

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Recurso REsp 18.000-0-  
Tribunal STF

PROMESSA DE COMPRA E VENDA — INADIMPLÊNCIA - BEM IMÓVEL - INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO - CONSTITUIÇÃO EM MORA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LIMINAR - ART. 920/CPC

### EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ..... VARA CÍVEL DA COMARCA DE .....  
....., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º ....., com sede na Alameda  
....., n.º ....., nesta Capital, neste ato representada por seu sócio, Sr. ...., brasileiro, casado,  
engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade expedida pela SSP/... n.º ..... e inscrito no CPF/MF  
sob n.º ....., por intermédio de seu procurador abaixo assinado (doc. ....), ....., brasileiro, casado,  
advogado regularmente inscrito na OAB-... sob n.º ....., com escritório profissional na rua ....., n.º  
....., nesta Capital, onde recebe intimações e notificações, vem com o devido respeito e acatamento  
diante de V. Exa., com fundamento nos artigos 389 e 475, do Novo Código Civil, assim como no artigo 920 e  
seguintes do Código de Processo Civil e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, propor a presente  
AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E  
INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS contra ..... e ....., brasileiros, casados entre si, ele  
comerciante, portador da Carteira de Identidade n.º ..... e inscrito no CPF/MF sob n.º ....., ela do lar,  
portadora da Carteira de Identidade n.º ....., residentes e domiciliados na rua ....., n.º ....., sobrado  
....., ....., ....., Estado do ....., passando, para tanto, a expender as seguintes razões de fato e de  
direito: 1. Da Legitimidade Ativa ad causam da Autora: A Autora, que por meio de cessão assumiu os direitos  
decorrentes do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, celebrado entre a  
empresa ..... e os ....., encontra-se legitimada a figurar no pólo ativo da demanda, diante da  
procuração outorgada junto ao Cartório Distrital do ....., nesta Capital (doc. ....), através da qual recebeu  
poderes específicos para figurar como autora na ação de rescisão do contrato sub judice e obter a  
reintegração de posse do imóvel objeto do mesmo. 2. Dos Fatos: A empresa outorgante, acima mencionada,  
no exercício de sua atividade fim, incorporou e construiu o Condomínio ....., em terreno de sua  
propriedade (doc. ....), localizado na rua ....., n.º ....., nesta Capital. Dentre as unidades residenciais  
construídas, encontra-se uma sob n.º .... (..... - tipo ....), contendo área total de ..... metros quadrados  
e demais características e confrontações constantes da matrícula n.º ....., do Cartório da .... Circunscrição  
Imobiliária de ..... (vide doc. ...). Em ..... de ..... de ....., celebrou o contrato sub judice com os  
Requeridos (doc. ....), tendo por objeto a unidade residencial n.º ....., do Condomínio ....., acima descrita,  
e preço fixado no valor de R\$ ....., na forma abaixo: a) Sinal de Negócio: R\$ .....; b) ..... parcelas,  
na data da assinatura do contrato, de R\$ ....., vencendo a primeira em .../.../... e as demais nos  
mesmos dias dos meses subseqüentes, perfazendo R\$ .....; c) Financiamento: R\$ ..... em: - .....  
parcelas mensais, na data da assinatura do contrato, de R\$ ....., vencendo a primeira em .../.../... e as  
demais no mesmo dia dos meses subseqüentes. d) Indexador e Juros: valor do imóvel e das parcelas de  
financiamento corrigidas e atualizadas monetariamente pela variação mensal do CUB - Custo Unitário  
Básico e juros de 1% (um por cento) ao mês, perfazendo 12% (doze por cento) ao ano, desde a data base  
(Cláusulas ..... e .....). As parcelas restaram representadas por Notas Promissórias, emitidas pelos  
Requeridos, com cláusula de correção monetária e juros. Cumpridas as disposições das Cláusulas .....,  
..... e ....., os promitentes compradores receberam as chaves do imóvel (doc. ...), imitando-se na posse do

mesmo. Ocorre que, a partir de .... de ..... de ..... os Requeridos, injustificadamente, deixaram de efetuar o pagamento das parcelas nas datas avençadas no contrato. Encontrando-se inadimplentes, aplicável a Cláusula ..... do instrumento de promessa de compra e venda, a qual prevê: "Concordando a PROMITENTE VENDEDORA, por mera liberalidade, receber parcelas em atraso ou quaisquer outros valores que sejam devidos e não pagos no respectivo vencimento, obriga-se o PROMITENTE COMPRADOR a pagar o principal crescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a