

RESPONSABILIDADE CIVIL

CADASTRO DE INADIMPLENTES

IMÓVEL — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PAGAMENTO PARCELADO - INADIMPLÊNCIA - TÍTULO PROTESTADO - MORA - NOTIFICAÇÃO - RESCISÃO DIRETA

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DO ESTADO DO, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Comarca de, na Rua n.º, por seus advogados e procuradores adiante assinados (doc. procuratório em anexo), devidamente inscritos na OAB/.... sob os n.ºs,, e, todos com escritório também na Comarca de, na Rua n.º, onde habitualmente recebem notificações e intimações, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para propor AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE contra (qualificação), portador do RG n.º e inscrito no CNPF/MF sob o n.º, residente e domiciliado na Comarca de, na Rua n.º, bairro, com fundamento nas razões de fato e de direito a seguir aduzidas: I - DOS FATOS Em de de, a empresa requerente celebrou com ora requerido, o incluso Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Apartamento no Conjunto Residencial situado na Comarca de, na Rua n.º, bairro, que tem por objeto a promessa de venda ao mesmo, do apartamento, bloco, de tal empreendimento, mediante o pagamento parcelado do preço, também objeto de tal contratação. E diante de tal formal compromisso, entabulado com o ora requerido, a empresa requerente cedeu ao mesmo, provisoriamente, a posse sobre o referido imóvel. Acontece que, dentro das condições contratuais, documento em anexo, a falta de pagamento, como pactuado, se revela motivo para a ruptura do pacto, hipótese em que, dita posse passa a ser, inteiramente, desautorizada, já que tal motivo enseja a rescisão direta da contratação. O requerido, como comprovam os documentos em anexo, deixou de pagar as prestações mensais do financiamento, de seu encargo, como pactuado na contratação, compelindo a autora, desta forma, a determinar o protesto do título respectivo, o que efetivou-se noº Ofício de Protesto de Títulos da Comarca de, instrumento ora juntado, medida que também se revelou insuficiente ou ineficaz, já que o réu continua inadimplente com sua obrigação de pagar. Atualmente, encontra-se o ora réu, em atraso com o pagamento das parcelas do seu encargo, desde a que foi protestada, até a que se venceu no corrente mês. E estes são os fatos. II - NO MÉRITO A empresa requerente, por diversas vezes, procurou o requerido, tentando receber do mesmo os valores devidos em decorrência do ora rescindendo contrato, e que se encontravam em atraso, entretanto o mesmo continuou inadimplente com a sua obrigação de pagar, encontrando-se, desta forma, pendentes de pagamento, as parcelas do seu encargo, desde a que foi protestada, cujo instrumento respectivo se encontra em anexo. A inércia do ora requerido, no sentido de adimplir a obrigação de pagar que assumiu com a requerente, quando celebrou com a mesma o ora rescindendo contrato, fez com que a requerente determinasse o protesto de uma das parcelas vencidas, medida que acabou se revelando insuficiente para compelir o requerido à satisfação da obrigação do encargo do mesmo, ao mesmo tempo que acabou por constituir-lo em mora, assegurando à requerente, a busca da tutela jurisdicional para ver rescindido o pacto originário, bem como para ver assegurado do direito de reaver a posse do imóvel em referência, o que faz através da presente ação. Ainda, esclarece, antes do ajuizamento da presente Ação e com o intuito único de compor amigavelmente o débito, evitando assim a ruptura da contratação, a requerente procedeu a notificação do requerido, pela via extrajudicial, nova medida que se revelou ineficaz, diante da inércia do requerido. Portanto, no mérito, por todo o exposto e como comprovam os documentos em anexo, o requerido, descumprindo a contratualmente ajustada obrigação de pagar, deu causa à ruptura da contratação, ao mesmo tempo que, assim agindo acabou por tornar a posse

que mantém sobre o imóvel em referência, totalmente ilegal e desautorizada, razão pela qual postula a autora, a presente ação, objetivando não só ver declarada a rescisão da contratação original, mas também, para ser reintegrada na posse do mesmo. III - DO DIREITO A conduta do requerido, ao deixar de efetuar o pagamento das parcelas do seu encargo, pela cessão dos direitos da autora sobre o imóvel em tela, caracteriza justo motivo para a rescisão do contrato particular de compromisso de compra e venda entabulado,