

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR — ART. 1092/CC - PERDAS E DANOS - CONTRATO CUMULATIVO - MULTA PENITENCIAL - ART. 475/NCC - ART. 476/NCC - ART. 477/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CIVIL DA COMARCA, residente e domiciliado em, Estado do ..., na Rua, por sua advogada, no final assinada, "ut" instrumento procuratório incluso (doc. nº, devidamente inscrita na OAB, Seção do, sob nº, com escritório profissional nesta, na Rua, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com fundamento nos arts. 475 do Código Civil e demais dispositivos aplicáveis à espécie, e com o processamento previsto nos arts. 282 e seguintes do Código de Processo Civil, propor a presente AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO contra, residente e domiciliado nesta na Rua, o qual deverá ser citado pelo correio, através de aviso de recebimento, na forma dos arts. 221/222 do Código de Processo Civil, motivo porque passa a expor e requerer o que se segue: 1.- No dia de de o Requerente e o Requerido firmaram um compromisso de compra e venda através de contrato particular (doc. nº, onde o Requerente, prometeu à venda ao Requerido e este prometeu adquirir o: "Lote I, sem benfeitorias, com a indicação fiscal, medindo de frente para a Rua, tendo de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel m, onde confronta com o lote H, correspondente a indicação fiscal, do lado esquerdo mede m, onde confronta com imóvel da propriedade do Ministério do Exército, fechando na linha de fundos com m, onde confronta com propriedade do, encerrando a área de m², havido pela matrícula nº livro de Registro Geral deste Ofício." (doc. nº) 2.- O preço total ajustado pela aquisição foi de R\$ (....), sendo que sua forma de pagamento seria: - Entrada de R\$, - R\$ no dia .../.../...; - Saldo do preço ou seja R\$ pago em três prestações mensais e consecutivas de R\$ a primeira a vencer em .../.../..., as quais seriam corrigidas conforme a variação do dólar norte-americano no período e cada prestação equivalerá a U\$ (....). 3.- Ocorre, todavia, que o Requerido promitente comprador não pagou as prestações vencidas em de e de de, sendo que a cláusula 4 do referido contrato dispõe que: "4 - No caso do(s) vendedor(es) desistir(em) do presente negócio ou não cumprir(em) com as obrigações assumidas, fica(m) obrigado(s) a devolver(em) em dobro as quantias já pagas e pagar a comissão do Corretor. Se a falta de cumprimento ou desistência for do(s) comprador(es) perderá(ão) as quantias já pagas." 4.- Não obstante ser desnecessário qualquer aviso, o Requerente, enviou ao Requerido uma notificação através do Registro de Títulos e Documentos do 4º Ofício, para que o mesmo comparecesse para a quitação das prestações em atraso, no prazo de 15 (quinze) dias, o qual entretanto, não compareceu ou sequer respondeu à notificação (doc. nº 4). 5.- O art. 475 do Código Civil, dispõe que: "A parte lesada pela inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos." 6.- O Requerido ao descumprir sua obrigação assumida, deverá responder pelos prejuízos decorrentes de seu inadimplemento, dando causa assim para a presente resolução do contrato. Ressalte-se que o compromisso de compra e venda assumido pelas partes foi ato de livre e espontânea vontade, uma vez aceito o compromisso este deve ser observado em todas as suas disposições e em conjunto com o Código Civil. 7.- O Requerente, assim, por intermédio da presente, requer a rescisão do compromisso particular de compra e venda, já mencionado, requerendo outrossim, a citação do Requerido na forma inicialmente pedida, para, querendo, contestar a ação, sob pena de revelia, ficando citado para todos os termos da causa, até final sentença. 8.-

Requer, ainda, que se seja a presente ação julgada procedente e rescindido o aludido compromisso, não havendo a necessidade de qualquer averbação de rescisão, em razão do compromisso não ter sido inscrito no Registro de Imóveis competente, perdendo o Requerido as parcelas já pagas, condenando-se ainda o réu, ao pagamento das custas processuais, honorários de advogados e demais cominações legais. Nestes termos Pede Deferimento, de de Advogado