

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ARREPENDIMENTO

IMOBILIÁRIA — ARRAS - POSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO - NOTIFICAÇÃO
PREMONITÓRIA - ART. 973/CC, I - ART. 1.064/CC - ART. 335/NCC - ART. 407/NCC - LEI
10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª V. ARA CÍVEL DA COMARCA DE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o nº, com sede na Cidade de, Estado do, na Rua nº, inscrita no CGC/MF sob o nº, por intermédio de seus procuradores judiciais infra-assinados (procuração em anexo), inscritos na OAB/....., sob o nº, com escritório na Cidade de, Estado do, na Rua nº, onde recebem notificações e intimações, vem mui respeitosamente perante V. Ex.a., propor AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C DEVOLUÇÃO DE ARRAS EM DOBRO, PELO RITO SUMÁRIO com fundamento nos arts. 335, inciso I e 417 a 418, todos do Código Civil Brasileiro e arts. 275, inciso I e seguintes do CPC, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, contra, (qualificação), portador do CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua nº, o que faz pelos seguintes motivos de fato e de direito adiante expostos: I - DOS FATOS 1. 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, situado no, na Rua ..., nesta, de propriedade da Requerente, nas condições ajustadas no já mencionado "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento". 2. Porém, em data de, através de notificação premonitória realizada junto ao ... Registro de Títulos e Documentos desta, - 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". 3. 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 art. 1.095, do Código Civil Brasileiro. II - DA NATUREZA JURÍDICA DO NEGÓCIO 4. Conforme se depreende claramente do "Recibo de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento", celebrado entre a Requerente e o Requerido, mesmo foi ajustado nas disposições contidas nos arts.417 e 418 do Código Civil Brasileiro, os quais estipulam às partes contratantes do título de sanção a devolução em dobro da importância recebida pela parte que der azo 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 de 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". 5. 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. III. DA RECUSA DO REQUERIDO 6. Encontra-se amplamente demonstrado a recusa do Requerido em receber a nota promissória e a importância referente a devolução das arras, pois, devidamente notificado para recebê-las, não o fez. 7. 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 às 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. 8. Esgotados todos os meios

amigáveis e suasórias para uma composição amigável, a ora Requerente vê-se compelida a ingressar com a presente medida judicial. IV - DO PEDIDO Isto Posto, requer a V. Ex.a. que se digne mandar citar o Requerido, no endereço mencionado, para comparecer na audiência a ser designada, apresentando defesa, sob pena de revelia e ter como aceito verdadeiros os fatos alegados pela Requerente em seu pedido e a final, 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% (vinte por cento) sobre o valor atribuí