

Petição inicial com pedido de tutela provisória de urgência e de evidência

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da (...)

(...), por seus procuradores (documento 1), vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, propor em face de (...), RG nº (...), inscrita no CPF sob o nº (...), domiciliada na Rua (...), a competente

Ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse, com pedido de antecipação de tutela,

o que faz com supedâneo nos argumentos de fato e de direito a seguir aduzidos:

I – Fatos

a) Negócio entre as partes

Por força do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em (...) (documento 2), a autora prometeu vender, e o réu a comprar, pelo preço e condições ali pactuados, o seguinte imóvel: (...)

Referido imóvel foi entregue ao réu em (...). (ou) Referido imóvel encontra-se incorporado e em construção, conforme contrato.

O preço certo e ajustado foi de R\$ (...), para pagamento da forma a seguir especificada: (...).

b) Mora

Ocorre que o adquirente, ora réu, deixou de adimplir obrigação contratual, consubstanciada no pagamento das parcelas vencidas a partir de (...), totalizando R\$ (...) nos termos da planilha anexa, atualizada para a data da propositura desta ação.

c) Constituição em mora

Diante do descumprimento dos termos do contrato, outra não foi a solução encontrada pela autora senão notificar o réu para que purgasse a mora.

Assim, acorde com o instrumento de notificação anexo (documento 3), o réu foi notificado em (...).

O prazo legal para purgação da mora decorreu *in albis*, sem que qualquer pagamento fosse efetuado, operando-se, assim, a devida constituição em mora nos termos da Lei.

Convém ressaltar que, nada obstante as inúmeras tentativas da autora para receber o que lhe é devido, o réu permanece irredutível.

Deveras, já que se encontra convenientemente imitado na posse do imóvel sem efetuar qualquer pagamento.

II – Direito

Acorde com a norma insculpida no art. 475 do Código Civil, tendo em vista a renitência do réu em não cumprir a sua obrigação de pagar o preço do imóvel, nada obstante a notificação efetuada, não restou alternativa à autora senão ingressar com a presente ação, pleiteando a resolução do contrato por inadimplemento, para reaver o imóvel.

III – Devolução das parcelas pagas pelo réu

Para que se promova a devolução oportuna das parcelas pagas pelo réu, invoca-se a observância das cláusulas constantes do contrato firmado pelas partes, mormente aquelas que dizem respeito à resolução do instrumento por inadimplemento do comprador, quais sejam, as cláusulas (...) e (...), cujas diretrizes norteiam a devolução dos valores pagos, diretrizes essas decorrentes de clara contratação e absoluta legalidade.

IV – Tutela provisória de urgência, de natureza antecipada

A presente demanda funda-se no descumprimento da obrigação de pagar as parcelas do preço, fato inequívoco e devidamente comprovado em razão da regular notificação, sem contar as inúmeras tentativas inexitosas de demover o réu a saldar sua dívida.

Dessa maneira, requer a autora digna-se Vossa Excelência de antecipar a tutela pretendida com fundamento no artigo 300 do Código de Processo Civil, reintegrando a autora na posse do imóvel, de modo que a mesma possa vender ou compromissar a unidade em questão, evitando maiores danos que certamente serão de difícil, senão impossível reparação.

É inquestionável que o réu adquiriu imóvel da autora mediante promessa de venda e compra, obrigando-se, em contrapartida, a pagar prestações mensais e consecutivas.

Ocorre que, mesmo tendo sido regularmente notificado a purgar a mora, ficou-se inerte, tornando-se inadimplente.

Por conseguinte, não pagou as parcelas devidas e recusa-se a qualquer tipo de acordo, locupletando-se indevidamente da posse do imóvel.

A autora, por outro lado, arca com o prejuízo causado pelo réu, posto que depende dos valores devidos e da reintegração do imóvel para manter sua empresa em funcionamento.

Verifica-se que o réu, desdenhosamente, contando com a pletora de feitos que assoberba o Poder Judiciário, o que certamente independe da vontade de Vossa Excelência, mantém a posse do imóvel em locupletamento ilícito (*ou, se o imóvel não foi ocupado*: não paga as parcelas a que se comprometeu, o que impede a autora de negociar o imóvel), devendo, demais disso, arcar com os encargos como IPTU, Taxa de Resíduos Sólidos, Condomínio, manutenção etc.

V – Pedido de tutela provisória de urgência

A necessidade de antecipação da tutela pretendida (reintegração de posse) é medida que se impõe.

A demora na reintegração pretendida representará, em razão da

inadimplência do réu, o agravamento do débito, notadamente em razão da característica condominial do imóvel objeto do pedido.

Demonstrados, portanto, o *periculum in mora* e a prova inequívoca, mister se faz a tutela antecipada de urgência com supedâneo nos arts. 294 e seguintes e 300 do Código de Processo Civil.

A prova que instrui esta exordial é robusta.

Em razão do receio de difícil reparação, requer a autora digno-se Vossa Excelência de conceder a tutela antecipada de urgência, determinando a expedição de mandado de reintegração de posse *inaudita altera parte*, nos termos dos artigos arts. 294 e seguintes e 300, do Código de Processo Civil (ou, se o imóvel não foi ocupado: para possibilitar a venda do imóvel a terceiros, mormente em razão dos prejuízos decorrentes dos encargos e impostos que incidirão até o término da lide, o que não trará nenhum prejuízo ao réu na medida em que não chegou a ingressar na posse.)

Verifique Vossa Excelência a jurisprudência pátria, que tem admitido remansosamente a antecipação de tutela nesses casos:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Agravado de instrumento. Compromisso de compra e venda. COHAB/SP. Resolução Contratual c.c. reintegração de posse. Pedido de antecipação da tutela de reintegração. Inadimplemento incontroverso da mutuação. Preenchimento dos requisitos do artigo 273, do CPC [atual art. 300]. Decisão mantida. Recurso Improvido” (0206927-81.2012.8.26.0000 – rel. José Joaquim dos Santos – São Paulo – 2ª Câmara de Direito Privado – j. em 18.12.2012 – Data de registro: 19.12.2012 – Outros números: 2069278120128260000).

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Tutela antecipada. Possibilidade de antecipação da tutela, pendente decisão final em ação de rescisão contratual, cumulada com perdas e danos e reintegração de posse. Decisão reformada. Recurso provido” (Agravado de Instrumento 96.290-4 – São Paulo – 1ª Câmara de Direito Privado – rel. Alexandre Germano – 15.12.1998 – v.u.).

Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. “Tutela antecipada. Possessória. Reintegração de posse. Presença dos requisitos legais necessários à antecipação pretendida revistos no artigo 273, I do Código de Processo Civil. Inconfundibilidade com o pedido de liminar não típica das ações possessórias. Tutela deferida. Recurso provido” (Agravado de Instrumento 00718150-6/004 – São Paulo – 12ª Câmara – rel. Campos Mello – j. em 14.11.1996 – Decisão: unânime – RT 740/329).

Tribunal de Alçada de Minas Gerais. “Reintegração de posse. Antecipação da tutela. Liminar. Promessa de compra e venda. Mora. Comprovada a mora dos compradores, a sua posse passa, quando estabelecido em contrato, a ser precária, sendo lícito ao vendedor ajuizar ação de reintegração de posse, com pedido de antecipação de tutela e concessão de liminar, com o intuito de reaver a posse do imóvel objeto do contrato” (Agravado de Instrumento 226689-5/00 – Belo Horizonte – 2ª Câmara Cível – rel. Juiz Almeida Melo – j. em 26.11.1996 – Decisão: unânime).

Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul. “Ação de rescisão de contrato cumulada com perdas e danos com pedido de tutela antecipada de reintegração de posse do estabelecimento comercial. Pode o magistrado decidir num só e suficiente momento aquilo que, antes e conservadoramente, era decidido em dois ou mais momentos, postergando a prestação jurisdicional em favor, invariavelmente, do inadimplente, do devedor, que se beneficiava injustificadamente da morosidade processual. Havendo

prova inequívoca, convencendo-se o magistrado da verossimilhança da alegação, verificado o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, pode ser deferido o pedido de antecipação provisória da tutela, de reintegração de posse do estabelecimento comercial. Agravo improvido" (*Agravo de Instrumento 196022180 – 03.04.1996 – 7ª Câmara Cível – rel. Vicente Barroco de Vasconcelos*).

A medida que se pleiteia, no que tange à antecipação da tutela de reintegração de posse, não é irreversível, conforme já decidiu o

Tribunal de Justiça de São Paulo. "Contrato. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Antecipação de tutela. Indeferimento. Pretensão viável ante a comprovação da mora e a não configuração da irreversibilidade da medida. Recurso provido" (*Agravo de Instrumento 194.395-4 – São Paulo – 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – v.u. – rel. Des. Carlos Roberto Gonçalves – em 13.03.2001*).

Tribunal de Justiça de São Paulo. "Agravo. Despacho que inadmitiu pedido de tutela antecipada em ação de rescisão de compromisso de compra e venda c/c reintegração de posse. Presentes os pressupostos que autorizam a concessão de tal benefício. Não configurada a irreversibilidade da medida. Recurso provido" (*Agravo de Instrumento 44.522-4 – São Paulo – 10ª Câmara de Direito Privado – rel. Ruy Camilo – 27.05.1997 – v.u.*).

VI – Tutela da evidência

Nos termos do art. 311 do Código de Processo Civil, "a tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo", nas hipóteses aplicáveis ao vertente caso, quando "a petição for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável."

Sendo assim, na eventualidade de não ser atendido de imediato o pedido da autora no que tange à antecipação de tutela de urgência, requer seja o mesmo pedido reavaliado após a resposta do réu, a título de tutela de evidência, quando não restará qualquer dúvida quanto à sua inadimplência ante a inexistência de comprovantes de pagamento das parcelas ajustadas no contrato, concedendo-se a tutela de reintegração de posse, antecipadamente, o que desde já se requer.

VII – Pedido de mérito

Diante de todo o exposto, restando evidente e cristalino o direito que fundamenta a presente ação, no mérito, requer a autora:

a) Seja a presente ação julgada procedente, com a consequente declaração de resolução do contrato, além da condenação do réu no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, tornando definitiva a reintegração de posse eventualmente deferida através da antecipação de tutela requerida;

Caso não seja deferida a antecipação de tutela (de urgência ou de evidência), o que se admite apenas por hipótese, requer a autora, ao final, seja declarada a resolução do contrato e determinada a reintegração da posse do imóvel, expedindo-se, para tanto, o competente mandado, com a condenação do réu no

pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que Vossa Excelência arbitrar nos limites legais.

Outrossim, requer sejam observadas as cláusulas contratuais na devolução das parcelas pagas pelo Réu, conforme disposto nesta exordial.

b) A condenação do réu no pagamento de aluguéis pelo tempo em que permaneceu na posse do imóvel (Instrumento Particular de Venda e Compra, cláusula XX, § Xº, *in fine*) acrescidos dos impostos vencidos e taxas condominiais não pagas e que recairão sobre o imóvel objeto desta refrega, apurados em liquidação, que deverão ser subtraídos do valor a restituir, com a condenação do saldo eventualmente favorável à autora.

VIII – Citação

Tratando-se a ré de pessoa jurídica, requer-se que a citação seja efetuada por intermédio do sistema de cadastro de processos em autos eletrônicos nos termos do art. 246, § 1º do Código de Processo Civil ou, caso a ré não conte com o cadastro obrigatório, que seja citada pelo correio nos termos dos arts. 246, I, 247 e 248 do Código de Processo Civil; para responder no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335 do Código de Processo Civil), sob pena de serem tidos por verdadeiros todos os fatos aqui alegados (art. 344 do Código de Processo Civil), devendo o respectivo mandado conter o prazo para resposta, o juízo e o cartório, com o respectivo endereço.

Ou

Requer-se que a citação da ré seja efetuada pelo correio, nos termos dos arts. 246, I, 247 e 248 do Código de Processo Civil, para responder no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335 do Código de Processo Civil), sob pena de serem tidos por verdadeiros todos os fatos aqui alegados (art. 344 do Código de Processo Civil), devendo o respectivo mandado conter o prazo para resposta, o juízo e o cartório, com o respectivo endereço.

Ou

Nos termos do art. 246, II, do Código de Processo Civil (justificar o motivo, posto que a citação por Oficial de Justiça é subsidiária), requer-se a citação da ré por intermédio do Sr. Oficial de Justiça para, querendo, responder no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335 do Código de Processo Civil), sob pena de serem tidos por verdadeiros todos os fatos aqui alegados (art. 344 do Código de Processo Civil), devendo o respectivo mandado conter as finalidades da citação, as respectivas determinações e cominações, bem como a cópia do despacho do(a) MM. Juiz(a), comunicando, ainda, o prazo para resposta, o juízo e o cartório, com o respectivo endereço, facultando-se ao Sr. Oficial de Justiça encarregado da diligência proceder nos dias e horários de exceção (CPC, art. 212, § 2º).

IX – Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º do Código de Processo Civil, o autor desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em autocomposição.

Ou

Tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, o autor desde

já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em autocomposição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

X – Provas

Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal, sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil).

XI – Valor da causa

Dá-se à causa o valor de (...)

Termos em que,
pede deferimento.

Data

Advogado (OAB/SP)

Documento 1

Procuração e Contrato social da Autora

Documento 2

Contrato rescindendo

Documento 3

Notificação, comprovando a regular constituição em mora