

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso  
Tribunal

Apelação Cível -  
STF

LIMINAR — INADIMPLENTO DO DEVEDOR - NEXO DE CAUSALIDADE - PERDAS E DANOS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... (qualificação), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o nº ....., com sede na Rua .... nº ....., na Cidade de ....., Estado do ....., por seus advogados, instrumento de procuração anexo (doc. ....) e Certidão simplificada da Junta Comercial (doc. ....), com escritório profissional na Rua .... nº ....., nesta cidade de ....., Estado do ....., vem, à presença de Vossa Excelência, com base no artigo 475 do Código Civil e artigos 282, 926 e seguintes do CPC, propor ação ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS contra ....., (qualificação), inscrito no CPF/MF sob o nº ....., portador da Cédula de Identidade/RG nº ....., residente e domiciliado na Rua .... nº ....., na Cidade de ....., Estado do ....., atualmente em lugar incerto e não sabido, pelos fatos e motivos a seguir expostos: 1. DOS FATOS A Requerente é senhora e legítima possuidora do imóvel Ed. ...., conforme Certidão e memorial de incorporação (doc. ....). Em data de ....., as partes firmaram o Contrato de Promessa de Compra e Venda (doc. ....), para aquisição, pelo Requerido, do apartamento residencial de nº ....., do imóvel supra, localizado na Rua .... nº ....., nesta cidade, apartamento esse que totaliza a área de .... m², já incluída a metragem da garagem, sendo .... m² de área real privativa e .... m² de área real de uso comum. Trata-se, o imóvel objeto desta ação, de um "Apart Hotel", onde a mobília que o guarnece, com seus vários utensílios, roupas de cama, banho, eletrodomésticos, pertencem à Requerente, conforme doc. .... (Termo de Recebimento de Mobiliário e Utensílios). O Requerido recebeu o imóvel em perfeito estado de uso e gozo, com suas instalações em perfeito estado de funcionamento, sem vícios ou defeitos, conforme Termo de Vistoria, docs. ...., na mesma data da assinatura do contrato, passando-se a residir no mesmo. Na época ficou pactuado que o preço total do contrato era de R\$ .... (...), o qual deveria ser pago da seguinte forma: a) R\$ .... (...), como sinal e princípio de pagamento. b) R\$ .... (...), em 60 (sessenta) parcelas de R\$ .... (...), corrigidas monetariamente pela TR (Taxa Referencial) até a data do seu efetivo pagamento, vencendo-se a primeira no dia .... e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo a última em ....., d) para cada prestação, há uma Nota Promissória correspondente, emitida pelo Requerido em favor da Requerente. Todavia, o Requerido somente pagou o sinal e a primeira parcela vencida no dia ....., estando inadimplente desde a segunda parcela (...) até a presente data, mesmo depois de ter sido judicialmente notificado (doc. ....). Como se não bastasse o estado de inadimplência do Requerido, encontra-se o mesmo em lugar incerto e não sabido, portanto, não mais residindo no imóvel supra, desde a época da notificação que, inclusive, foi feita via edital. E assim, o respectivo bem imóvel que atualmente encontra-se fechado, vai-se deteriorando e, conseqüentemente, depreciando-se à luz do mercado imobiliário, trazendo grandes prejuízos para a Requerente. De acordo com a cláusula 7ª do Contrato, o Requerido o lesou ao permanecer em atraso com as prestações do apartamento por mais de 03 (três) meses, tornando-se inadimplente, ainda mais quando notificado por via judicial a saldar seu débito, não o fazendo, corroborando sua mora. DA MÁ CONDUTA DO REQUERIDO O documento de nº .... - "Minuta de Convenção de Condomínio" - traça as normas, direitos e obrigações do funcionamento do edifício. O Requerido desde que passou a residir no Condomínio e a usufruir dos seus serviços, não pagava corretamente as despesas, às quais dava causa, tais como: condomínio, luz, dentre outros, como provam os documentos de nº .... Os documentos de fls. ...., por si só,

traçam o verdadeiro perfil do Requerido. Como pode-se ver, há processos criminais contra a sua pessoa, donde se extrai que o Requerido é mais um aproveitador que age na praça de ...., sendo "expert" na venda de um mesmo imóvel para várias pessoas e autor na constituição de empresas fantasmas do ramo imobiliário. II - DO DIREITO Diz o artigo 475 do Código Civil, o seguinte: "A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos." Como tem sido reiteradamente decidido pelos Tribunais, sempre que houver inadimplemento do convencio