

# MEDIDA CAUTELAR INOMINADA

## ESTABELECIMENTO DE ENSINO

### AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE IMÓVEIS — PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BEM - INDISPONIBILIDADE - IMÓVEL - LITÍGIO - ART. 796/CPC

#### EMENTA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da ...ª Vara Cível da Comarca de ... - ..... .., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o no ....., com sede na Comarca de ....., Estado do ....., na Rua ....., nº ....., representada por sua sócia gerente ....., por seus procuradores infra-assinados( doc. nº ..), advogados inscritos na OAB/.., sob os nºs ... e ....., com escritório na rua ....., nº ....., ...o Andar, conjuntos ....., em ... - ....., vem à presença de V. Exa., propor: MEDIDA CAUTELAR INOMINADA, com fundamento no artigo 796 do Código de Processo Civil dentre outras disposições legais a espécie, contra: ....., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o no ....., com sede na Comarca de .... - ....., na Rua ....., nº ....., ...o Andar, Conjunto ....., o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: I - DOS FATOS A ora Requerente, em data de .. de ..... de ....., celebrou com a requerida perante o ...a Tabelionato de ....., o "Recibo de Sinal de Negócio", (doc....), em anexo, no valor de R\$ ..... (.....), no qual foi ajustado entre as partes a compra e venda do Conjunto Comercial ....., situado na rua ....., nº ....., ..o Andar, em ....., de propriedade da Requerida, nas condições ajustadas no já mencionado "Recibo de Sinal de Negócios". O imóvel acima descrito encontra-se transcrito na matrícula ....., do Cartório de Registro de Imóveis da .... a Circunscrição de ....., conforme doc..., em anexo. Por ocasião da transação, a Requerida declarou sob as penas da Lei que o imóvel, objeto da compra, encontrava-se "inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, inclusive de impostos e taxas de qualquer natureza, inclusive de condomínio". Realizada a transação por instrumento de recibo de pagamento, o ato translativo de domínio sobre o referido imóvel, conforme ressalva no próprio instrumento pré-contratual, seria outorgado posteriormente à Requerente dentro do prazo máximo de .... dias, ocasião em que seriam entregues as chaves do respectivo imóvel, ficando condicionado: "a) certidão negativa de ônus real, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis da ..a Circunscrição Imobiliária, certificando estar o imóvel objeto da presente transação, inteiramente livre e desembaraçado de qualquer ônus, mesmo hipotecas legais ou convencionais; b) certidão Negativa Fiscal comprovando em seu bojo a inexistência de débitos referente a tributos Municipais e Estaduais". Para tanto, iniciou a Requerente-compradora, os trabalhos necessários à formalização da transação, requerendo junto ao Cartório da ..a Circunscrição Imobiliária, certidão atualizada da matrícula do objeto da compra e venda, sendo fornecida uma certidão contendo averbação de hipoteca, conforme R..... Além desta hipoteca, foi informado pelo notário da ..a Circunscrição Imobiliária, a existência de ofício do MM juiz de direito da ..a Vara Cível de ....., para ser averbado perante a referida matrícula, dando ciência da existência de ação Sumária de Cobrança de Condomínio (doc..., em anexo). Suspeitando da má fé da Requerida-vendedora, a compradora requereu certidão Cível e de Protestos, ocasião em que tomou conhecimento de inúmeras execuções, protestos e outras ações. Consultando o ...o Distribuidor, constatou a inexistência de imóveis em nome da requerida, constando apenas 2 (dois) registros imobiliários em nome de .... - ....., antiga razão social da ora Requerida. Do exposto, é possível constatar a real intenção da ora Requerida, qual seja, enganar a Requerente-compradora, informando não constar qualquer débito ou ônus referente ao imóvel objeto da avença, bem como de fraudar as inúmeras execuções em curso, já que não possui outros imóveis ou bens capazes de honrar as dívidas. Desta forma, nada mais resta a ora Requerente do que pleitear a rescisão do negócio bem como a devolução do sinal dado, acrescido das penalidades. No entanto, para que não se frustrasse o ressarcimento do credor quando da sentença judicial da ação de rescisão contratual, faz necessário a presente medida para determinar a indisponibilidade do bem

objeto da compra e venda. Vale destacar que a ora requerida encontra-se com pedido de falência decretado, com diversas execuções e protestos, não possui bens imóveis em seu nome, e esta a se desfazer dos únicos que possui, no intuito de fraudar as execuções. Basta observar as certidões em anexo, onde consta ... execuções e cobranças, ... protestos, ... reintegrações de