

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

RESCISÃO CONTRATUAL

IMÓVEL — EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA - LEI 5.741/71 - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLÊNCIA - EMBARGOS

EMENTA

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. ..., com sede na Comarca e Capital de ..., na Rua ..., por seus advogados e procuradores ao final assinados, ambos com escritório nesta Capital, na Rua ..., onde recebem intimações, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, para propor, na forma da Lei n. 5741/71. EXECUÇÃO ESPECIAL HIPOTECÁRIA, em face de ... e sua mulher ..., brasileiros, ele, contador, ela, meteorologista, casados sob o regime da comunhão universal de bens, portadores da cédula de identidade RG nºs ... e ..., inscritos nos CPF/MF sob os nºs ... e ..., respectivamente, residentes e domiciliados na cidade de ..., na Rua ..., nº ..., apartamento nº ..., pelos motivos de fato e de direito que passa a expor: 1. Através do instrumento Particular de Compra e Venda, com Garantia Hipotecária, Cessão e outras Avenças nº ..., assinado em .../.../... e registrado na matrícula atual sob o nº ..., do Registro de Imóveis da ... Circunscrição de .../..., os ora Executados adquiriram o imóvel com as seguintes descrições: Apartamento nº ..., localizado no ... pavimento térreo do Edifício ..., situado na Rua ..., nº ..., nesta cidade, com a área correspondente ou global de ... m2, com direito a uma vaga de estacionamento sob o nº ..., localizada no subsolo ou ... pavimento do referido Edifício, com área de ..., totalizando a área de ... m2. O imóvel acima descrito acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de ... sob o nº ..., correspondendo-lhe a fração ideal do solo de ... 2. O imóvel, objeto do Instrumento de Financiamento, foi hipotecado em primeiro grau ou ora Exeçüente, exatamente de acordo com a Lei 5.741/71. 3. Ocorre que, a partir de.../.../..., os ora Executados deixaram de efetuar o pagamento das prestações, cuja dívida já perfaz, desde o inadimplemento contratual, o montante correspondente a R\$... 3.1. O saldo devido r total do contrato de financiamento, por sua vez, equivale, até a presente data, a R\$... 3.2. Mesmo depois de regularmente intimados e cientificados do total da dívida, da necessidade de pagamento e das conseqüências que adviriam caso o contrato continuasse inadimplido (art. 2, VI da Lei 5.741/71), os executados não efetuaram qualquer manifestação no sentido de cumprir a obrigação assumida, o que deu ensejo a propositura da presente ação. 4. Diante do exposto e com fundamento no art. 3º da Lei nº 5.741/71, requer: 4.1. Sejam citados os Executados, para que, no prazo de 24 horas, paguem a quantia mencionada no item 3, acrescida das prestações e encargos contratuais vencidos no curso da execução até a data do efetivo pagamento, mais multa contratual, custas processuais e honorários advocatícios. 4.2. No caso de não haver pagamento da dívida, seja penhorado o bem hipotecado, nos termos do art. 4º, da Lei 5.741/71, inclusive com o benefício do art. 172, § 2º, do Código de Processo Civil. 4.3. Sejam os Executados citados e intimados dos atos processuais, notadamente sobre realização de penhora e a possibilidade de oposição de Embargos do Devedor, nos termos da Lei 5.741/71. 4.4. Não sendo os Executados encontrados na jurisdição da situação do imóvel hipotecado, requer seja efetuado o arresto, seguindo-se da publicação de edital de citação pelo prazo de 10 (dez) dias, conforme o art. 3º, § 2º da lei 5.741/71, a partir do qual é concedido ao Executado o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para a purgação da mora, constando nele, ainda, a intimação de que, decorrido o aludido prazo, o arresto será convertido em penhora, devendo constar desse ato o prazo legal para a interposição de embargos (art. 5º da Lei 5.471/71). 4.5. Rejeitados ou não opostos os embargos à execução, seja ordenada a venda do imóvel hipotecado em praça única, independente de avaliação, por preço não inferior ao do saldo devedor do financiamento descrito no item 3.1. atualizado e acrescidos dos encargos acessórios, expedindo-se os editais na forma do art. 6º, parágrafo único da Lei 5.741/71, ou, não havendo licitante, seja o imóvel

adjudicado ao credor dentro de 48 (quarenta e oito) horas, de acordo com o art. 7º, desta mesma lei. 4.6. Requer, ainda, a atualização da dívida sempre que for preciso, principalmente nos casos de purgação da mora ou venda em hasta pública, aplicando-se, em virtude do reajustamento da dívida, a taxa de impontualidade incidentes às operações do SFH, mediante juntada de novas planilhas da situação do financi