

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## OUTORGA DE ESCRITURA

### ILEGITIMIDADE — CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO - IMÓVEL

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... e sua mulher ....., nos autos da ação de RESCISÃO DE CONTRATO sob o nº .... que tramita perante este Juízo, através de seu advogado "in fine" assinado (procuração inclusa), vêm, com o devido respeito e acatamento, à douta presença de V. Ex.a., aduzir sua CONTESTAÇÃO, nos seguintes termos: PRELIMINARMENTE: ILEGITIMIDADE PASSIVA Em .... do corrente ano, os requeridos, ora contestantes e a Imobiliária .... realizaram contrato de intermediação imobiliária para a venda de apartamento pertencente àqueles, pela quantia de R\$ .... Ocorre que, com a virada do mês de .... para ....., procuraram a Imobiliária para alertá-la que deveria ser corrigido monetariamente o preço de venda, de acordo com índice inflacionário e preço de mercado, para R\$ .... Tal correção seria lógica, ante o constante aumento de preços de bens em nosso país. Dias após, foi comunicado que determinada pessoa estava interessada no negócio (a requerente), pela quantia anteriormente pactuada (R\$ ....), com o que, logicamente não concordaram, uma vez que os valores deveriam ser corrigidos, conforme contrato realizado com a imobiliária. Dessa forma, foram informados que a venda não se realizaria justamente pela discordância no preço. A fim de prevenir responsabilidades, promover conservação de seus direitos e manifestar sua intenção de modo formal, ora contestantes, notificaram a Imobiliária junto à ...<sup>a</sup> Vara Cível de ....., nos seguintes termos: 1. Mediante contrato de intermediação imobiliária avençado entre as partes, à requerida foi outorgado poderes para promover, com exclusividade, a venda de um imóvel de propriedade do notificante, caracterizado pelo apartamento nº ....., sito na Rua .... nº ....., bairro .... 2. Tal contrato foi firmado em data de .../.../..., constando o preço do imóvel em R\$ .... (....), cabendo à Imobiliária o pagamento de R\$ .... (....), pela intermediação. 3. No início do mês de ....., o notificante proprietário entrou em contato com a notificação imobiliária, através de seus vendedores e proprietário, a fim de salientar que o imóvel teria, no referido mês, uma valorização equivalente à inflação acumulada em ....., ou seja, o bem deveria ser vendido pela importância de R\$ .... No mês de ....., teve o mesmo procedimento, atentando que o imóvel somente deveria ser vendido pela importância atualizada de R\$ .... Tal cuidado do ora petionário deve ser creditado à inflação que assola nossa economia interna nacional, vez que o valor inicial de R\$ .... não corresponde ao valor atual do imóvel, ante a desvalorização da moeda nestes meses em que o bem objeto do contrato não foi vendido. 4. Para sua surpresa, o requerente foi informado pelo representante legal da parte contrária de que o imóvel estaria em vias de ser negociado, já no mês de ....., pela quantia inicial estipulada no contrato, ou seja, R\$ ....., com o que é óbvio, não concordou, vez que havia deixado claro sua intenção de reajustar o preço do bem de acordo com a inflação dos últimos dois meses. Ocorre que a parte contrária alega desconhecer tal orientação do proprietário, desejando concretizar o negócio pela bagatela avençada originalmente. 5. Tal procedimento da notificada não se coaduna com a situação econômica de nossa realidade. Mesmo que o proprietário não tivesse informado o preço atual do imóvel, é elementar que a cada mês este sofresse acréscimo em virtude da inflação, afinal o apartamento valorizou neste intervalo de .... a ....., o que não se pode duvidar, é de conhecimento da requerida, vez que atua no ramo imobiliário, e o contrato possui características de administração, ou seja, a parte requerida atua na intermediação do imóvel como se seu fosse. 6. Dessa forma, não deseja o requerente, que a venda seja efetuada pelo preço de R\$ ....., e sim pelo valor atual, válido para o mês de ....., de R\$ .... 7. Ante o exposto, requer a V. Ex.a., que seja expedido mandado de notificação da parte contrária, a fim de prevenir responsabilidades, prover a conservação e ressalva de seus direitos e manifestar de modo formal sua intenção de que o imóvel somente poderá ser negociado pelo valor

de R\$ ....., atualizado a cada novo mês, de acordo com a inflação estipulada oficialmente. Como não houve contra protesto judicial e jamais foram procurados pela Imobiliária, foi desfeito o vínculo contratual entre ambos, inexistindo relação credor-devedor, ou seja, a Imobiliária não estava autorizada a efetuar a venda a terceiro