

AO JUÍZO DA \_\_\_\_ VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE  
ÁGUAS CLARAS/DF.

**FULANA DE TAL**, brasileira, solteira, aposentada, RG XXXXX  
SSP/DF, CPF nº XXXXXXXX, filho de FULANA DE TAL e FULANA DE TAL,  
residente e domiciliado na Chácara XXX X, Conjunto X, Lote XX,- /DF, CEP  
XXXXXX, telefone: (61) 9.XXXXXX e (61) XXXXX, e-mail: @gmail.com, vem,  
por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**,  
propor

### **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL (COM PEDIDO LIMINAR)**

em desfavor de **FULANA DE TAL**, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº  
XXXXX SSP/DF, CPF nº XXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado na Rua, Lote  
XX, Bloco X, Ap. XXXX, CEP XXXX-XXX, /DF, telefone: (61) XXXXX e (61)  
XXXXXXXX, (demais dados desconhecidos), pelas razões de fato e de direito a  
seguir aduzidas.

#### **I - PRIORIDADE DE TRAMITAÇÃO EM BENEFÍCIO DO IDOSO**

Preliminarmente, a autora postula a concessão do benefício da  
tramitação preferencial do procedimento, previsto no art. 1.048 do CPC e no

---

art. 71 do Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741, de 01/10/2003), em razão de sua idade (68 anos).

## **II - DOS FATOS**

A autora, em, adquiriu a posse do imóvel **Chácara X X, Conjunto X, Lote XX, Aptº XXX, /DF** de FULANA DE TAL e sua esposa FULANA DE TAL. Tal aquisição se deu através do Contrato Particular de Cessão de Direitos (documento anexo).

Porém, a autora vendeu para o réu, em, o imóvel citado, por meio de Instrumento Particular de Cessão de Direitos (documento original em posse do réu, cessão de direitos).

O bem imóvel seria pago da seguinte forma: R\$ XXXXX (reais) pagos em dinheiro à vista, o restante R\$ XXXX (reais) em parcelas, totalizando o valor de R\$ XXXX (reais).

No entanto, o réu somente pagou pela entrada R\$ XXXX (reais), não pagando qualquer outro valor a parte autora, apesar de constar expressamente a quitação dos R\$ XXXXXXXX na cessão de direitos anexa.

As chaves foram entregues ao réu em, nessa ocasião, ficou combinado entre as partes a data da quitação do restante do valor a ser pago pelo imóvel.

Todavia, mesmo recebendo as chaves do apartamento, o réu não pagou o restante da dívida à autora.

Procurado, o réu disse que iriam pagar o que devia, porém nada foi feito.

Assim, diante da quebra do contrato, a autora voltou ao apartamento para reaver a sua posse, nessa ocasião, trocou a fechadura da porta de entrada do bem. No entanto, como a autora ainda não estava morando lá, o apartamento ficou vazio. O réu novamente trocou a fechadura e colocou outra pessoa para morar no apartamento de propriedade da requerente.

---

Assim, não tendo alternativa, busca a tutela jurisdicional para ver rescindido o contrato *supra*, bem como a reintegração de seu imóvel e o retorno ao *status quo ante*.

### III - DO DIREITO

O réu descumpriu sua obrigação de quitar o preço da compra do imóvel em questão.

O Código Civil aduz:

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Atente-se para o elucidativo ensinamento sobre o aludido dispositivo legal apresentado no Código Civil comentado, obra sob a coordenação de Regina Beatriz Tavares da Silva:

"[...] A resolução do contrato, pelo inadimplemento, é facultada à parte lesada, sempre que não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos." (Código Civil Comentado. 9ª ed. Saraiva, São Paulo, 2013)

Assim, diante da inadimplência do réu em não pagar o valor devido pelo imóvel, à rescisão do contrato celebrado entre as partes e o retorno ao *status quo ante* são medidas que se impõem. Nesse mesmo sentido assevera a jurisprudência:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO ADQUIRENTE. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. PEDIDO CONTRAPOSTO. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. NÃO CABIMENTO. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. SUSPENSÃO DO FEITO. DESNECESSIDADE. **1. A rescisão do contrato por culpa exclusiva do comprador decorrente de reconhecida inadimplência, acarreta a rescisão do contrato com o retorno das partes ao status quo ante.** A restituição dos valores pagos pelo adquirente do imóvel deve ser feita em conformidade com o contrato, descontados a multa, os juros e os aluguéis fixados pela sentença. 2. Não se justifica a suspensão do feito, em razão de alegada prejudicialidade externa decorrente de ação revisional, se esta demanda não pretende o afastamento da mora do adquirente. Eventuais diferenças nos valores a serem restituídas ao comprador poderão ser exigidas na fase de cumprimento de sentença. 3. A pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento

---

da defesa, deve ser proposta por meio de reconvenção (art. 343, CPC/2015). 4. Recurso conhecido e desprovido. ([Acórdão n.1078998](#), 20160110987870APC, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 01/03/2018, Publicado no DJE: 05/03/2018. Pág.: 615/623) (grifo nosso)

CIVIL E PROCESSO CIVIL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CONHECIMENTO DO APELO DOS RÉUS - RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PROMITENTES COMPRADORES QUE NÃO CUMPREM INTEGRALMENTE O PACTUADO - DANO MORAL CONFIGURADO. 1. Deve ser conhecido o apelo que, apesar de repetir as teses jurídicas apresentadas na contestação, impugna, ainda que genericamente, a r. sentença. **2. Rescinde-se o contrato de promessa de compra e venda de imóvel se os promitentes compradores não cumpriram integralmente, a obrigação assumida no instrumento, devendo as partes ser restituídas ao status quo ante, com os promitentes compradores restituindo o imóvel e promitente vendedor as quantias porventura recebidas em pagamento.** 3. É devido aluguel pelo período em que os promitentes compradores permaneceram e usufruíram do imóvel, tendo em vista a rescisão do contrato, com restituição do bem. 4. Configura-se o dano moral na conduta dos promitentes compradores que durante dez anos não efetuaram o pagamento do preço total do imóvel, conforme previsto no contrato, sendo necessário o ajuizamento de ação no Judiciário visando sua rescisão. 5. Negou-se provimento ao apelo dos réus e deu-se parcial provimento ao apelo do autor para majorar o valor da indenização por danos morais. (Acórdão n.565449, 20060110121467APC, Relator: SÉRGIO ROCHA, Revisor: SÉRGIO ROCHA, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 21/03/2012, Publicado no DJE: 16/02/2012. Pág.: 83). (Grifei).

Nunca é demais lembrar que os negócios jurídicos travados entre as partes devem prezar pela lealdade e boa-fé das mesmas, de modo que, no caso, a autora não pode ficar à mercê da vontade do réu, para que pague quando quiserem, se pagarem. Dessa forma aduz o Código Civil:

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

Não obstante a imposição contratual de pagamento de toda a dívida, não houve em sua totalidade na data aprazada, sendo somete pago R\$ XXXXX de entrada.

No caso em tela, houve nítido enriquecimento sem justa causa da parte ré, que recebeu o imóvel, sem, entretanto, cumprir com sua obrigação de pagar. Expressa o Código Civil quanto a isso:

---

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

Nesse sentido, deve a autora ser restituída do bem pelo réu.

#### IV - DA MEDIDA LIMINAR

**Interessa trazer ao conhecimento do juízo que o réu não reside no local do imóvel em questão**, residindo em outro local, acima informado. Contudo, a chave do r. imóvel foi entregue ao réu na data de assinatura do contrato combalido, ficando à disposição dele para seu uso e gozo, como bem quisessem. Mesmo com a posterior troca da fechadura de entrada do imóvel pela autora, o réu adentrou e permitiu que outras pessoas o fizesse.

Todavia, como se requer o retorno ao estado anterior, consequência da rescisão contratual, existe risco iminente de depredação do aludido apartamento pelo réu ou por quem o réu permitiu morar lá. É certo que a disputa em juízo traz angústias, porém não podem o réu, que têm ainda amplo acesso ao imóvel, externar qualquer sentimento negativo em forma de destruição ao local, uma vez que isso traria prejuízo direto à autora.

Com isso, o retorno ao *status quo ante* não seria possível, ou se tornaria mais laborioso, ora que danos deverão, em tese, ser ressarcidos. Como alternativa de evitar prejuízos presentes e futuros e tornar certo o retorno ao estado anterior sem qualquer obstaculização, a concessão de liminar para que o imóvel retorne às mãos da autora é alternativa viável e possível.

Deve-se levar em conta que o contrato não foi cumprido pelo comprador, que não pagou o restante da dívida, mês a mês, para a autora.

O Código de Processo Civil denota:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

---

Forte no que aduz o CPC, tendo a probabilidade do direito sido comprovada com todos os documentos acostado à exordial, bem como na boa-fé intentada pela autora, cf. Art. 5º e 322, §1º, quer-se formas de assegurar que o pedido final do processo seja executado, ou seja, assegurar que o processo produza um resultado prático ao final, qual seja, o retorno ao *status quo ante*.

De tal forma, há verossimilhança nas alegações, restando os fatos devidamente comprovados, dando à presente petição inicial a devida instrução para que o imóvel retorne às mãos da autora, devendo ela ser reintegrada de sua posse. Lembrando que é possível o desfazimento da medida sem maiores dificuldades, caso o pedido autoral não seja provido.

## **V-DO PEDIDO**

Ante o exposto, requer:

- a) sejam concedidos os benefícios da justiça gratuita, nos termos do art. 98 do CPC, conforme declaração de hipossuficiência anexa;
- b) seja deferido o pedido liminar para que a autora seja reintegrada provisoriamente na posse do imóvel localizado na **ENDEREÇO**, determinando-se, ainda, que o réu ou quaisquer outras pessoas desocupe o imóvel num prazo de 24 horas, pois, existe o perigo de destruição do aludido imóvel, nesse sentido, ficando o bem em poder da autora até decisão final no feito;
- c) a citação do réu para que compareça na audiência de conciliação prevista no art. 334 do CPC; restando frustrada essa, que apresente resposta no prazo legal;
- d) seja julgado procedente o pedido, sendo rescindido o Contrato de Compra e Venda, devendo o imóvel em questão ser devolvido à autora, expedindo-se o competente mandado

---

com autorização prévia de força policial para o caso de resistência;

- e) a condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal - PRODEF - (art. 3º, da Lei Complementar Distrital nº 908/2016), que deverão ser 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 permitidos em direito, em especial pelo documental, pelo testemunhal e pelo depoimento pessoal do réu, sob pena de **confissão**.

Atribui-se à causa o valor de R\$ XX.XXX,XX

Nestes termos,

Pede deferimento.

Brasília, XX de mês de xxxx.

---

FULANO DE TAL  
Autora

---

DEFENSOR

---

OAB/DF