MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL.

PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. OBRIGAÇÃO DE DAR. COISA CERTA.

JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço, CNPJ e e-mail), representada pelo sócio (nome), por seus advogados *in fine* assinados, *ut* instrumento de procuração em anexo [doc. n. ...], vem, respeitosamente, promover a presente AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA contra os litisconsortes passivos (nome, qualificação, CPF e e-mail) e (nome, qualificação, CPF e e-mail), ambos domiciliados em ... [...], residentes na Rua ..., n. ..., Bairro ..., CEP ..., pelas razões de direito adiante articuladas:

**I- DOS FATOS**

**O “*CONTRATO DE CONSULTORIA*”**

Em ... o autor ... firmou com ... um contrato intitulado “*Contrato de Consultoria*” [doc. n. ...].

Neste contrato de consultoria, o autor se obrigava à regularização notarial para a aquisição do imóvel rural denominado “*Fazenda* ...”, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de ... [...], prestando os serviços descritos nas “*Cláusulas 2ª e 3*ª” do referido ajuste.

A forma entabulada de pagamento ao autor pelos serviços prestados e reembolso das despesas por ele despendidas, consoante descrito na “*Cláusula 7ª* DO PAGAMENTO se daria posteriormente no valor correspondente ao percentual de 20% [vinte por cento] calculado sobre futura/vindoura venda da predita “*Fazenda* ...”. [vide doc. n. ...]

O autor cumpriu integralmente os serviços pactuados e o imóvel foi registrado em nome da Sra. ... [R-04], companheira do contratante ... [doc. n. ...].

**A VENDA/PERMUTA DA FAZENDA ...**

**“*TERMO DE AJUSTE ENTRE PERMUTANTES*”**

Na data de ... firmou-se o “*Termo de Ajuste Entre Permutantes*” [doc. n. ...].

O objeto do mencionado contrato foi a “*permuta*” de imóveis entre os réus/PRIMEIROS PERMUTANTES, ... e ..., com a Sra. .../SEGUNDA PERMUTANTE; também participando deste instrumento o autor ..., como ANUENTE, este na qualidade de detentor do crédito oriundo do acima descrito “*Contrato de Prestação de Serviço*”, vez que tinha direito como pagamento dos seus serviços o valor correspondente a 20% [vinte por cento] do valor da venda.

Confira-se detalhadamente:

(*print* da cláusula contratual) [vide doc. n. ...]

A permuta objeto do “*Termo de Ajuste Entre Permutantes*” envolveu o imóvel de propriedade dos réus/PRIMEIROS PERMUTANTES: “*parte de uma área de terras na cidade de ..., registrado sob a matrícula ..., iguais a ... m2 em terrenos beneficiados, que foram entregues para a Sra. ...- vide CLÁUSULA PRIMEIRA 1.1.*

*E em permuta, ... entregaria para os réus .../... a Fazenda Embu: “ imóvel rural de sua propriedade com a área de ... ha (...), objeto da Matrícula ..., do Cartório de Registro de Imóveis de...o qual as partes estimam, avaliam e aceitam na presente permuta pelo valor de R$ ... (...)*” - vide CLÁUSULA PRIMEIRA 1.3.

O autor/..., nos termos do enfocado “*Contrato de Consultoria*”, em especial sua Cláusula 7ª- DO PAGAMENTO tem direito ao percentual de 20% sobre o valor da venda/permuta de R$ ..., ou seja, R$ ... [...].

**O CRÉDITO CEDIDO AO AUTOR NO “*TERMO DE AJUSTE ENTRE PERMUTANTES*”**

A participação do autor no “*Termo de Ajuste Entre Permutantes*” como ANUENTE se deu unicamente para que ... quitasse com o autor o pagamento pelos serviços prestados no “*Contrato de Consultoria*” através de cessão do crédito [para o autor] que tinha perante os réus, da seguinte forma:

- R$ ... [...] através de um imóvel que os réus passariam diretamente para o autor -objeto da presente cobrança judicial--, correspondente a uma área de ... m2 do Residencial ..., matrícula ..., comarca de ... [...] retirado da área total permutada com ... de ... m2 ou pagamento em espécie se não ocorresse o pagamento via transferência dominial, tendo como data limite do cumprimento desta obrigação pelos réus a data de ... [CLÁUSULA SEGUNDA, 2.1 e 2.2];

- R$ ... [...] que os réus pagariam diretamente ao autor em espécie até o dia ... [CLÁUSULA SEGUNDA, 2.4].

Destarte, foi expressamente cedido o crédito por ... [cedente] para o autor/...[cessionário] de R$ ... [...] que ela [...] tinha com os réus, sendo este ajuste contratual de conhecimento e concordâncias dos contratantes: PRIMEIROS PERMUTANTES, os réus ... e ...; SEGUNDA PERMUTANTE, ... e ANUENTE o autor ...

Para melhor compreensão a CLÁUSULA SEGUNDA 2.1 e 2.2 do “*Termo de Ajuste entre Permutantes*” descreveu que o pagamento do valor de R$ ... poderia ter sido feito através da transferência de imóveis de propriedade dos réus ou em espécie, *in litteris*:

(*print* das cláusulas contratuais)

Expresso pois na parte final da CLÁUSULA SEGUNDA 2.2 que “*na eventualidade de não se estabelecer um consenso ou acordo sobre a permuta, especificadamente, o pagamento deverá ser em espécie*”.

O Loteamento “*RESIDENCIAL* ...” foi aprovado pelo DECRETO Nº ..., de ... pela Prefeita Municipal de ..., ..., constando como propriedade da empresa ..., CNPJ ..., cujos sócios são os réus [doc. n. ...].

Inclusive os lotes integrantes do “*RESIDENCIAL* ...” foram anunciados para venda através de portais específicos de sites de vendas por corretores de imóveis; sendo cada lote na faixa entre R$ ... [...] a R$ ... [...]:

[*Prints* dos Portais de Vendas]

**II- A INADIMPLÊNCIA DOS RÉUS**

**NOTIFICAÇÃO JUDICIAL**

Restaram frustradas as insistentes solicitações do autor para que os réus lhes enviassem o mapa dos lotes integrantes do Residencial ... disponíveis para sua escolha. E tão pouco manifestaram o interesse em efetuar o pagamento em espécie de R$ ... [...] nos termos traçados na CLÁUSULA SEGUNDA 2.1 e 2.2 do “*Termo de Ajuste entre Permutantes*”.

O autor notificou judicialmente os réus através da ...ª Vara Cível de ..., PJe ... para que no prazo de 15 [quinze] dias apresentassem o mapa dos lotes disponíveis do RESIDENCIAL ... para sua escolha ou procedessem ao pagamento do valor de R$ ... [...], constituindo-os mora - doc.8 n. ...

Também foi objeto desta notificação judicial que os réus pagassem ao autor o valor de R$ ... [...], cuja obrigação foi estatuída na CLÁUSULA SEGUNDA 2.4.2, 2.5 E 2.7. Neste particular insta esclarecer que diante da inadimplência, o autor promoveu contra os réus “*Ação Monitória*”, ...ª Vara Cível de ..., PJe ..., que foi extinta em virtude do pagamento realizado pelos demandados [doc. n. ...].

**DA TRANSGRESSÃO CONTRATUAL**

A presente lide se baseia na obrigação contratual expressa na Cláusula SEGUNDA, 2.1 e 2.3 livremente assumida pelas partes contendoras.

Prevalece no direito hodierno o “*Princípio da Eticidade*”, no qual as obrigações devem ser pautadas por um comportamento ético, observando-se as cláusulas gerais da boa-fé objetiva prevista no art. 422 do CC, do qual se extrai: “*Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em uma execução, os princípios de probidade e boa-fé*”.

A credora/SEGUNDA PERMUTANTE TATIANE cedeu seu crédito junto aos réus devedores ... e .../PRIMEIROS PERMUTANTES de R$ ... [...] para o autor/... Clausulado, além do valor, a forma de pagamento [em espécie se não procedida a permuta por imóvel] e a data do cumprimento da obrigação em ...

Pelo princípio da força obrigatória dos contratos -pacta sunt servanda-, o contrato faz lei entre as partes, impondo aos contratantes zelar pelo seu cumprimento e manutenção.

*In casu*, há obrigação pessoal dos réus. Uma relação jurídica pela qual o sujeito ativo [credor/autor] pode exigir dos sujeitos passivos [devedores/réus/*solvens*] a prestação/obrigações avençadas que lhes vincularam através de um contrato, no qual se comprometeram a prestar e exigir algo determinado.

Patente o inadimplemento contratual dos réus ao não pagar o débito certo e imediato de R$ ... [...] estabelecidos na CLÁUSULA SEGUNDA 2.1 e 2.2 do “*Termo de Ajuste entre Permutantes*”.

A obrigação positivada era dos réus darem -*obligationes dandi*- coisa certa e individualizada, quer através da transferência de imóveis através da tradição solene ou pelo pagamento em espécie, sendo esta última opção do credor/autor[[1]](#footnote-1).

Indubitável o interesse dos réus em quitar sua dívida com a PRIMEIRA PERMUTANTE através do pagamento ao autor que era credor daquela [PRIMEIRA PERMUTANTE], motivo único das cláusulas contratuais *sub examine*.

Era obrigação dos réus apresentar o mapa para escolha dos lotes ou o pagamento em espécie, estipulado o prazo limite de ... Quedaram-se inertes, daí emergir o direito para lhes impingir o cumprimento da obrigação de dar coisa certa em espécie [CC, art. 233 c.c. art. 255][[2]](#footnote-2).

O pagamento em espécie é obrigação pecuniária dos réus, ou seja, de solver a dívida em dinheiro; espécie particular de obrigação de dar uma prestação em dinheiro.

E as dívidas em dinheiro hão de ser pagas no vencimento e em moeda corrente, respondendo os réus por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários advocatícios, consoante dicção dos arts. 315 e 389 do Código Civil[[3]](#footnote-3).

Vale lembrar que a não efetivação do pagamento pelos réus, cuja comprovação é seu ônus [CPC, art. 373, II] o incluem na situação de mora, nos termos do art. 394 do Código Civil[[4]](#footnote-4).

A mora dos réus, pelo que interesse ao autor, configurou-se pelo descumprimento da obrigação de não pagar ao autor na data que foram intimados através da notificação judicial anexada ao presente feito [CC, art. 397, parágrafo único][[5]](#footnote-5).

A multa penal de 2% sobre o valor da parcela devida está prevista na CLÁUSULA SEGUNDA 2.7.

Esse é o valor da importância devida, acrescida de ´correção monetária´ a partir de ... [índice de ... da Tabela da Corregedoria de Justiça de ...; ‘*juros moratórios’* de 1% ao mês a partir da data das suas intimações em ... através da Notificação Judicial [=3%], mais “*multa penal*” de 2% sobre o *quantum* devido, conforme MEMÓRIA DE CÁLCULO abaixo:

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Venc. Valor Cor. Monet. Juros de Mora Multa TOTAL

doc. n. ...- Tabela da CJ/TJ...

**III- PEDIDOS**

***Ex positis***, o autor requer:

a) seja JULGADA PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO CONDENANDO OS RÉUS AO PAGAMENTO DO VALOR DE R$ ... [...], atualizado monetariamente e mais juros moratórios legais de 1% ao mês a partir desta data; e honorários advocatícios sucumbenciais de 20% [vinte por cento] sobre o valor da condenação [CPC, art. 85, § 2º];

b) a citação dos réus VIA CARTA PRECATÓRIA a ser cumprida no juízo da comarca de ..., estado de ..., no endereço registrado no preâmbulo, para, querendo, contestarem no prazo de 15 [quinze] dias sob pena de revelia;

c) a produção de provas documental, testemunhal, pericial e depoimento pessoal dos réus, sob pena de confissão;

d) o autor manifesta seu desinteresse na autocomposição, vez que baldados todos os esforços perante os réus paga o pagamento do seu crédito[[6]](#footnote-6);

e) o cadastramento dos advogados signatários, para que doravante sejam intimados em conjunto, sob pena de nulidade[[7]](#footnote-7).

f) a juntada da guia das custas iniciais acrescidas das 02 diligências citatórias - doc. n. ...

Valor da causa: R$ ... (...)

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CC, art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os caos expressos neste Código.

CC, art. 1.245, caput. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. [↑](#footnote-ref-1)
2. CC, art. 233. A obrigação de dar coisa certa abrange os acessórios dela embora não mencionados, salvo se o contrário resultar do título ou das circunstâncias do caso.

CC, art. 255. Quando a escolha couber ao credor e uma das prestações tornar-se impossível por culpa do devedor, o credor terá direito de exigir a prestação subsistente ou o valor da outra, com perdas e danos; se, por culpa do devedor, ambas as prestações se tornarem inexequíveis, poderá o credor reclamar o valor de qualquer das duas, além da indenização por perdas e danos. [↑](#footnote-ref-2)
3. CC, art. 315. As dívidas em dinheiro deverão ser pagas no vencimento, em moeda corrente e pelo valor nominal, salvo o disposto nos artigos subsequentes.

Doutra banda, preceitua o art. 389 também do Código Civil:

CC, art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. [↑](#footnote-ref-3)
4. CPC, art.373. O ônus da prova incumbe:...II.ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

CC, art.394. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento, e o credor que o não quiser receber no tempo, lugar e forma convencionados. [↑](#footnote-ref-4)
5. CC, art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo. constitui de pleno direito em mora o devedor. Parágrafo único. Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial. [↑](#footnote-ref-5)
6. CPC, art. 334, § 5º. [↑](#footnote-ref-6)
7. CPC, art. 272, §2º. [↑](#footnote-ref-7)