

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

IMISSÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS

CONTRATO DE COMPRA E VENDA — ESTABELECIMENTO COMERCIAL - INSTALAÇÕES - ESTOQUE - PERMUTA DE IMÓVEL - NOTIFICAÇÃO JUDICIAL - DESCONSTITUIÇÃO DE ARRAS

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... - ESTADO DO Autos n.º, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por sua procuradora que ao final assina, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, nestes autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA CERTA (convertida em processo de conhecimento), que move perante este M.M. Juízo em face de ..., para apresentar: CONTESTAÇÃO À RECONVENÇÃO, o que faz através dos fatos e fundamentos a seguir expostos: I - DOS FATOS QUE ENCERRAM A PRESENTE CONTROVÉRSIA 1.1. Fora aduzido na exordial (da ação executiva) que as partes celebraram entre si, em data de ... de ... de ..., contrato de compra e venda de estabelecimento comercial / instalações completas / estoque / por permuta de imóvel. 1.2. Por força do instrumento por elas entabulado, ficou estipulado que os requeridos, então compradores, se investiriam imediatamente nos direitos sobre o estabelecimento comercial ..., em troca dos quais se obrigou a pagar o vendedor por meio da dação do imóvel ali qualificado, no valor aproximado de R\$... (...). 1.3. Além disso, sendo o valor de alienação do estabelecimento R\$... (...), o vendedor ainda se comprometeu a pagar em favor do comprador a quantia de R\$... (...), o que se realizaria da seguinte maneira: pagaria a quantia de R\$... (...) já no momento da celebração do contrato, e o restante quando da transferência do contrato de locação do estabelecimento alienado junto à 1.4. Como figuravam na qualidade de compromissários compradores do imóvel negociado como pagamento, os requeridos transferiram em favor do autor os seus direitos sobre o mesmo mediante procuração registrada no Cartório Registral do ..., ficando este encarregado de dar cumprimento às obrigações contratuais estipuladas no compromisso, até o seu ulterior cumprimento. 1.5. Não tendo os requeridos entregado o imóvel imediatamente, na forma prevista em contrato, o autor lhes interpelou a fazê-lo mediante notificação extrajudicial, a qual restou igualmente descumprida. 1.6. Consolidada a situação controversa, as partes compareceram diante da Defensoria Pública do Estado do ... a fim de transigirem, momento em que firmaram o termo de acordo acostado às fls. .../... . 1.7. Por meio deste, ficou estabelecido que os requeridos se comprometeriam a restituir para o autor o valor de R\$... (...), referente ao valor por ele adiantado quando da alienação do estabelecimento comercial (R\$...), somado à metade do seu valor (R\$...), a ser auferido mediante a alienação do imóvel em questão. 1.8. Lamentavelmente, contudo, o novo pacto celebrado entre as partes restou igualmente descumprido. De modo que ao autor não restou alternativa diversa que o ingresso perante este r. Juízo, com o escopo de fazer valerem os seus direitos. Nessa oportunidade, desde logo deduziu pedido de antecipação dos efeitos da tutela final, mediante emissão de ordem no sentido da sua imissão na posse do imóvel. II - DOS ARGUMENTOS VENTILADOS À CONTESTAÇÃO E RECONVENÇÃO, E DE SUA FLAGRANTE IMPROCEDÊNCIA 2.1. - Do vencimento do contrato de aluguel referente ao estabelecimento alienado 2.1.1. O contrato entabulado entre as partes dizia respeito à alienação do fundo de comércio da empresa denominada ..., cuja sede funcionava em estabelecimento alugado. 2.1.2. Diante disso, aduziram os requeridos que, por ocasião da referida negociação, o contrato de aluguel do citado estabelecimento já se encontrava vencido, o que impediria o funcionamento da empresa. 2.1.3. Articularam que, vencido o primeiro mês de aluguel, a imobiliária encarregada da locação se recusou a receber o valor da respectiva prestação, ao argumento de que o contrato não mais detinha eficácia, e de

que o proprietário do imóvel já havia solicitado a sua restituição. 2.1.4. Outrossim, aventaram que a imobiliária lhes teria informado que sequer o ponto seria de propriedade do requerente, e que em realidade este pertencia ao mencionado proprietário. 2.1.5. Ora, este argumento é de absoluta improcedência, podendo ser facilmente rechaçado. Assim dispõe a Lei n.º 8.245/91 a chamada Lei do Inquilinato: Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco a