

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

COMPRA E VENDA — IMÓVEL RURAL - RECUSA DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - MULTA COMINATÓRIA - ART. 461/CPC - ART. 645/CPC

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, (qualificação), residente e domiciliado na, no município de, Estado do, inscrito no CPF/MF sob o nº, por seu procurador judicial infra firmado, conforme instrumento de mandato incluso, com escritório profissional na Rua nº, na cidade de, onde recebe intimações e notificações, vem mui respeitosamente à elevada presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 287, 644 e 645, todos do Código de Processo Civil, para propor a presente AÇÃO COMINATÓRIA contra, (qualificação), residente e domiciliado na Rua nº, na cidade de, Estado do, portadora da Cédula de Identidade/RG sob o nº, inscrita no CPF/MF sob o nº, o que faz pelos fatos e fundamentos seguintes: OS FATOS O Requerido e o Sr., possuíam em condomínio diversos Imóveis Rurais, todos fazendo parte da Gleba nº, do Imóvel, nos municípios Comarca de, com numeração e áreas assim discriminadas: a) Lote rural nº, com área de ha. b) Lote rural nº, com área de ha. c) Lote rural nº, com área de ha. d) Lote rural nº, com área de ha. e) Lote rural nº, com área de ha. f) Lote rural nº, com área de ha. Em data de, o Requerido e o Sr., firmaram TERMO DE ESTIPULAÇÕES E ACORDO DE VONTADES, segundo o qual coube ao Requerido o seguinte: a) Parte do imóvel rural nº, com área de hectares; E, ao Sr., o seguinte: a) Parte do Imóvel Rural nº, com área de ha. b) Imóvel Rural nº, com área de ha. c) Imóvel Rural nº, com área de ha. d) Imóvel Rural nº, com área de ha. e) Imóvel Rural nº, com área de ha. f) Imóvel Rural nº, com área de ha. Como se vê dos itens 1º e 2º do Termo supra referido e anexo (doc. nº). O respectivo Termo foi levado a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de, em data de Por força do referido Termo de Estipulação e Acordo de Vontades, coube ao Sr., entre outros, o lote rural nº, com área de ha. da Gleba nº do Imóvel, município e comarca de O Sr., posto ser dono e possuidor do lote rural supra referido, por sua vez, vendeu-o ao ora Requerente,, conforme contrato particular de compra e venda, em data de Por esta razão o imóvel nº, da Gleba, do imóvel, passou a pertencer ao requerente. (doc. nº) O imóvel adquirido pelo Requerente se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de em nome do requerido, matrícula nº, em data de, conforme faz certo a certidão anexa (doc. nº). Na época em que foi pactuado o Termo de Estipulações e Acordo de Vontades, ou mais precisamente dias após, em, o Requerido, outorgou procuração Pública no Tabelionato ao Sr., cujos poderes, o outorgado poderia passar a escritura pública definitiva ou 'a quem o mesmo indicar'. Inexplicavelmente, o Requerido, em data de revogou a dita procuração, como se vê da Certidão no verso do documento aqui citado. (doc.). Ora, Exa., primeiro o Requerido firma um Termo tornado público passando o imóvel rural nº, para o domínio do Sr., após outorgada a procuração pública para transmitir o imóvel revoga a mesma. Tal atitude caracteriza que o Requerido não cumpriu com sua obrigação, qual seja, a de transferir o título definitivo por escritura pública a que se obrigava fazei-lo. Malgrado os esforços despendidos pelo Requerente, o Requerido se nega fazê-lo, sempre com evasivas alegações. O DIREITO O ordenamento jurídico vigente contempla a Ação Cominatória disposta nos artigos 287, 644 e 645 do Código de Processo Civil, com procedimento ordinário, caracterizando-se, pelo fato de obter o Requerente, da parte do juiz, a emissão de um preceito para que o demandado faça alguma coisa, sob a cominação de certa pena. "Art. 287. Se o autor pedir a condenação do réu a abster-se da prática de algum ato, a tolerar alguma atividade, ou a prestar fato que não possa ser realizado por terceiro, constará da petição inicial a cominação da pena

pecuniária para o caso de descumprimento da sentença." "Art. 644. Se a obrigação consistir em fazer ou não fazer, o credor poderá pedir que o devedor seja condenado a pagar uma pena pecuniária por dia de atraso, no cumprimento, contado o prazo da data estabelecida pelo juiz". "Art. 645. A