

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — ARRAS - ART. 159/CC - EVICÇÃO - ART. 186/NCC - LEI 10.406/02

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ...., pessoa jurídica de direito privado, com sede na comarca de ...., na Rua .... nº ....., inscrita regularmente no CRECI sob nº .... e no CGC/MF sob nº ....., por intermédio de seus procuradores judiciais infra-assinados (cfr. procuração em anexo, doc. ....), inscritos na OAB/....., sob nº ....., respectivamente, com escritório profissional na comarca de ....., na Rua .... nº ....., onde recebem intimações, vem muito respeitosamente perante V. Exa, propor uma AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM PERDAS E DANOS com fundamento no art. 186 do Código Civil e art. 282 seguintes do Código de Processo Civil, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, contra .... (qualificação), portador do CPF/MF sob nº ....., residente e domiciliado na Rua .... nº ....., o que faz pelas seguintes razões de fato de direito a seguir expostas: I - O requerido compareceu, em .... de .... passado na sede da ora requerente, apresentando-se como proprietário do imóvel representado por uma casa, sita a Rua .... nº .... Na qualidade de proprietário do imóvel já mencionado, celebrou com a requerida um "Contrato de Intermediação com Opção de Venda", conforme prova o doc. .... em anexo. Por força da cláusula 2º deste contrato, o requerido outorgou à autora opção exclusiva para a venda do imóvel, pelo prazo de 90 dias, que findou em .... de .... passado. A intermediária, cumprindo fielmente as suas atribuições, selecionou dentre os pretendentes compradores que agenciou o Sr. .... (qualificação), residente na comarca de .... Em .... passado, a intermediária e o Sr. ...., celebraram o contrato, formalizando no "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento". Houve, então, aproximação das partes e obtenção da vontade, por escrito. II- Acontece que, foi dar início às atividades para providenciar a documentação, a ora intermediária verificou que o contratante não era o proprietário do imóvel. Com efeito, conforme faz prova o doc. ...., em anexo, verificou que o imóvel estava registrado em nome do Sr. .... (qualificação). E verificou também que o proprietário vendeu o imóvel, dentro do prazo de vigência do contrato com opção exclusiva de venda, aos Srs. .... Desta forma, a intermediária foi aludida pelo requerido, que se fez passar por proprietário do imóvel, sem o ser; além disso, o imóvel foi vendido sem o conhecimento da intermediária, a outra pessoa, durante a vigência do contrato. III - É indiscutível que o requerido causou grandes danos à ora requerente, e está obrigado a indenizá-lo, por força do que dispõe o art. 186 do Código Civil: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito". Ora, a autora, através de seus funcionários, despendeu de tempo e dinheiro para alienar o imóvel. Além disso, como teve êxito, obteve um comprador, e com ele foi celebrado um contrato. A indenização deve ser equivalente ao montante das arras a que tem direito a autora, e também às despesas gastas com os funcionários, anúncios e material de expediente. IV - Estando esgotados todos os meios amigáveis e seus salários para o recebimento da importância que lhe é devida a autora vê-se compelida a ingressar com a presente medida judicial. Isto Posto, requer a V. Exa., que se digne mandar contar o requerido ....., no endereço mencionado, para no prazo legal contestara presente ação, sob pena de revelia, e afinal seja a ação julgada procedente, para condenar o réu ao pagamento da indenização devida, cujo valor será apurado em liquidação de sentença, na forma do disposto no art. 606 do Código de Processo Civil acrescido o quantum apurado de juros de mora, custas processuais, honorários advocatícios, estes fixados em ....% (....) sobre o valor da condenação. Indica-se como meio de produção de provas, o depoimento pessoal do réu, sob pena de confesso, inquirição de testemunhas, cujo rol será apresentado oportunamente, e juntada de documentos novos. Estima-se à causa o valor de R\$ .... (....). Nestes Termos Pede Deferimento

...., .... de .... de .... ..... Advogado