



DEFENSORIA PÚBLICA
D I S T R I T O F E D E R A L

NÚCLEO DE INICIAIS DE BRASÍLIA

**AO JUÍZO DA ____ VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA
DE XXXXXXXX.**

FULAN DE TAL, brasileira, divorciada, massoterapeuta, RG nº XXXXX XXX, CPF nº XXXX, filha de FULANO DE TAL e FULANA DE TAL, residente e domiciliada na QE XX, Rua XX, Lote XX, Ap. XX, XXX, CEP: XXX, telefone (s): (XX) XXXX, endereço eletrônico: XXXX@gmail.com, vem por meio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXX**, propor

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO POR INADIMPLEMENTO

em face de **FULANO DE TAL**, brasileiro, solteiro, comerciante, RG nº XXX XXX, CPF nº XXX, residente e domiciliado na XX Conjunto XX, Chácara nº XX, XXXX, CEP: XXX-XXX, telefone(s): (XX) XXXX, demais dados desconhecidos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

I - DOS FATOS

No dia XX de XXXX de XXX, a senhora: FULANA DE TAL firmou com o senhor FULANO DE TAL um contrato de cessão de posse de um imóvel, conforme contrato anexo. A requerente viu o anúncio do imóvel na internet (XX), entrou em contato pelo telefone no anúncio (tel: XXXX) para marcar uma a visita ao local do imóvel, quem atendeu (filho de XXXXXX).

O objeto do referido contrato é a posse do imóvel localizado na XXX, Conjunto XX, Chácara XX, Lote XX, XXX, XXXX, cujo valor acertado e ajustado entre as partes foi de R\$ XXXX (XXXX).

Conforme consta do contrato, foi acertado entre as partes que a autora pagaria o valor de R\$ XXX (XXX) ao requerido a título de sinal para início de pagamento do preço ajustado. O restante do pagamento, no valor de R\$ XXX (XXX), seriam pagos em XX prestações fixas e sem juros de R\$ XXX (XXXX), sendo a primeira a ser paga a partir do mês de XX de XX.

Sendo assim, em XX/XX/XXX, a requerente fez o pagamento dos R\$ XXX (XXXX), entregue diretamente em mãos ao requerido, ainda dentro do banco (CAIXA XXXX), conforme documentação anexa (extrato bancário de retirada do valor em XX/XX/XX). Ainda, foram pagas 05 (cinco) prestações do imóvel: abril, maio, junho, julho e agosto no valor cada uma de R\$ XXX (XXX), totalizando R\$ XX (XXX) que eram depositados na conta nº XXX e agência nº XXXX em nome de FULANAO DE TAL, conforme combinado entre as partes verbalmente. (Em anexo, extratos de depósitos das prestações).

No entanto, a requerente deixou atrasar 02 (duas) prestações: setembro e outubro, por isso, em novembro a requerente ligou para o requerido para informa-lhe que iria depositar os valores para quitar as duas prestações que já estavam atrasadas e depositar, também, o valor da prestação do mês de novembro oferecendo-lhe R\$ XXXX (XXX) pelas 03 (três) prestações. No entanto, o requerido disse que não queria mais receber o valor para quitar as prestações atrasadas e se a autora depositasse iria perder o valor, pois ele iria vender o imóvel para outra

pessoa e que devolveria o valor já pago pela requerente. Contudo, o réu nada devolveu à autora.

Além disso, conforme cláusula segunda do contrato de posse, a contratante poderia atrasar até 6 (seis) prestações antes de ver a “quebra” do contrato:

Cláusula segunda: O valor entre as partes em comum acordo, do direito de Posse é de R\$ XXX (XXX) a serem pagos da seguinte forma: Entrada de: R\$ XXX (XXXX), pagos neste ato, à vista, em moeda corrente do País e XX prestações mensais de R\$ XXX (XXX) fixas e sem juros, que iniciarão a partir do mês de XXX, os depósitos referentes aos pagamentos mensais no valor de R\$ XXX (XXX) serão depositados no Banco XXX Agencia nº XXXX, Conta corrente nº XXXX em nome do CEDENTE, podendo também o CESSIONARIO (A) adiantar os pagamentos conforme combinado com o CEDENTE, sendo que qualquer adiantamento será descontado do final das parcelas. **Qualquer atraso no pagamento por mais de 6 (seis) meses**, sem justificativas palpáveis e por escrito, acarretará a quebra de contrato, e perda da posse objeto desse contrato, e devolução da mesma com ou sem benfeitorias no prazo de 30 dias, ficando o CESSIONÁRIO (A) sem direito algum a recorrer judicialmente ou extrajudicialmente.

Todavia, conforme dito, a autora somente estava em atraso de 2 (duas) prestações. E não logrou êxito em tentar pagá-las quando procurou o requerido para tanto. Cabendo ainda ressaltar que a autora nunca pôde construir no local, pois era impedida pelo réu de ter a posse efetiva do imóvel. Ele alegava que a autora somente poderia construir depois de quitada todas as prestações do contrato.

Foram pagos pela ora requerente: R\$ XXXX (XXX) pelo imóvel; sendo R\$ XXX (XXX) pelo sinal e R\$ XXX (XXXXX) pelas 05 (cinco) prestações, conforme documentação. Deve, assim, o requerido, para não se enriquecer sem causa, devolver à autora o valor da entrada e das

prestações já pagas, sendo essa a razão do apelo da autora ao Poder Judiciário.

II - DO DIREITO

Da rescisão do contrato por inadimplemento

O réu não poderia interromper o pagamento das prestações da autora, uma vez que o atraso era permitido pelo contrato, desde que não ultrapassasse seis parcelas. Assim, o rompimento do negócio ocorreu por culpa do réu, devendo ele devolver à autora todo o valor recebido (art. 475 do CC). É oportuno lembrar que a autora nunca teve a posse do referido bem, não havendo que se falar em qualquer indenização ao réu pelo uso da coisa.

Do enriquecimento sem causa

É o enriquecimento sem causa “o acréscimo de bens que, em detrimento de outrem, se verificou no patrimônio de alguém, sem que para isso tenha havido fundamento jurídico”. (SIDOU, J. M. Othon. Dicionário Jurídico: Academia Brasileira de Letras Jurídicas. 4. Ed. – Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1997).

Conforme já exposto, o valor adiantado pela autora, sem o devido reembolso, configura evidente enriquecimento sem causa. Neste sentido, está expresso nos artigos. 884 e 885, do Código Civil:

Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer a custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Art. 885. A restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir.

Cabe observar que, no contrato assinado pelas partes, não constava nenhuma cláusula referente à perda de valor pago pela autora a título de sinal. Portanto, a autora deve ser agraciada com a devolução do valor pago a título de sinal como início de pagamento do preço ajustado, bem como pelo valor das 05 (cinco) prestações iniciais pagas ao réu.

Da boa-fé contratual.

Ante a obrigação firmada entre as partes, deve ser observado o princípio do pacta sunt servanda, o qual norteia o direito em relação aos contratos entre particulares, devendo ser respeitado estritamente o pactuado entre as partes, no diapasão da obediência ao princípio da boa-fé e deveres correlatos, nos termos do art. 422 do Código Civil, in verbis:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Conforme os fatos narrados, quando procurado pela autora para quitar os débitos, o réu FULANA DE TAL não agiu de boa-fé ao recusar-se a receber os valores das parcelas desrespeitando o pactuado, também, ao dizer a autora que ela perderia o dinheiro que fosse depositado e, ainda, por prometer vender o mesmo bem objeto do contrato a terceiro. Dessa forma, a autora viu-se impossibilitada de dar seguimento ao acordo não podendo mais pagar as parcelas do imóvel e conseqüentemente ficando sem o mesmo.

III - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

- a) os benefícios da justiça gratuita, por ser a requerente economicamente hipossuficiente, nos termos da Lei nº 1.060/50 e do art. 98 da Lei 13.105/15 (Novo Código de Processo Civil);
- b) a citação do requerido para comparecer à audiência de conciliação, sob pena de responder de acordo com o disposto no art. 334, §8º, do CPC/2015, observando-se que a parte autora opta pela realização de audiência de conciliação ou de mediação;
- c) seja julgado procedente o pedido, rescindindo-se o contrato por culpa do réu, sendo ele condenado a ressarcir à autora o valor de **R\$ XXXX** (XXXXX), referente ao valor pago por ela a título de sinal como início de pagamento do preço ajustado pelo imóvel, com juros e correção monetária;
- d) seja condenado o réu a ressarcir à autora o valor de **R\$ XXX** (XXXXX), referente ao valor pago por ela pelas 05 (cinco) prestações iniciais do acordo: XXX, XXX, XX, XXX e XXX , com juros e correção monetária;
- e) a condenação do Réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, a serem revertidos em favor do Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do DF – PRODEF (art. 3º da Lei Complementar Distrital nº 908/2016, Decreto nº 28.757/2008), e depositados no Banco de Brasília S/A – BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7, PRODEF.

Protesta por provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial pela **prova documental**, bem como pelo depoimento pessoal do réu, sob pena de **confissão**.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXXX (XXXX).

Termos em que,

Pede Deferimento.

XXXXXXX
DEFENSOR PÚBLICO DO XXX
MATRÍCULA XXX

XXXXXXX
COLABORADOR - MATRÍCULA XXX
OAB/XX Nº XXXX