

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANO MORAL EM CONDOMÍNIO

Tribunal

TJGB

INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR — PERDAS E DANOS - ART. 879/CC - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INDENIZAÇÃO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - ART. 248/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE (qualificação), e sua mulher, (qualificação), residentes e domiciliados na Cidade de, Estado do, na Rua nº, por intermédio de seus procuradores judiciais infra-assinados (procuração em anexo), inscritos na OAB/.... sob os nº e, respectivamente, com escritório na Cidade de, Estado do, na Rua nº, onde recebem intimações, vêm respeitosamente perante V. Exa. propor AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS com fundamento jurídico nos artigos 248, 247, 389 do Código Civil e artigos 282 e seguintes do Código de Processo Civil dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, contra, (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG sob o nº, inscrito no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado na Cidade de, Estado do, na Rua nº, pelas razões de fato e de direito adiante expostas: I. Os autores são legítimos proprietários do imóvel constituído pela casa 03, do Conjunto Residencial, situado na Cidade de, Estado do, na Rua nº, devidamente matriculado sob o nº, na^a Circunscrição desta (doc. II). II. Na qualidade de legítimos possuidores do mencionado imóvel, os autores celebraram com o réu um "Contrato Particular de Compra e Venda" (doc. III), no qual, dentre outras disposições, ficou pactuado o seguinte: a) que o réu passaria a ter o uso e gozo do imóvel, desde o dia o que efetivamente ocorreu; b) que o réu se comprometia a efetuar o pagamento das prestações, bem como a transferência do financiamento para o seu nome. III. Ocorre, MM. Juiz que o réu deixou de cumprir as obrigações fundamentais do compromisso de compra e venda, já referido, pois, apesar de todos os esforços dos autores, não transferiu o financiamento do imóvel para seu nome nem vem efetuando o pagamento das prestações do imóvel junto à Caixa Econômica Federal. Outrossim, o descumprimento pelo réu das condições ajustadas no compromisso de compra e venda vem acarretando enormes dificuldades aos autores, já que estes se encontram impossibilitados de contratarem um novo financiamento, bem como estão na iminência de serem acionados judicialmente pelo agente financeiro, ante o inadimplemento do réu com o pagamento das prestações. IV. Ao firmar o "Contrato Particular de Compra e Venda", o réu assumiu obrigação de fazer, o que não fez, sujeitando-se assim ao disposto nos arts. 879, 880 e 389 do Código Civil, que dizem: "Art. 248. Se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos." "Art. 247. Incorrerá também na obrigação de indenizar perdas e danos o devedor, que recusar a prestação a ele só imposta, ou só por ele exequível." "Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos....." Ao deixar de efetuar a transferência do financiamento para o seu nome, o réu incorreu em mora, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, segundo dispõe o Código Civil, em seu "Art. 394. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento, e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou convenção estabelecer." V. O descumprimento das obrigações estabelecidas no Compromisso de Compra e Venda sujeita o réu à rescisão do contrato nos termos do art. 475 do Código Civil, in verbis: " A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos." VI. De outro lado, ao inadimplir o pactuado no Compromisso de Compra e Venda, deixando de efetuar a transferência do

financiamento, e sem devolver a posse do imóvel, o réu cometeu esbulho contra os autores. Comete esbulho o pro mitente comprador que esteja em mora em relação ao cumprimento de suas obrigações contratuais, ou seja, como ocorrido com o réu. Segundo a jurisprudência: "É cabível ação de reintegração de posse para devolver a posse ao promitente vendedor, desde que se torne inadimplente o promitente comprador e haja condição resolutória expressa no contrato (TJGB, DOGB 25.7.1.963)" - in Código de Processo Civil Anotado, de Alexandre de Paula, RT 197, pág. 100. VII. O réu foi interpelado extrajudicialmente através de medida própria, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital (doc

NOTA DA REDAÇÃO

RT