

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

PERDAS E DANOS — QUITAÇÃO - RECUSA DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - NOTIFICAÇÃO JUDICIAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº, residente e domiciliado na Rua nº, na Cidade de, Estado do, por seu advogado infra-assinado, conforme instrumento procuratório incluso, inscrito na OAB/....., Seção do, sob o nº, vem respeitosamente a presença de V. Exa., para propor AÇÃO DE RESCISÃO DE PRÉ-CONTRATO, C/C PERDAS E DANOS, LUCROS CESSANTES e DANOS EMERGENTES contra, (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº, e sua mulher, portadora da Cédula de Identidade/RG nº, residentes e domiciliados na Rua nº, na Cidade de, Estado do, com fundamento no art. 389, 402 e seguintes, 475 e 417 e seguintes, todos do Código Civil, c/c o art. 282 do Código de Processo Civil, expondo e requerendo o seguinte: A requerente motivada por anúncio publicado pela empresa corretora, em jornal de circulação desta cidade, contactou com a mesma, interessada na aquisição do apartamento nº, andar, localizado na, desta cidade. No primeiro contato ficou ciente do preço do imóvel (R\$), mais financiamento junto ao - Crédito Imobiliário, isto no mês de do corrente ano. Ficou ciente, também, que o imóvel pertencia aos requeridos e que a referida imobiliária estava devidamente autorizada (opção anexa) a realizar a venda conforme anunciado. No dia de do corrente ano, pagou como sinal de negócio e princípio de pagamento, a importância de (R\$), representada pelo cheque nº, sacado contra o Banco, ag. (recibo de sinal anexo). No dia de do mesmo ano efetuou o restante do pagamento, ou seja, o valor de (R\$) e recebeu da referida imobiliária a mais ampla, geral e rasa quitação, ficando apenas com o ônus da hipoteca junto ao - Crédito imobiliário, após a formalização do contrato de compromisso de compra e venda. No dia de foi elaborada pela própria imobiliária um contrato de compromisso de compra e venda, com sub-rogação de ônus, com direito e obrigações para ambas as partes. Acontece que para surpresa da requerente, os requeridos recusaram-se a transferir o imóvel, bem como, devolver as importâncias pagas. Face a recusa, a requerente promoveu a notificação judicial dos requeridos, a qual tramitou perante a^a Vara Cível, desta, (autos .../...) (notificação anexa). Em ato contínuo os requeridos promoveram perante a^a Vara Cível, desta cidade (autos) o contra protesto judicial, dizendo que não receberam importância alguma e que a Imobiliária, não estava autorizada a proceder a venda do imóvel. Pela documentação anexa, demonstramos que a mencionada imobiliária, estava, na oportunidade da negociação, autorizada pelos requeridos a proceder a venda do imóvel, senão vejamos: 1 - Em de de os requeridos assinaram com a referida imobiliária o contrato de intermediação imobiliária, com as seguintes cláusulas: a) Cláusula 5 - Preço de Venda. "Pagamento a vista: R\$ (...) + finan. Prest. - (banco)." b) Cláusula 6 - Prazo "O presente contrato terá prazo de duração de 30 (trinta) dias úteis contados da data de sua assinatura, ficando prorrogado uma única vez, por igual período, caso não denunciado pelas partes, por escrito, com antecedência de 10 (dez) dias da data de seu vencimento." (os grifos são nossos). c) Cláusula 7 - Sinal de Negócio. "Para que a IMOBILIÁRIA possa concretizar a venda do imóvel nos termos da opção de venda que lhe foi outorgada no item 4, o PROPRIETÁRIO autoriza expressamente a IMOBILIÁRIA a, em nome dele, receber sinal de negócio, dando o competente recibo ao comprador, bem como outorgar-lhe poderes - para assinar compromisso particular de compra e venda ou qualquer pré-contrato assecuratório do negócio realizado, dentro das condições prev istas no presente contrato, em caráter irrevogável com cláusula de arras." d) Cláusula 12 - Depósito do sinal. "§ 1º - O PROPRIETÁRIO autoriza desde já a IMOBILIÁRIA a

devolver ao comprador o saldo do sinal de negócio e demais importâncias depositadas em suas mãos, no caso de seu arrependimento ou desistência, respondendo pela devolução em dobro." A transação foi efetuada dentro do prazo de opção, senão vejamos: INÍCIO ... de ... de ... - ... Feira - 1º dia útil ... de ... de ... - ... Feira - 2º dia útil ... de ... de ... - ... Feira - 3º dia útil ... de ... de ... - ... Feira - 4º