**MODELO DE PETIÇÃO**

**PROCESSO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA. IMÓVEL.**

**CLÁUSULA PENAL**

**Rénan Kfuri Lopes**

COMENTÁRIOS:

- A *adjudicação compulsória* é a ação proposta pelo promissário comprador contra o promitente vendedor que se recusa a cumprir sua obrigação de outorgar sua escritura definitiva de compra e venda. O autor da ação pede que o juiz prolate uma sentença de natureza constitutiva (constituirá uma nova situação jurídica) que supra (substituta) a declaração de vontade do promitente vendedor. Assim, a sentença já irá produzir o mesmo efeito da escritura pública que o promitente vendedor não outorgou nos termos contratuais.

- Por não haver estipulação de prazo prescricional, a ação cominatória se enquadra como um direito potestativo, ou seja, pode será ser exercida a qualquer tempo (STJ, Resp 1.216.568/MG, DJe 29.09.2015).

- A matéria é regulada tanto no art. 16 da Lei 6.014/73 como no art. 501 do CPC.

- A regra do art. 501 é geral, aplicando-se a qualquer débito de manifestação de vontade, que pode consistir em celebrar contrato definitivo de compra e venda, dar bem imóvel de sua titularidade em hipoteca, outorgar fiança, etc. Acolhido o pedido, a sentença transitada em julgado produz todos os efeitos da emissão de vontade do devedor.

- Em linhas gerais, o *"compromisso de compra e venda"* é uma espécie de contrato preliminar (pode ser celebrado por instrumento público ou particular)[[1]](#footnote-1), por meio do qual uma pessoa (promitente vendedor) se compromete a vender o seu bem ao promissário comprador, após este pagar integralmente o preço que foi ajustado.

- O registro do compromisso de compra e venda não é condição para o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória. Mesmo sem o registro é possível adjudicação compulsória.[[2]](#footnote-2)

- O promissário comprador assume uma *obrigação de dar*, consistente no pagamento do preço combinado (à vista ou parcelado). O promitente vendedor, por sua vez, assume uma *obrigação de fazer*, qual seja, assinar e outorgar escritura pública de compra e venda em favor do promissário comprador, geralmente, após a quitação integral do preço.

- A promessa de compra e venda é válida mesmo sem registro no cartório. Todavia, se registrada no cartório, esse compromisso passa a ter natureza jurídica de direito real à aquisição, gerando eficácia perante terceiros (CC, art. 1.417).[[3]](#footnote-3)

- As multas penais, como as compensatórias e as moratórias, representam sanções penais de caráter civil, fiscal ou administrativo, sendo pecuniária ou não, proveniente de infrações previstas em lei ou em acordos. Nos contratos, a cláusula penal é também conhecida como multa convencional ou sanção civil que se impõe à parte que não cumprir a obrigação contratual na sua totalidade ou por descumprimento parcial de algumas cláusulas especiais ou ainda retardar o seu cumprimento.

- O objetivo das cláusulas penais [a compensatória: por multa ou descumprimento total ou parcial da obrigação e moratória: nos casos de inadimplemento] é assegurar que ao menos parte dos prejuízos sejam recompostos caso uma das partes não cumpra o contrato. Nesse caso, a multa é estabelecida pelo Código Civil, que determina, no art. 409, que a cláusula penal estipulada em conjunto com a obrigação pode se referir à inexecução completa da obrigação de alguma cláusula especial ou à mora. De acordo com o art. 412 do mesmo código, o valor da multa imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

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

(nome, qualificação, endereço eletrônico, domicílio, residência e CPF)[[4]](#footnote-4), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ...), vem, respeitosamente, promover a presente AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA cumulada COM INDENIZAÇÃO PELA CLÁUSULA PENAL, com fulcro no art. 16 da Lei n. 6.014 de 27.12.1973 c.c. art. 501 do CPC[[5]](#footnote-5), contra (nome, qualificação, endereço eletrônico, domicílio, residência e CPF), pelas razões de fato e direito adiante articulados:

I- A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

1. Os autores, marido e mulher, casados sob o regime de comunhão parcial de bens (doc. n. ...), na data de ..., firmaram com o réu um contrato de promessa de compra e venda do imóvel, constituído pelo apartamento n. ..., localizado na Rua ..., Bairro..., nesta cidade, pelo preço de R$ ... (...), pago à vista, conforme quitação aposta no bojo do aludido pacto de compra e venda. Estabeleceu-se expressamente na cláusula 9 que não havia possibilidade de arrependimento pelos contratantes (doc. n. ...).

2. Prescreveu-se na cláusula 3 do referido contrato de promessa de compra e venda do imóvel, que o vendedor, ora demandado (estado civil solteiro e não vivendo em união estável), teria a obrigação de fazer consubstanciada na outorga da escritura pública de compra e venda (na qualidade de vendedor), transmitindo a propriedade do imóvel *in quaestio* para os autores (compradores), no prazo de 90 (noventa) dias, que se esgotou na data de ....

3. Ultrapassado prazo contratual previsto na cláusula 3, diante da inércia do demandado, embora tenha lhe sido encaminhados vários e-mails, os autores promoveram uma notificação judicial, distribuída em ..., cadastrada sob o n. ..., (... Vara Cível), com o fito de preservar direitos e constituir em mora o réu, caso não comparecesse ao Cartório do ... Ofício de Notas desta Comarca de ..., para assinar a escritura pública de compra e venda com quitação total em favor dos demandantes (doc. n. ...).

4. Regularmente intimado na notificação judicial, quedou-se inerte o réu (doc. n. ...).

5. A propósito, essa é a orientação jurisprudencial:

*"A adjudicação compulsória é direito do promitente comprador, desde que preenchidos os requisitos necessários, quais sejam: a existência de obrigação derivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel e o pagamento integral do preço pactuado...Comprovada a integral quitação do preço ajustado no curso do processo, imperioso que tal circunstância seja levada em consideração no momento do julgamento, de modo que, diante do pagamento superveniente, procedente o pedido de adjudicação compulsória no imóvel adquirido"* (TJMG, Apel. Cível 1.0701.11.02475-3/0001, DJ 20.10.2015"

6. Destarte, cumprindo os autores todas as obrigações contratadas[[6]](#footnote-6), faz-se necessário o presente pleito para fins de que o réu outorgue a escritura pública em favor dos autores, para que, de posse desta, possa vir realizar a transferência da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis, *ex-vi* art. 1.245 do CC e art. 167, I, item 9 da Lei 6.015/73.

II- A CLÁUSULA PENAL

7. De acordo com a cláusula 9 do contrato de promessa de compra e venda, estabeleceu-se uma *"cláusula penal"* no sentido de que a parte infratora de quaisquer das obrigações assumidas, se responsabilizaria em indenizar a outra inocente a título de multa penal, o valor correspondente a 2% (dois por cento) do preço da compra e venda, *in verbis*:

*"Cláusula 9. O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, estabelecendo as partes a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel negociado em caso do promitente vendedor não outorgar a escritura pública no prazo convencionado na cláusula 3 "*.

8. Insta pontuar que a cláusula penal de natureza compensatória pode ser convencionada em caso de descumprimento parcial de obrigações previstas no contrato, como prediz o art. 409 do Código Civil: *A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se à inexecução completa da obrigação à de alguma cláusula especial ou simplesmente a mora*.

9. Outrossim, não há sequer necessidade para a exigência da cláusula penal a prova de prejuízo (CC, art. 416).

10. Destarte, flagrante o descumprimento no prazo contratual estipulado para a outorga da escritura, os autores têm direito de receber do réu o valor de R$...(...), correspondente a 2% (dois por cento) do valor do imóvel, estando dentro dos princípios gerais de razoabilidade.

III. PEDIDOS

11. ***Ex positis***, os autores requerem:

a) seja JULGADA PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃOpara condenar o réu/vendedor à obrigação de fazer, constituída em outorgar a escritura pública de compra e venda com quitação integral em favor dos compradores/autores, nos termos do contrato de promessa de compra e venda em questão no prazo de 15 (quinze) dias do trânsito em julgado da decisão definitiva a ser prolatada nesses autos, perante o Cartório do ... Ofício de Notas desta Cidade, sob pena de responder por multa diária de R$ ...(...); mais ao pagamento dos honorários advocatícios e custas processuais;

cumuladamente,

em caso do réu não cumprir a decisão judicial, seja expedido mandado dirigido ao Cartório do ... de Notas desta Cidade, para substituir os efeitos da assinatura do vendedor (CPC, art. 501);

cumuladamente,

seja condenado o réu ao pagamento do valor de R$ ...(...) a título de multa compensatória prevista na cláusula penal acima identificada, diante da sua inadimplência na obrigação de outorgar a escritura; incidindo sobre esse valor correção monetária e juros moratórios a partir da citação[[7]](#footnote-7);

b) seja citado o réu por mandado, para querendo, contestar no prazo de 15 (quinze) dias[[8]](#footnote-8), sob pena de revelia[[9]](#footnote-9);

c) a produção de provas documental, depoimento pessoal, testemunhal e pericial.

d) nesta oportunidade, os autores optam pela não realização da audiência de conciliação[[10]](#footnote-10).

Valor da causa: R$ ... (...)[[11]](#footnote-11)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **CC, art. 1.417** [↑](#footnote-ref-1)
2. **STJ, Súmula 239**: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. [↑](#footnote-ref-2)
3. **STJ, Resp 1.185.383/MG, DJ 05.05.2014:** *"...A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato..."*. Enunciado 253 do CJF: *"O promitente comprador, titular de direito real (art. 1.417), tem a faculdade de reivindicar de terceiro o imóvel prometido à venda"*. [↑](#footnote-ref-3)
4. A qualificação do autor na inicial é regida pelo art. 319 do CPC. A individualização das partes é necessária para bem identificar o sujeito que almeja a prestação jurisdicional. Todavia, se não for possível a qualificação completa na forma legal, suficiente serão os dados fornecidos que tenham o condão de identificar o indivíduo. A propósito, *residência* é o local onde a pessoa mora com o intuito permanente, que pode coincidir com o domicílio legal. Diferente das moradas provisórias, como os casos de hotéis ou aquelas temporadas de um amigo ou um parente. Exigi-se o intuito de permanência. Já o *domicílio*, conforme a definição dos arts. 70 *usque* 78, para pessoas físicas ou jurídicas, é conceituado como o local onde a pessoa estabelece sua residência definitiva, ou local onde exerce suas atividades profissionais. Uma pessoa pode ter vários domicílios. [↑](#footnote-ref-4)
5. **Lei 6.014/73, art. 16.** Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

**CPC, art. 501.** Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida. [↑](#footnote-ref-5)
6. **CC, art. 476.** Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida sua obrigação, pode exigir o implemento do outro. [↑](#footnote-ref-6)
7. **CPC, art. 240, *caput***. A citação válida, ainda, quando ordenada por juiz incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor. ... [↑](#footnote-ref-7)
8. **CPC, art. 335, *caput* c.c. art. 231, II**. [↑](#footnote-ref-8)
9. **CPC, art. 344**. [↑](#footnote-ref-9)
10. **CPC, art. 319, VII**. [↑](#footnote-ref-10)
11. O valor da causa será o correspondente ao do contrato que se almeja seja cumprido, *ex vi* **art. 292, II do CPC**. [↑](#footnote-ref-11)