

PRESTAÇÃO DE CONTAS

APRESENTAÇÃO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO — COMPRA E VENDA - MULTA - BEM IMÓVEL - FALTA DE ENTREGA DE DOCUMENTO - DETERMINAÇÃO JUDICIAL - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº, inscrito no CPF/MF sob o nº, residente e domiciliado em, na Rua nº, por sua advogada adiante assinada, vêm, com o respeito e acatamento devidos a V. Exa., propor a presente AÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER o que faz com fulcro no artigo 632 e seguintes do CPC e demais aplicáveis a espécie, contra, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o nº, CRECI e, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CGC/MF sob o nº, ambas com sede e foro na Cidade de, na Rua nº, pelos motivos adiante apresentados. 1. DO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO Em data de de de, na Cidade de, Estado do, as partes acima qualificadas firmaram contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e de construção de unidade autônoma e incorporação de condomínio, no qual figuram como promitente-vendedora e contratada a empresa (2ª requerida) e como promissário-comprador e contratante (autor). O referido pacto tem por objeto Unidade autônoma (apartamento) de nº (com a área total de m2) e a garagem de nº, no Edifício, na Rua nº, devidamente registrado sob o nº, na Circunscrição Imobiliária de O preço avençado para o imóvel foi composto por: - sinal de negócio, no valor de R\$ (....), pago em de de; - prestação, a ser paga em favor da incorporadora, no montante de R\$ (....), adimplida em de de; - financiamento junto ao Banco, na quantia de R\$ (....). Através do contrato, a incorporadora comprometeu-se a vender o imóvel livre e desonerado ao comprador, conforme disposto na cláusula "DO IMÓVEL" do referido instrumento, onde se lê: "A INCORPORADORA a justo título é senhora e legítima possuidora do imóvel constituído pelo EDIFÍCIO "....", Registro Geral nº da Circunscrição de" Ocorre que o objeto da avença já havia sido financiado anteriormente a Resta claro que a incorporadora vendeu imóvel que não lhe pertencia. Para efetivar o negócio, com a transferência do financiamento ao novo adquirente, a incorporadora ficou obrigada a providenciar e entregar a documentação necessária no prazo de 30 (trinta) dias, após a assinatura do contrato. No entanto, a Construtora não cumpriu com essa obrigação; não forneceu os documentos indispensáveis para a efetivação da transferência impedindo o comprador de efetivar a transferência do financiamento. Restou impossibilitada, devido ao inadimplemento da requerida, a transferência do imóvel para o novo adquirente e a averbação do contrato no Cartório de Registro de Imóveis. Tendo em vista o inadimplemento, o autor encaminhou à requerida, em de de, através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos de, notificação extrajudicial, constituindo-a de pleno direito em mora. Concedido foi à inadimplente prazo de 10 (dez) dias, a partir do recebimento, para fornecer ao comprador os documentos necessários. No entanto, até o presente momento, a notificada não se manifestou. Assim, resta caracterizada a não satisfação, pelas rés, da obrigação constante do contrato, nos termos e prazos legais. 2. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS Embasado no contrato firmado e no inadimplemento das rés, o autor requer seja determinado que efetuem a entrega da documentação necessária à efetivação da transferência da titularidade do financiamento, de acordo com a disposição do artigo 461 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito: "Art. 461. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplimento. (...) § 4º O juiz poderá, na hipótese do parágrafo anterior ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente do pedido do autor, se for

suficiente ou compatível com a obrigação, fixando-lhe prazo razoável para o cumprimento do preceito." (original sem grifo) A aplicação do dispositivo supra citado ao caso em tela é plenamente justificável, estando ratificada por afirmação feita por Cândido Rangel Dinamarco, ao comentá-lo, que também segue transcrita: "O novo dispositivo tem dimensão suficiente para abranger todas as obrigações específicas ocorrentes na vida das pe