

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESTABELECIMENTO COMERCIAL

IMÓVEL — RESCISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -  
REINTEGRAÇÃO DE POSSE - PERDAS E DANOS - OCUPAÇÃO INDEVIDA - ENTREGA DAS  
CHAVES - OMISSÃO

### EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... AUTOS N.º .../... ....., devidamente qualificada nos autos em epígrafe - Ação de Rescisão Contratual de Compromisso de Compra e Venda por Inadimplência c/c Ação de Reintegração de Posse e Pedido de Indenização por Perdas e Danos proposta contra ..... e ..... -, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vem com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., tendo em vista os termos da r. sentença de fls. .../..., interpor, tempestivamente, com fundamento no artigo 535 do Código Processo Civil EMBARGOS DE DECLARAÇÃO passando, para tanto, a expender as seguintes razões de fato e de direito:

1. Através da r. sentença de fls. .../..., Vossa Excelência julgou parcialmente procedente a presente Ação de Rescisão Contratual, declarando rescindido o contrato celebrado pelas partes, com a reintegração definitiva da Autora no imóvel. Ademais, condenou os Réus "solidariamente, ao pagamento do percentual de 2% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de ocupação indevida, na forma da fundamentação supra, devendo tais valores serem compensados com o que foi pago pelos réus, tudo devidamente corrigido". 2. Todavia, a r. decisão omitiu-se em pronunciar-se sobre o período em que a Autora não teve acesso às chaves do imóvel depositadas em Juízo, como seja, de .... de ..... de ..... até .... de .... de ..... Somente nesta data, em razão de liminar concedida, a Autora logrou receber as chaves, com vistas a reintegrar-se na posse do imóvel (fls. ...). Nesse passo é de se ter em mira que os Réus permanecem responsáveis, de acordo com expressa previsão contratual, pelos encargos e multas avençadas até a efetiva entrega das chaves. Ora, até o levantamento das mesmas no dia .../.../..., a Autora esteve privada do acesso ao imóvel. 3. Ademais, requer seja melhor esclarecida a semelhança encontrada por Vossa Excelência, entre as multas de 2% (dois por cento), acima mencionada, e de 10% (dez por cento), prevista na Cláusula ...ª, § ...º do contrato sub judice, pois enquanto esta foi estabelecida com o objetivo de recompor as perdas advindas da ausência de pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel (tais como água, luz, IPTU e condomínio), aquela objetivou o ressarcimento da Autora pelo tempo em que os Requeridos permaneceram no imóvel sem efetuar o pagamento das parcelas do preço contratado. A multa da Cláusula ...ª, § ...º, na verdade, deve recompor as perdas e danos experimentadas pela Autora - os quais a r. sentença determinou fossem ressarcidos, diga-se -, decorrentes do não pagamento dos encargos do imóvel. Portanto, é a presente, ainda, para requerer seja esclarecido se as perdas e danos, representadas pelos tributos e pelo condomínio, acima discriminados, integram as verbas condenatórias impostas aos Requeridos. 4. Os embargos declaratórios tem como objetivo, segundo o próprio texto do artigo 535 do Código de Processo Civil, o esclarecimento de decisão judicial, sanando-lhe eventual obscuridade ou contradição, ou a integração da decisão judicial, quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o Juiz ou o Tribunal. A parte tem direito à entrega da prestação jurisdicional de forma clara, precisa e completa. 5. A omissão que autoriza a oposição de embargos de declaração tem conotação precisa, quando devendo se pronunciar sobre determinado ponto, o julgado deixa de fazê-lo. 6. Os tribunais manifestam entendimento favorável ao acolhimento dos embargos de declaração em casos como o ora enfrentado, conforme se denota das decisões abaixo: "EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - OMISSÃO. Ao julgar os embargos declaratórios, o órgão investido do ofício judicante há de fazê-lo visando o aperfeiçoamento da prestação jurisdicional. Cumpre

observar que se constituem em medida à disposição das partes, objetivando, melhorar o provimento judicial. Constata da a omissão, no que diz respeito ao alcance do pedido formulado pela parte, impõe-se-lhe o acolhimento.". Isto posto, é a presente para requerer o acolhimento dos presentes embargos, a fim de que seja suprida a omissão apontada, para o fim de: a) fazer constar da condenação imposta aos Requeridos, conforme especificado no item 2, supra, a incidência da multa de 2% (dois por cento) sobre o período em que as chaves do imóvel permaneceram depositadas neste r. Juízo; b) esclarecer em que medida a multa acima se identifica com a prevista na Cláusula ...ª, § ...º do co