comprometem, por si e seus herdeiros, ou sucessores, a outorgar e assinar em favor do comprador, seus herdeiros ou sucessores, ou ainda de pessoa pelo comprador indicada, a respectiva escritura definitiva do imóvel compromissado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, uma vez que haja recebido do comprador, seus herdeiros ou sucessores, a importância total que ora fica a dever bem como, no caso de recusa, ou falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, serem obrigados a devolver o comprador as arras mais o seu equivalente, que constitui o dobro das importâncias totais que hajam recebido por conta do preço ajustado ..." Assim, está claramente demonstrado que as vendedoras deverão restituir ao autor a importância de R\$ (....) recebida a título de sinal de negócio e princípio de pagamento, deverão fazê-lo em dobro, que consistirá na devolução das arras mais o equivalente, com acréscimos legais de juros de mora e de correção monetária. DO DIREITO A jurisprudência invocada pelo autor e reconhecida pelos dispositivos legais, proclamam: "O Código Civil, em seu artigo 420 - Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar." A Súmula 412 do Supremo Tribunal Federal também confirma o dispositivo legal, quando diz:

"No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo juros moratórios e encargos do processo." 6. Esgotados todos os meios legais para o recebimento da referida importância, o autor vê-se compe