

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

NULIDADE DE COMPRA E VENDA

ARRAS — ART. 1.095/CC - ARREPENDIMENTO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ART. 420/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE.... ..., (qualificação), portador da Cédula de Identidade/ RG nº, e CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado em, na Rua nº, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado (conforme procuração anexo, doc. nº), inscrito na OAB/....., sob o nº, com escritório nesta, na Rua nº, onde recebe intimações, vem muito respeitosamente perante V. Exa., propor uma: AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE ARRAS MAIS O EQUIVALENTE, COM PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, com fundamento nos arts. 420 e seguintes do Código Civil Brasileiro e arts. 282 e seguintes do CPC, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, contra, (qualificação) e, (qualificação), residentes e domiciliadas, a Rua nº, o que faz as seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: DOS FATOS: 1. O ora autor, em data de .../.../..., celebrou com as requeridas, na oportunidade representadas por Imóveis S/C Ltda., um "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda", no qual o Autor se comprometia a adquirir e as requeridas a vender imóvel assim descrito: "O imóvel: TERRENO constituindo o lote nº, da Planta, medindo m de frente para a Rua, no, por m de fundos, contendo uma casa de alvenaria de tijolos sob o nº, com área aproximada de m², com os limites e de demais características constantes daquela planta, havido pela transcrição nº, do Ofício da Capital, do Livro, conforme se insere do doc. em anexo. 2. Ficou ainda ajustado entre o autor e as requeridas, que o preço total da transação era de R\$, que deveria se 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 de assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda , conforme se depreende da cláusula 1^a, do "Contrato Particular de Compra e Venda", doc. nº, em anexo. 3. Decorre porém, que as requeridas-vendedoras deixaram de se interessar pelo negócio realizado, caracterizando destarte o arrependimento, conforme se insere da carta em anexo, doc. nº recebida pelo autor pelo Registro de Títulos e Documentos desta Capital. DA INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL 4. Ao manifestarem as requeridas 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 seus herdeiros, ou sucessores, a outorgar e assinar em favor do comprador, seus herdeiros, ou sucessores, ou ainda de pessoas pelo comprador indicadas, a respectiva escritura definitiva do imóvel compromissado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, uma vez que hajam 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 ao comprador, em dobro, as importâncias totais que mesmo hajam recebido por conta de preço ajustado...". Assim, está claramente demonstrado que as requeridas vendedoras deverão restituir ao autor a importância de recebida a título de sinal de negócio e princípio de pagamento e deverão fazê-lo em quantia das arras mais o equivalente, com os acréscimos legais de juros de mora e da correção monetária. DO DIREITO A Tutela Jurisdicional invocada pelo autor e reconhecida pelos dispositivos legais, quando proclamam: - O Código Civil, em seu art. 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, 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 de processo". 5. Esgotados todos os meios legais e suasórios para o recebimento da referida importância, o autor vê-se compelido a ingressar com a presente medida judicial. DO PEDIDO ISTO POSTO, requer a V. Exa. que se