

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

ARRAS — ART. 973/CC, I - ART. 1094/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, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta, na Rua nº....., inscrita no CGC/MF sob o nº, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado, (conforme procuração em anexo, doc. nº), inscrito na OAB/....., sob o nº com escritório nesta, na Rua nº, onde recebem intimações, vem muito respeitosamente perante V.Exa., propor uma: AÇÃO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO, CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE ARRAS EM DOBRO, PELO RITO SUMARIO, com fundamento nos arts. 335, inciso I e 417 a 420, todos do Código Civil Brasileiro e arts. 275, inciso I e seguinte do CPC, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, contra:, (qualificação), portador do CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado nesta, na Rua nº, o que faz pelos seguintes motivos de fato e de direito adiante expostos: 1. DOS FATOS a. A ora requerente, em data de .../.../..., através da intermediária, celebrou com o Requerido, o "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento", (doc. nº), no qual foi ajustado entre as partes a compra e venda, respectivamente, do apartamento do edifício, localizado em, nesta, de propriedade da Requerente, nas condições ajustadas no já mencionado "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento". b. Porém, em data de .../.../..., através de notificação premonitória realizada junto ao 2º Registro de Títulos e Documentos desta Capital, doc. nº, a Requerente manifestou expressamente seu arrependimento, no que tange ao cumprimento das condições ajustadas no "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento". c. Na já mencionada notificação premonitória, colocou a ora Requerente à disposição do Requerido a nota promissória e a importância de R\$, referente à devolução das arras, na forma do disposto no art. 1.095 do Código Civil Brasileiro. 2. DA NATUR EZA JURÍDICA DO NEGÓCIO d. Conforme se depreende claramente do "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento", celebrado entre a Requerente e o Requerido, o mesmo foi ajustado nas disposições contidas nos arts. 417 a 420 do Código Civil Brasileiro, os quais estipulam às partes contratantes da título de sanção a devolução em dobro da importância recebida pela parte que der causa ao desfazimento do negócio. Dispõe o art. 420, do Código Civil Brasileiro: "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". e. Não restam dúvidas que o "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento", ajustado entre a Requerente e o Requerido comporta o arrependimento pelas partes contratantes, a qual deverá arcar com o ônus da obrigação estipulada no art. 420, do Código Civil Brasileiro. 3. DA RECUSA DO REQUERIDO f. Encontra-se amplamente demonstrado a recusa do requerido em receber a nota promissória e a importância referente a devolução de arras, pois, devidamente notificado para recebê-las, não o fez. e. Dispõe a norma do art. 335, inciso I, do Código Civil Brasileiro: "A consignação tem lugar: I - Se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma". Assim, fica demonstrado que o requerido não pretende dar cumprimento à condições estipuladas no "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento", pois deixou de efetuar a rescisão amigável, bem como se recusa a receber a nota promissória e a importância que lhe é devida. h. Esgotados todos os meios amigável e suasórios para uma composição amigável, a ora requerente vê-se compelida a ingressar com a presente medida judicial. 4. DO PEDIDO ISTO POS TO, requer a V.Exa. que se digne mandar citar o requerido no endereço mencionado, para comparecer na audiência a ser designada,

apresentando defesa, sob pena de revelia a ter aceito como verdadeiros os fatos alegados pela Requerente em seu pedido e afinal, seja a ação julgada PROCEDENTE , para declarar a rescisão do "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento", com a condenação do requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor atribuído a ação. Requer, ainda, que seja autorizada a efetuar o depósito da nota promissória e da importã