

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

Ap. Cível ....

Relator

Rubén Córdova

FINANCIAMENTO DE IMÓVEL — NEGÓCIO JURÍDICO - ART. 1.432/CC - ESPÓLIO - ART. 757/NCC - LEI 10.406/02

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ...., (qualificação), residente na Rua ....., em ....., nesta ....., neste ato representando espólio de ....., por seu advogado que esta subscreve, com instrumento de mandato incluso, com escritório na Rua .... nº....., onde habitualmente recebe intimações, vem respeitosamente, perante V.Exa., interpor a presente: AÇÃO ORDINÁRIA DE LIBERAÇÃO DE IMÓVEL HIPOTECADO, PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO contra, ....., pelos motivos de fato e de direito que passa a expor: I. O "de cujus", ....., adquiriu por compra, o apartamento sob nº ....., localizado na Rua .... nº ....., com frente para referida rua, possuindo a área útil de .... m², área de uso comum de .... e fração ideal do solo de ....., de terreno foreiro, medindo .... m, de fundos em ambos os lados, limitando-se pela lateral direita de quem da rua olha o imóvel, com casa nº ....., da mesma rua, pela lateral esquerda com a casa nº ....., de ....., tendo de largura na linha de fundos, .... m, onde limita-se com o lote de terreno nº ....., correspondendo dito imóvel, ao lote ....., do croquis nº .... e da parte do lote ....., do croquis nº ....., aquisição esta, feita de .... e sua mulher ....., em .../.../..., na ocasião pelo preço de R\$ ....., financiado pelo .... CRÉDITO IMOBILIÁRIO, conforme matrícula nº ....., do Registro de Imóveis da .... Circunscrição da Capital, anexa. II. Ocorre que o adquirente faleceu nesta ....., no dia .../.../... e em .../.../... a ocorrência do óbito foi comunicado ao referido ....., Crédito Imobiliário, e foi pedido a este a liberação do imóvel hipotecado, coberto pelo seguro. III. Tendo em vista que o citado agente financeiro não respondeu e nem liberou o imóvel, em .../.../..., foi requerido ao Egrégio Juízo da ...ª Vara Cível da Comarca de ....., onde tramita o inventário do "de cujus", fosse enviado ofício ao aludido Banco, pedindo a liberação do imóvel, o que foi feito, pelo ofício nº ....., anexo e em .../.../..., portanto, recentemente, o agente financeiro ....., juntando uma informação da ....., se negam a liberar o imóvel, sob a alegação de que "o segurado possui outro imóvel no Município de .... Data do contrato, .../.../..." e, diante desta negativa, o remédio é se recorrer à Justiça, pedindo a liberação do imóvel. Diz a lei: "A lei não prejudicará o direito adquirido e o ato jurídico perfeito ....." e mais "A lei não poderá excluir da apreciação do Poder Judiciário, qualquer lesão de direito individual." O mutuário, ( hoje espólio, ...), celebrou com o agora réu, um ATO JURÍDICO PERFEITO, isto em .../.../..., conforme mostram os documentos acostados a esta e jamais sabia que vinha morrer em .../.../.... Naquela mesma data, .../.../..., o mutuário e sua mulher, esta hoje representando o espólio, assinaram junto ao ..., o seguro, (documento incluso), o que claramente estabelece, verbis: "II - AS COBERTURAS DISPONÍVEIS QUANTO À PESSOA SÃO: a) MORTE, QUALQUER QUE SEJA SUA CAUSA." Estabelece a lei: "Pelo contrato de seguro, o segurador se obriga, mediante o pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou a coisa, contra RISCOS PREDETERMINADOS". - art. 757 do Código Civil, (grifos nossos). O nosso Egrégio Tribunal de Justiça já decidiu: "SEGURO DE VIDA. - Do momento em que o estipulante do seguro comunica à adesão do segurado e, sem oposição às condições da proposta, a seguradora vem a receber o prêmio, o contrato se aperfeiçoa e o seguro é devido". In Paraná Judiciário, nº 11/65. Em decisão unânime, do Egrégio Tribunal de Justiça, do Estado de Santa Catarina, datada de 16 de outubro de 1984, em caso idêntico a este, dentre outros argumentos, ressalta aquela Corte de Justiça: "Cuida-se, no caso, da aquisição de DOIS APARTAMENTOS RESIDENCIAIS PELA MESMA PESSOA E SITUADOS NA MESMA LOCALIDADE, FINANCIADOS COM RECURSOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO,

TRANSAÇÕES ESSAS COBERTAS PELO SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO, conforme consta dos autos" e decidiu JULGAR PROCEDENTE À AÇÃO E CONDENAR A RÉ A PROMOVER A LIQUIDAÇÃO DO CONTRATO: - Ap. Cível nº .... Rel. Des. Rubén Córdova. Nestas condições, tendo em vista os motivos expostos, vem a requerente, neste ato representando o espólio do ....., com fundamentos nos artigos 282 e seguintes do Código de Processo Civil, pedir a citação da ....., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua ....., na pessoa de seu representante legal, para contestar, no prazo de 15 dias, se quiser, a presente ação ord