

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

IMISSÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS

Recurso

re -

PERDAS E DANOS — CONTRATO CUMULATIVO - IMOBILIÁRIA - ART. 1.092/CC - ART. 475/NCC - ART. 476/NCC - ART. 477/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o nº, com sede na Rua nº, na Cidade de, Estado do, por seus advogados, (instrumento de mandato em anexo), com escritório situado na Rua nº, Cidade de, Estado do, vem à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 475 do Código Civil Brasileiro, artigo 282 do CPC, e dispositivos legais aplicáveis à espécie, propor a presente AÇÃO ORDINÁRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS contra, (qualificação), portador da Carteira de Identidade/ RG sob o nº., inscrito no CPF/MF sob o nº., residente na Rua nº., na Cidade de, Estado do, pelos motivos de fato e de direito que possa a aduzir: DOS FATOS I - Em primeiro lugar, cumpre-nos salientar que em data de a requerente celebrou com o requerido, Contrato de promessa de Compra e Venda concernente à aquisição das unidades, constituídas de lojas, sob nos. (....) e (....), os quais terão as áreas totais de e, respectivamente do Edifício, em construção, na Rua, esquina com a Rua, em, da Cidade de, Estado do, no item do Termo de Fechamento, pertencente ao mencionado contrato (doc. nº). II - O preço dos imóveis deveria ter sido pago pelo promitente comprador, ora requerido, através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas, nos valores, forma de reajuste, vencimentos e demais elementos constantes do referido contrato (doc nº....). III - Ocorre, todavia, que o requerido infringiu a (....) Cláusula do aludido Contrato, que determina a mora e inadimplemento do pagamento das parcelas concernentes; às prestações do apartamento em questão encontram-se em atraso no pagamento desde o mês de de E de acordo com a cláusula contratual, a falta de pagamento de 03 (três) parcelas mensais consecutivas, implica na resolução do contrato de promessa de compra e venda. IV - Excelência, faz-se mister frisar que desde a data acima referida, o requerido nem sequer procurou a requerente para expor as razões atinentes ao seu atraso no que se refere ao pagamento das prestações do apartamento em tela. V - De acordo com o parágrafo, do contrato, "As sanções serão automaticamente aplicadas tão somente e pelo não pagamento no vencimento de qualquer parcela, sem dependência de notificação ou interpelação seja Judicial seja Extrajudicial, e sem prejuízo das cominações desta escritura ...". VI - Assim, em face a tal situação, a autora imbuída de total boa-fé tentou através de todos os meios receber seu crédito de maneira amigável, no que, todavia, não obteve êxito em seu intento. VII - Posteriormente, a autora providenciou a notificação judicial do requerido, a qual foi efetuada em data de de de conforme faz prova documento em anexo (doc. 03, fls. 24 v.). VIII - Ademais, necessário se faz ressaltar que a cláusula (....) prevê que ocorrendo o atraso de 3 (três) prestações mensais, consecutivas ou qualquer delas por prazo superior a 90 dias, implicará resolução desta promessa de compra e venda. Conforme dispõe o artigo 128 do Código Civil, caso em que o ADQUIRENTE, perderá em favor da ALIENANTE, de preço atualizado do contrato, parte das parcelas pagas até a data do inadimplemento, com penas convencionais. IX - Outro fato de digna relevância diz respeito ao que preceitua o parágrafo da cláusula 7º (sétima) que segue abaixo. "In verbis": "07.01 - O atraso no pagamento de parcela do preço sujeitará o ADQUIRENTE a pagar à ALIENANTE: (a) o valor da dívida vencida e reajustada monetariamente pelo indexador contratual, acrescida da variação "pro rata die" do INPC entre a data do vencimento da obrigação e o dia em que efetivar o pagamento; (b) os juros de mora de 12% ao ano, contados diariamente; (c) a multa compensatória à 10% sobre o valor da dívida atualizada, e

honorários de advogado na base de 20% além de outras cominações aqui previstas". (grifo nosso) X - Após ter sido devidamente notificado, o requerido não se manifestou no que concerne à realização do pagamento dos valores devidos que o levaram a inadimplência, fato este que ensejou a propositura da presente ação. DO DIREITO DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL Conforme ensinamento do Professor Silvio Rodrigues em sua obra "Dos Contratos e das Declarações Unilaterais de Vontade, Volume 3, 1972, Edição Saraiva,