

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE CONTA CORRENTE

COMPRA E VENDA — IMÓVEL - LOTE - POSSE INDEVIDA - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO - MORA - NOTIFICAÇÃO DO RÉU - RESCISÃO DO CONTRATO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

EMENTA

MM. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL COMARCA DE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº, com sede em, na Av., por seu advogado,, inscrito na OAB/.. nº, com escritórios, nesta capital, na Rua, nº ..., bairro, local onde recebe notificações e intimações, vem a juízo, propor a presente AÇÃO ORDINÁRIA em face de, brasileira, casada, de afazeres domésticos, portadora de cédula de identidade com RG sob nº, residente na Rua, o que faz pelos fundamentos que seguem: OS FATOS A autora é proprietária do lote .. (...) da quadra .. (...) do Loteamento, e, em de, firmou com a ré, compromisso, através do qual prometeu lhe vender e esta obrigou-se a comprar referido lote. No compromisso, restou convencionado que o preço do lote seria pago em prestações. Também restou expressamente consignado que, verificada a hipótese de não serem pagas, (...) prestações, o compromisso seria rescindido. Ocorre que a ré não paga as prestações do lote desde de e, em foi notificada, para, em trinta dias, emendar a mora, mas deixou transcorrer "in albis" este prazo. Na posse do lote desde a data da assinatura do compromisso, a requerida beneficia-se da coisa e dela frui sem nada pagar, o que caracteriza enriquecimento sem causa, além de implicar em prejuízos, perdas e danos à autora. O DIREITO Reza o art. 32 da Lei 6766/79 que vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido trinta dias depois de constituído em mora o devedor'. Notificada a ré, constituída em mora, a posse passa a ser de má-fé, uma vez que o inadimplemento está caracterizado em decorrência da inexecução obrigacional, sendo daí, possível a reintegração da promitente vendedora no imóvel, e devidas as perdas e danos desde o inadimplemento até a reintegração. Diz a lei adjetiva civil (art. 186) que, todo aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano. Para que voltem as partes ao 'status quo ante', imprescindível que o requerido desocupe o lote e indenize a autora, desde o dia em que deixou de pagar as prestações, pelo período que usa e goza do lote (em valores que deverão ser arbitrados em sentença), até a efetiva reintegração, ressarcindo todas as despesas e prejuízos que causou. Houve efetivo descumprimento do pacto firmado, pois deixou a ré de pagar as prestações assumidas, o que possibilita o pedido de rescisão do compromisso com a reintegração da autora na posse do imóvel, assegurado-lhe o direito ao recebimento de indenização por perdas e danos, devidas pelo período em que ficou privada do uso do imóvel, ante a posse injusta da ré, em decorrência de inexecução obrigacional. DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA Estabelece o diploma processual vigente, no art. 273 que o juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação. Prova inequívoca quer significar a presença no bojo do processo de prova clara que evidencia os fatos e o direito alegado pela autora, o que no caso em tela é capaz de causar no magistrado juízo de certeza do inadimplemento demonstrado pela notificação acostada, que é a causa precípua de pedir, a ponto de convencê-lo a conceder a proteção satisfativa em sede liminar. No que diz respeito a esse atributo qualitativo - caráter de verossímil - quer o legislador dizer da necessidade de que as alegações carreadas aos autos tenham significado jurídico de probabilidade e verdade, o que servirá inclusive, como facho delineador de um dos contornos da tutela. Uma vez que a mora está consolidada pela notificação levada a cabo, sem qualquer manifestação da ré, que ocupa indevidamente o lote, possível e imperi osa a antecipação da tutela, para o fim de reintegrar a autora na posse do mesmo, que não será prometido à venda (até decisão final), para

garantir eventual reversão da tutela. REQUERIMENTOS Diante de todo o exposto, requer: 1. a citação da ré, por oficial de justiça - com os benefícios do art. 172, § 2º do Código de Processo Civil, para maior agilidade processual - para querendo, no prazo legal, contestar a ação, pena de confesso; 2. após a contestação, se restar demonstrada, tanto documental como juridicamente, a verossimilhança das alegações da autora, havendo prova inequ