
EXCELENTÍSSIMO(A) SR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXXXXXX - DF

Fulano de tal, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora da CI nº XXXXXXXX SSP/DF e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, residente e domiciliada na XXXXXXXXXXXX/DF, telefones XXXXXX, vem à presença de V.Ex.a, por intermédio da *Defensoria Publica do XXXXXXXX*, propor a presente

AÇÃO DE COBRANÇA
(pelo rito sumário)

em face de **Fulano de tal**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da CI nº XXXXXXXX SSP/DF e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXX/DF, telefones XXXXXXXXXXXX, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

No dia XX/XX/XXXX, autora e réu celebraram contrato de compra e venda do imóvel situado na XXXXXXXXXXXX/DF. O preço convencionado foi de R\$ XXXXXXX (XXXXXX).

Como sinal de conclusão do negócio, e para assegurar a sua execução, a autora, adquirente do imóvel, deu ao réu a quantia de R\$ XXXXXXX (XXXXXX), a título de arras.

As partes ajustaram que o preço restante seria pago por ocasião da outorga da escritura de compra e venda, conforme consta

na cláusula terceira do “recibo de sinal” (cópia anexa). A quantia de R\$ XXXXXXXX seria paga com recursos próprios da autora, e a quantia de R\$ XXXXXXXX seria paga com recursos liberados pelo Banco XXXXX, no qual a autora havia sido contemplada.

A execução do contrato acabou por não se concretizar por arrependimento do vendedor, conforme passamos a relatar.

A outorga da escritura pública, posta pelas partes como condição de execução do contrato, não pôde ser feita desde logo porque a propriedade do imóvel não estava regularizada em nome do vendedor. Com efeito, o imóvel ainda constava no registro de imóveis como sendo de propriedade da SHIS – Sociedade de Desenvolvimento Habitacional do XXXXXXXX, embora este órgão tivesse celebrado promessa de compra e venda com a pessoa de Fulano de tal (irmão do réu), que quitou o financiamento. Destaca-se que o réu possui procuração em causa própria passada por seu irmão Fulano de tal, o que possibilita ao réu a venda do imóvel.

Para regularizar a propriedade em nome de Fulano de tal, foi apresentada ao cartório de imóveis a documentação comprobatória de que a SHIS foi sucedida pelo IDHAB, e de que o IDHAB alienou o imóvel a Fulano de tal. A apresentação desta documentação para registro somente ocorreu em XX/XX/XXXX devido à demora do réu em obter a escritura outorgada pelo IDHAB. As despesas para o registro destes atos, no valor total de R\$ XXXXXXXX, foram custeadas pela autora, conforme comprovam os “protocolos de prenotação” anexos.

Após a apresentação da documentação acima referida ao cartório de imóveis, o réu comunicou à autora que reajustou o preço do imóvel, sob o argumento de que já havia decorrido mais de sete meses desde a celebração do contrato de compra e venda, e nesse tempo o imóvel valorizou-se. O novo preço seria de R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXX).

A autora não concordou com o reajuste exigido pelo réu, uma vez que a demora para a execução do contrato decorreu da demora dele em obter a documentação requerida para a transferência.

Diante da recusa da autora em pagar o novo preço indevidamente exigido, o réu desistiu do negócio. Como se não bastasse, não devolveu o sinal dado pela autora e não ressarcir as despesas arcadas por esta. O réu alegou que não poderia devolver o sinal dado pela autora porque repassou a quantia ao corretor, como pagamento pelos serviços prestados. Ocorre que a remuneração do corretor é atribuição do vendedor, e não da autora, que nada tratou com o corretor.

A estapafúrdia atitude do réu viola direitos da autora e subverte a disciplina legal das arras, pois no caso é a autora quem faz jus à restituição em dobro do sinal, nos termos do art. 418 do Código Civil:

Art. 418. “Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.”

Uma vez caracterizado que a execução do negócio não se realizou em virtude de desistência do réu, a autora faz jus à devolução do sinal dado, mais o pagamento do equivalente ao valor do sinal e, ainda, à restituição das despesas comprovadamente pagas por ela, tudo devidamente atualizado.

Diante do exposto, REQUER:

- a) a concessão dos benefícios da justiça gratuita, com fulcro no art. 4º da Lei nº 1060/50, uma vez que o(a) autor(a) não possui condições financeiras para custear o processo sem prejuízo da subsistência própria e da família;
- b) a citação do réu para responder aos termos da presente ação, sob pena de revelia;
- c) a procedência do pedido, para condenar o réu a:
 - c.1) devolver à autora o valor do sinal dado por ela, no valor de R\$ XXXXXXXX, devidamente atualizado;
 - c.2) pagar à autora o equivalente do sinal dado por ela, no valor de R\$ XXXXXXXX, devidamente atualizado;

- c.3) restituir à autora a quantia de R\$ XXXXXX, relativa ao pagamento de despesas cartoriais, devidamente atualizada;
- d) a condenação dos réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes a serem revertidos em favor do PROJUR – Programa de Assistência Judiciária do Distrito Federal (art. 5º, inciso II, da Lei Distrital nº 2.131/98), devendo ser recolhidos junto ao Banco XXXX, mediante DAR – Documento de Arrecadação, com o **código de receita XXXX - Honorários Advogado/Prog. Assist. Judic. - PROJUR;**

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, notadamente por meio da documentação ora juntada.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXXXXXX.

Termos em que pede deferimento.

XXXXXXXXXX/DF, XX/XX/XXXX.

FULANO DE TAL
Defensor Público