

PROMESSA DE CESSÃO

DIREITO À AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL

PERDAS E DANOS — NEGÓCIO JURÍDICO - ART. 1.056/CC - ART. 146/CC - ART. 116/CC - IMPENHORABILIDADE - INALIENABILIDADE - ART. 389/NCC - ART. 168/NCC - ART. 123/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, (qualificação), portador do CPF nº e RG nº, residente e domiciliado na Rua nº, por seus procuradores "in fine" assinados, mandato incluso, com escritório Profissional na Rua nº, onde recebe avisos, notificações e intimações, vem, pela presente propor contra:, (qualificação), residente e domiciliado na Rua nº e, (qualificação), residente e domiciliado na Rua nº a presente AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO COM PERDAS E DANOS, com fundamento nos artigos 282 do CPC., c/c com artigos 166, 123, 124 e 389 do Código Civil, pelos motivos e fundamentos que passa a expor: I. Em de de, na forma estabelecida no contrato anexo, o Requerente pagou aos Requeridos a importância de R\$, como sinal de negócio e princípio de pagamento do imóvel de propriedade dos Réus, constituído pelo apartamento no, situado nesta, na Rua, com respectiva fração ideal do solo a ele correspondente de m², do terreno onde se encontra edificado dito imóvel, registrado sob nº dia livro do Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição desta Comarca, ficando o restante do preço, ou seja, R\$, para o ato da assinatura definitiva da escritura, que obrigaram-se a outorgá-la. II. Tratando-se de pessoa íntegra, de índole irrepreensível, o autor, num gesto de confiança, adiantou, sem que fosse pactuado, por solicitação dos Requeridos, alegando estarem financeiramente necessitados, a quantia de R\$, sendo R\$, em .../.../..., R\$, .../.../..., reduzidos, assim, para R\$ antigos, o saldo devedor, sem contudo, providenciarem, alegando uma série de empecilhos, a outorga definitiva da escritura, por motivos que mais tarde viriam à tona, para o espanto e surpresa do Requerente. III. Ocorre que, inexplicavelmente, os Requeridos se recusaram a cumprir com a parte que a eles cabia, pois sabiam que seria impossível cumpri-la, uma vez que quando da compra do referido imóvel, por parte do Sr. e sua mulher, avós dos Réus, o mesmo o fez em nome dos netos, só que gravado com as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade vitalícias, conforme comprova certidão anexa. IV. Os contratos exigem, para sua celebração e para que se tornem perfeitos e acabados, o preenchimento de formalidades legais, ou seja, capacidade, objeto lícito, forma prescrita e não defesa em Lei. Como V. Exa. pode notar, o Autor foi ilaqueado em sua boa-fé, sendo enganado dolosamente pelos Réus, pois venderam algo que não poderia ser alienado, locupletando-se ilícitamente com dinheiro de Requerente de forma inadmissível e injusta, tornando, desta forma, o ato jurídico nulo de pleno direito, pois o contrato firmado entre as partes não pode produzir efeitos, vez que é um natimorto, senão vejamos: Consagram os artigos do Código Civil: Art. 123: "Invalidam os negócios jurídicos que lhe são subordinados: I - as condições física ou juridicamente impossíveis, quando suspensivas;" Art. 166: "É nulo o negócio jurídico quando: I - . . . II. - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto". V. Evidentemente que o ato jurídico é nulo, pois a obrigação de transferir o domínio do bem, por parte dos Requeridos, sem ônus ou qualquer outro impeditivo, não foi satisfeita, uma vez que o imóvel tornou-se impossível de ser negociado, em virtude dos fatos acima narrados, motivo mais do que evidente, tratando-se de obrigação não cumprida no tempo e pelo modo devidos, responder os Réus por perdas e danos. VI. Esta responsabilidade acha-se consagrada, de modo expresso, no artigo 389 do Código Civil, "Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado". Tal ressarcimento consiste em substituir, no

patrimônio do autor, uma soma correspondente à utilidade que ele teria obtido, se se cumprisse a obrigação, considerando, evidentemente, a desvalorização da moeda e a valorização da propriedade. Essa idéia é evidenciada pelas palavras "id quod interest ou quanti interest". Desta feita, pela presente ação e na melhor forma de direito, manifesta o Requerente de modo formal e inequívoco seu pedido de nulidade de ato jurídico, cumulado com perdas e danos a serem apurados em liquidação da sentença. Face ao exposto, requer a V. Exa., nos termos do artigo 282 e seguintes do Código de Pr