

NOTIFICAÇÃO — ESBULHO POSSESSÓRIO - INADIMPLENTO - COMPRA E VENDA - FINANCIAMENTO DE IMÓVEL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIDADE DE e sua mulher, (qualificação), ele diretor de imóveis, portador do CPF/MF sob nº, residentes e domiciliados na Cidade, na Rua nº, por intermédio de seus procuradores infra-assinados (cfr. Procuração em anexo, doc.), inscritos na OAB/...., sob os nºs e, respectivamente, com escritório na Cidade, na Rua nº, onde recebem intimações, vêm muito respeitosamente perante V. Exa., propor uma AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS com fundamento no artigos 248, 247, 389 do Código Civil e artigos 282 e seguintes do Código de Processo Civil dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, contra (qualificação), portador do CPF/MF sob nº, residente e domiciliado na Cidade, na Rua nº, ou na Rua nº, o que fazem pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: I. Os autores são legítimos proprietários do imóvel constituído pela casa, do Conjunto Residencial, situado na Cidade, na Rua nº, devidamente matriculado sob nº, na circunscrição desta Capital (doc. em anexo). II. Na qualidade de legítimos possuidores do mencionado imóvel, os autores celebraram com o réu um "Contrato Particular de Compra e Venda" (doc., em anexo), no qual, dentre outras disposições, ficou pactuado o seguinte: a) que o réu entraria desde o dia de de no uso e gozo do imóvel, o que efetivamente ocorreu; b) que o réu se comprometia a efetuar o pagamento das prestações, bem como efetuar a transferência do financiamento para o seu nome. III. Ocorre, MM. Juiz, que o réu deixou de cumprir as obrigações fundamentais do compromisso de compra e venda, já referido, apesar de todos os esforços dos autores: tanto não transferiu o financiamento do imóvel para seu nome quanto não vem efetuando o pagamento das prestações do imóvel junto à Outrossim, o descumprimento do requerido das condições ajustadas no compromisso de compra e venda, vêm acarretando enormes dificuldades aos autores, pois se encontram impossibilitados de contratarem um novo financiamento, bem como estão na iminência de serem acionados judicialmente pelo agente financeiro, ante o inadimplemento do requerido, com o pagamento das prestações. IV. Ao firmar o "Contrato Particular de Compra e Venda", o réu assumiu a obrigação de fazer, o que não fez, sujeitando-se assim ao disposto nos arts. 248, 247, e 389 do Código Civil, que dizem: "Art. 248. Se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos." "Art. 247. Incorrerá também na obrigação de indenizar perdas e danos o devedor que recusar a prestação a ele só imposta, ou só por ele exequível." "Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos..." Ao deixar de efetuar a transferência do financiamento para o seu nome, o Réu incorreu em mora, independente de qualquer notificação ou interpelação, seguindo o que dispõe o Código Civil, no artigo seu artigo 394. "Art. 394 - Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento, e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou convenção estabelecer." V. O descumprimento das obrigações fixadas no Compromisso de Compra e Venda sujeita o réu à rescisão do contrato nos termos do art. 475, do Código Civil, "in verbis": "A parte lesada pelo inadimplemento pode requerer a rescisão do contrato com perdas e danos." VI. De outro lado, ao inadimplir o pactuado no Compromisso de Compra e Venda, deixando de efetuar a transferência do financiamento, e sem devolver a posse do imóvel, o Réu cometeu esbulho contra os autores. Comete esbulho o promitente

comprador que esteja em mora em relação ao cumprimento de suas obrigações contratuais, como ocorre com o Réu. Segundo a Jurisprudência, "É cabível ação de reintegração de posse para devolver a posse ao promitente vendedor, desde que se torne inadimplente o promitente comprador e haja condição resolutória expressa no contrato (TJGB, DOGB 25.7.1963)" - IN Código de Processo Civil Anotado, de Alexandre de Paula, RT 197, pág. 100. VII. O réu foi interpelado extrajudicialmente através de medida própria, perante oº Registro de Títulos e Documentos desta Cidade (doc. anexo), não tendo, no prazo que lhe foi concedido, dado cumprimento às suas obrigações c

NOTA DA REDAÇÃO

RT