

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA RECÍPROCA

LEI 8.078/90 — RESCISÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLÊNCIA - RESTITUIÇÃO - VENDA DO IMÓVEL A TERCEIRO

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº ... e CPF/MF nº ....., residente e domiciliado na Rua ... nº ....., na Comarca de ....., por seu bastante procurador adiante assinado, vêm, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor com fundamento no art. 282 e seguintes do Código de Processo Civil, ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL, em face de ....., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o nº ....., com sede na Rua ... nº ....., na Comarca de ....., pelos seguintes fatos e razões: Em ... de ... de ... o autor firmou um Contrato de Compromisso de Compra e Venda com a ré, em que essa comprometeu-se a lhe vender um lote de terreno urbano no lugar denominado ....., loteado sob denominação de ....., constituído do lote ....., da quadra ....., com matrícula nº ... do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de ....., conforme contrato em anexo. O preço ajustado foi de R\$ ....., para ser pago R\$ .... na assinatura do contrato, e o saldo restante em ... prestações mensais e consecutivas de R\$ ....., corrigidas mensalmente pelo índice da Poupança. Previa o contrato para o caso de o compromitente comprador atrasar mais de ... prestações mensais consecutivas, a sua rescisão consoante as disposições do artigo 32 da Lei nº 6.766/79. O autor pagou a entrada de R\$ .... e as prestações de R\$ ....., R\$ ....., R\$ ....., R\$ ....., R\$ ....., quando em ... de ... o autor deixou de efetuar os pagamentos previstos no contrato, em virtude de dificuldades financeiras, pois perdeu o emprego naquele mês e só obteve outro no mês de ... de ... (doc. ....). Em ... de ....., a ré vendeu o lote de terreno prometido ao autor, sem rescindir o contrato de compromisso de compra e venda na forma prevista em sua cláusula ...ª, descumprindo o procedimento determinado pelo artigo 32 da Lei nº 6.766/79, retirando a oportunidade do autor de purgar a mora, conforme certidão imobiliária em anexo. E ainda mais, ofendeu o que dispõe o artigo 53 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990. Senão vejamos: "Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como as alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito às cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado." Diante do exposto, requer-se a Vossa Excelência que mande citar a ré para responder aos termos da presente ação, sob pena de confesso. Pretende provar, o alegado, por todos os meios de provas em direito admitidas, em especial, pelo depoimento pessoal da ré, ouvida de testemunhas, documentais e quantas mais se façam necessárias para o esclarecimento dos fatos apresentados. Finalmente, que a ação seja julgada procedente para declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda e, condenar a requerida na restituição dos valores pagos, corrigidos monetariamente pelo índice contratual, índices da Caderneta de Poupança, desde a data do efetivo pagamento, acrescidos de juro de mora. Requer-se a condenação da requerida nas custas judiciais e honorários advocatícios na ordem de 20% do valor da condenação. Dá-se à causa o valor de R\$ .... Termos em que, Pede deferimento. ...., .... de ... de ... Advogado