

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

UNIDADE RESIDENCIAL — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - POSSE - PAGAMENTO PARCELADO - INADIMPLÊNCIA - AUSÊNCIA DE INTERPELAÇÃO JUDICIAL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... - DO ESTADO DO Autos n.º .../... .. (qualificação), portador da CI/RG n.º, inscrito no CNPF/MF sob n.º, por sua advogada abaixo subscrita (mandato incluso), com escritório profissional na Rua ... n.º, na Comarca de, onde recebe intimações e notificações, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar sua CONTESTAÇÃO pelos motivos de fato e de direito que passa a aduzir: 1. Alega a autora em seu pedido inicial que em ... de ... de ... celebrou com o requerido Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Apartamento no Conjunto Residencial, quem tem por objeto a promessa de venda ao mesmo, do apartamento n.º, de tal empreendimento, mediante o pagamento parcelado do preço, também objeto de tal contratação. Diante de tal forma de compromisso a empresa requerente cedeu ao requerido, provisoriamente, a posse sobre o referido imóvel. E, que dentro das condições contratuais, a falta de pagamento das parcelas do preço, como pactuado, se revelaria motivo para a ruptura do pacto, hipótese em que, dita posse passaria a ser, inteira e totalmente, desautorizada, já que tal se reverteria em justo motivo para a rescisão direta da contratação. O requerido deixou de pagar as prestações mensais do financiamento, de seu encargo, como pactuado na contratação, compelindo a autora a determinar o protesto do título respectivo, medida que se revelou insuficiente ou ineficaz já que o réu continuou a inadimplir sua obrigação de pagar. O réu encontra-se em atraso com o pagamento das parcelas do seu encargo, desde a que foi protestada, até a que se venceu no corrente mês. No mérito alega que por diversas vezes procurou o requerido tentando receber do mesmo os valores devidos e que se encontravam em atraso, entretanto o mesmo continuou inadimplente com a sua obrigação de pagar, encontrando-se desta forma, pendentes de pagamento, as parcelas do seu encargo, desde a que foi protestada. Antes do ajuizamento da presente ação e com o intuito único de compor amigavelmente o débito, evitando assim a ruptura da contratação, procedeu a notificação do requerido, via extrajudicial, porém novamente nenhuma providência adotou o réu no sentido de regularizar as parcelas que se encontravam em atraso, sequer procurando a empresa requerente, para apresentar qualquer justificativa, permanecendo absoluta e totalmente inerte. Que, descumprindo o requerido o contratualmente ajustado, deu causa à ruptura da contratação, ao mesmo tempo que, assim agindo acabou por tornar a posse que mantém sobre imóvel em referência, totalmente ilegal e desautorizada, razão pela qual postula a autora, a presente ação, objetivando não só ver declarada a rescisão da contratação original, mas também, para ser reintegrada na posse do mesmo. 2. Alega a requerente, no mérito, que por diversas vezes procurou o requerido tentando receber do mesmo os valores em atraso devidos em decorrência do contrato ajustado, entretanto o mesmo continuou inadimplente com a sua obrigação de pagar. Desta forma, deu causa à ruptura do contrato. Não há que se falar em rescisão automática do referenciado contrato. No caso em tela, se não for de consenso das partes, exige-se que a rescisão do contrato seja declarada por via de sentença judicial. Ainda mais, não procedem as alegações da autora, haja vista que para ser constituído em mora o requerido, faz-se necessária prévia interpelação judicial deste, ou por intermédio do cartório de registro de títulos e documentos, com o prazo mínimo de ... dias de antecedência, ainda que do contrato conste cláusula resolutive expressa. Nesse sentido, dispõe o artigo 1º do Decreto 745/69, abaixo transcrito: "Art. 1º. Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que deles conste cláusula resolutive expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação judicial, ou por intermédio do cartório de

registro de títulos e documentos, com quinze (15) dias de antecedência." Não sendo constituído assim, em mora, o requerido, improcedem as alegações da autora de que o mesmo teria dado causa à rescisão do contrato e conseqüentemente improcedentes as alegações de ruptura de contrato e reintegração de posse. Diante das alegações acima, deve Vossa Excelência acolher o pedido da autora postulado no mérito, por ser totalmente improcedente. 3. MM. Juiz, não são verdadeiras as alega