MODELO DE PETIÇÃO

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA QUITADA.

OBRIGAÇÃO DE ASSINAR ESCRITURA PÚBLICA. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

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

(nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem à presença de Vossa Excelência, com elevado acatamento, com fundamento nos artigos 497 e 536 do Código de Processo Civil, propor **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**em face de REQUERIDA, pessoa jurídica de direito privado, (nome, qualificação, endereço e CNPJ) representada neste ato por seu sócio gerente (nome, qualificação, endereço e CPF), pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

**I. DOS FATOS**

1. O autor e o réu firmaram compromisso de compra e venda (doc.  n. ...) na data de ..., do imóvel ..., localizado em ..., descrito na matrícula ... junto ao ... registro de imóveis de ... como: (transcrever descrição)

2. Por força da cláusula ...ª do instrumento de cessão de direitos e obrigações firmado em ... de ... de .... ficou consolidado o saldo devedor em R$ ... (...), a que o autor estaria obrigado a pagar em ... parcelas mensais, vencendo-se a primeira em ... e as demais sucessivamente, até ..., data prevista da ... parcela.

3. Esse saldo devedor foi devidamente quitado pelo autor em ..., conforme comprovam os recibos cujas cópias seguem anexas (doc. n. ...). Cabendo ao réu realizar a outorga definitiva da escritura do imóvel.

4. No entanto, o prazo para outorgar a escritura esgotou-se em ... (cláusula ...) sem que o réu tomasse nenhuma providência. O autor procurou os representantes do réu, e diante da ausência de resposta, notificou o réu na data ... (doc. n. ...), para que comparecessem ao ... tabelião para outorga da escritura definitiva do imóvel.

**II. DO DIREITO**

5. O autor cumpriu com a sua obrigação de pagar quantia certa, e caberia ao réu cumprir sua obrigação de fazer: outorgando a escritura definitiva de compra e venda ao autor, dentro do prazo estipulado pela cláusula ... do contrato (doc. n. ...).

6. No entanto, o réu se mantém inerte, sem apresentar devida razão para justificar o atraso no cumprimento da obrigação. Ao autor não resta melhor sorte do que se socorrer do poder judiciário para alcançar ordem de adjudicação capaz de substituir a vontade do réu e lhe transferir a propriedade do imóvel que é seu por direito.

7. A pretensão encontra guarida na legislação processual:

“*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*”.

8. Como o autor não deu causa a mora do réu, não pode arcar com os prejuízos por ela gerados, é o que enuncia o Código Civil:

“*Art. 247. Incorre na obrigação de indenizar perdas e danos o devedor que recusar a prestação a ele só imposta, ou só por ele exequível*”.

9. O autor pretende ser ressarcido dos valores que arcou para dar cumprimento à obrigação do réu, como os honorários do advogado e as custas processuais.

**III. DOS PEDIDOS**

10. Diante de tais circunstâncias, a partir da quitação do preço em ..., o autor passou a ter o direito de receber a escritura do referido imóvel e não pode o réu, sem justo motivo, negar-se a outorgá-la, razão pela qual o autor, sem outra saída, vem à presença de V. Exa. para requerer a competente adjudicação.

11. ***Ex positis***, o autor vem á presença de Vossa Excelência para requer:

a) a procedência do pedido, com a substituição da declaração da vontade do réu, constituindo-se a sentença título translativo;

b) a expedição de mandado ao registro de imóveis competente para que proceda o registro;

c) a condenação do réu ao pagamento das custas processuais, bem como dos honorários pactuados pelo autor com seu advogado, sem prejudicar os honorários sucumbenciais;

d) a citação do réu, nos termos dos arts. 246, 247 e 248, para querendo contestar à presente ação no prazo de 15 dias (art. 335), sob pena de não o fazendo serem os fatos considerados verdadeiros (art. 341, CPC);

e) manifesta o seu desinteresse pela autocomposição nos termos do art. 334 § 5 o;

f) a produção de todos os meios de prova admitidos em direito, especialmente pelos documentos juntados e se necessário pelo depoimento pessoal das partes.

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

Pede deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)