

**EXCELENTÍSSIMO SR.(A) DR.(A) JUIZ(A), DE DIREITO DA VARA
CIVEL DA COMARCA de GUARUJÁ, FORO GUARUJÁ- ESTADO
SÃO PAULO**

DOUTO JUÍZO COMPETENTE DA 1ª INSTÂNCIA

KÁTIA FACCHETTI, brasileira, divorciada, do lar, portadora do RG. 18.421.755-6 SSP-SP, e inscrita no CPF/MF nº 131.266.738-25 residente e domiciliada na Rua Guimarães Rosa, 587, ap. 41, Ocian, Praia Grande, SP, vem, *respeitosamente*, por intermédio de seu advogado, **RENATO AUGUSTO VIEIRA DIAS**, inscrito na **OAB/SP sob nº 421.075** e bastante procurador, com escritório profissional à rua Sergipe, 475, cj 507, Higienópolis, SP, CEP – 01243-001, e-mail: renzi777@gmail.com, para fins por seu advogado e procurador, infra firmado, perante Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 700 e seguintes cc 814 à 821, NCPC, artigos 16 e 22 do Decreto-Lei 58/1937 e artigos 186, 247 à 249, 927, 1.417 e 1.418 do CC, pelas razões de fato e de direito que passa a aduzir propor

**AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM POSTERIOR OUTORGA
DE ESCRITURA DEFINITIVA C/C PRECEITO COMINATÓRIO E
PEDIDO DE TUTELA E INDENIZAÇÃO**

ADILSON CARMIGNANI, brasileiro, casado, aposentado, RG nº 4.461.868-2 e do CPF nº 066.646.528-20 e **MARIA NEYDE CARMIGNANI**, brasileira, do lar, RG nº 7.809.502 e do CPF Nº 182.781.668-62, residentes domiciliados na Rua Caraguatai, 26, apto 52 A, Vila Gilda, Santo André, SP CEP – 09190-260 e **MAURICIO ANTONIO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 16.880.987-4 e do CPF nº 204.649.916-68, residente e domiciliado a rua Guilherme Penha, 75, casa 4, Vila hortencia, CEP – 18020-615, Sorocaba, SP.

PRELIMINARMENTE

JUSTIÇA GRATUITA

Inicialmente a requerente pleiteia os benefícios da assistência judiciária gratuita, assegurada pela Lei nº 1.060/50, e o artigo 5º, LXXXIV da Constituição Federal, tendo em vista não poder arcar com as despesas processuais, sem prejuízo de vosso próprio sustento, conforme declara.

Conforme demonstram os documentos anexos a requerente não possui fonte de renda. Desta forma, não podem atualmente custear o feito.

Outrossim, o fato da requerente ter advogado constituído para patrocinar-lhe a causa não é impeditiva à gratuidade requerida, conforme recente decisão do Eg. TJSP:

“(…) 2- Fls. 438/446: Verifica-se que o § 3º, do Artigo 99 do Novo Código de Processo Civil, dispõem que se presume verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, enquanto o § 2º da norma em comento, estabelece que o pedido poderá ser indeferido ante a presença de elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais a concessão da benesse. Na hipótese dos autos, o coautor encontra-se desempregado. Já a coautora exerce atividade como técnica de enfermagem, contudo, conseguiu demonstrar que sua renda está comprometida com o sustento da família (fls. 473/481) havendo indícios de que os autores possuem dificuldades em arcar com as despesas processuais sem prejuízo de sua subsistência. Anote-se que a contratação de advogado particular, analisada isoladamente, não é circunstância que elide a possibilidade de concessão da gratuidade, o que é corroborado com o disposto no § 4º, do Artigo 99 do Novo Código de Processo Civil. Assim, diante da presença de elementos de prova satisfatórios, fica deferido o pedido de concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita aos apelantes.” (TJSP – Apel. nº 0003689-19.2011.8.26.0244 – 3ª Câmara. Dir. Privado – Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone – Dje 27/03/2017). (grifo nosso)

O pedido de assistência judiciária gratuita, conforme o previsto no art. 4º da Lei nº 1.060/50, pode ser feito mediante simples afirmação, na própria petição inicial ou no curso do processo, não dependendo a sua concessão de declaração firmada de próprio punho pelo hipossuficiente, ainda que não presente caso ela exista (STJ - REsp 901.685/DF - Rel. Min. Eliana Calmon - Dje 6/8/08).

Não bastasse isso, temos que o art. 4º, § 1º, da Lei de Assistência Judiciária erigiu em favor da requerente uma autêntica presunção iuris tantum de veracidade quanto ao conteúdo das suas declarações, figurando então como uma verdade até que subsista prova em contrário.

E o art. 4º, § 1º, da LAJ, não confronta o conteúdo do art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, pois que não se poderia admitir que justamente a Constituição Federal de 1988, eminentemente voltada para o social, pudesse incorrer em tamanho retrocesso.

Com efeito, não se pode impor restrição ao amplo e irrestrito acesso à justiça, consagrado no inciso XXXV do mesmo art. 5º da Constituição Federal. A lei ordinária, então, acaba em verdade por ampliar a garantia deferida pela Constituição, o que somente favorece o jurisdicionado.

Não mais se admite, portanto, qualquer dúvida: a declaração de insuficiência é o suficiente para a concessão do benefício (doc. anexo).

O posicionamento do Eg. STJ é, aliás, nos termos do quanto sustentamos alhures:

“PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. ART. 4º DA LEI 1.060/50. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM. POSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO DIANTE DE ELEMENTOS SUBJETIVOS. CONDENAÇÃO ARBITRADA EM EXECUÇÃO. ACUMULAÇÃO COM OS HONORÁRIOS FIXADOS EM EMBARGOS À EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. (...). A justiça gratuita pode ser pleiteada a qualquer tempo, bastando a simples afirmação do requerente de que não está em condições de arcar com as custas do processo e os honorários advocatícios. 3. O acórdão do Tribunal de origem, contudo, propôs critérios objetivos para o deferimento do benefício, cabendo ao requerente o ônus de demonstrar a hipossuficiência. Tal entendimento não se coaduna com os precedentes do STJ, que estabelece presunção iuris tantum do conteúdo do pedido, refutado apenas em caso de prova contrária nos autos” (STJ - AgRg nos EDcl no REsp 1239626 / RS - Rel. Min. Herman Benjamin - Dj 28/10/2011).

Ademais, o Código de Processo Civil, em seus §§ 3º e 4º, do art. 99, dispõe:

Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

§ 1º Se superveniente à primeira manifestação da parte na instância, o pedido poderá ser formulado por petição simples, nos autos do próprio processo, e não suspenderá seu curso.

§ 2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

§ 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.

§ 4º A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça.

§ 5º Na hipótese do § 4º, o recurso que verse exclusivamente sobre valor de honorários de sucumbência fixados em favor do advogado de beneficiário estará sujeito a preparo, salvo se o próprio advogado demonstrar que tem direito à gratuidade.

§ 6º O direito à gratuidade da justiça é pessoal, não se estendendo a litisconsorte ou a sucessor do beneficiário, salvo requerimento e deferimento expressos.”

O Diploma Processual Civil, portanto, deixa claro que não é preciso que a parte comprove sua situação de hipossuficiência para que seja concedido o benefício, bastando apenas sua declaração nesse sentido, documento bastante para comprovar a necessidade de que trata o parágrafo único do artigo 2º da Lei de Assistência Judiciária.

Referida declaração goza, portanto, de presunção juris tantum de veracidade, podendo ser elidida somente através de prova em contrário ou através de procedimento próprio de impugnação ao pedido de justiça gratuita, exigindo-se prova cabal a demonstrar que o assistido não faz jus ao benefício.

Ausente prova em contrário, prevalecem os termos da declaração. E subsistem diversas e reiteradas provas de que a requerente faz jus ao benefício, a teor do art. 98 do atual CPC.

Não bastasse o já ventilado, temos que para a concessão do benefício da Assistência Judiciária Gratuita não é necessário o caráter de miserabilidade da requerente.

Com efeito, dizer que a renda declarada é incompatível com benefício pretendido é ofender o princípio da isonomia e da razoabilidade preconizados na Constituição Federal, pois o artigo 5º, XXXIV, da Constituição Federal, assegura a todos o direito de acesso a justiça em defesa de seus direitos, independente do pagamento de taxas.

Face a todo o discorrido, fica claro que a requerente faz jus a Concessão do Benefício de Assistência Judiciária Gratuita, motivo pelo qual requer-se que a mesma seja concedida.

I - DOS FATOS

Em data de 09/07/2001, a requerente assinou contrato como promitente vendedora de um imóvel para terceira pessoa Denize firmaram o Contrato de Promessa de Compra e Venda (doc. Contrato Denize), para aquisição, do apartamento residencial de cobertura de nº 53, localizado na Rua Abdala Daigge, 139, na cidade de Guarujá, SP, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 40.906, e inscrição Cadastral Municipal de nº 3-0223-003-031.(doc. Matricula)

No referido compromisso ficou pactuado que o preço total do contrato era de R\$ 275.979,78 (duzentos e setenta e cinco mil, novecentos e setenta e nove reais e setenta e oito centavos). Parte em moeda corrente e outra parte em acordos com credores para pagamentos de condomínios em atraso bem como IPTU's.

Ocorre que houve outra venda da Sra. Denize e seu marido para o Sr. Adilson e sua esposa com anuência da requerente, com data de 23/08/2002, (doc. Contrato Adilson), ajustaram preço total em R\$ 247.282,00. (Duzentos e quarenta e sete mil duzentos e oitenta e dois centavos), valores em moeda corrente e dividas pertinentes ao imóvel.

No que dispõe a cláusula 6ª a interveniente, Katia Facchetti, concorda que o cessionário assumira a dívida do cedente.

O Sr. Adilson, quitou as parcelas do preço, estipulado em moeda corrente, contudo as dívidas dos tributos e débitos condominiais não foram quitadas, conforme cláusula 2ª. Restando, portanto, receber a escritura para cumprimento integral do contrato. Entretanto, nada obstante tenha o requerido sido notificado para receber a escritura, inexplicavelmente não a atendeu. Os requeridos, Adilson e sua esposa, fazem o parcelamento das dividas acima descritas, contudo não pagam os impostos e débitos condominiais. Em 26 de março de 2010, o compromissário Adilson, enviou documentos referentes as dividas fiscais informando que as execuções fiscais petições de acordos, aproveitando o Refis. (doc. Resposta Adilson 2010)

O requerido infringiu o contrato na cláusula 2ª em seu § único a qual ficou estipulada multa contratual equivalente a 10% do valor do negócio, para qualquer um que infringir qualquer das cláusulas do contrato.

Diante disso, mais uma vez a requerente notifica extrajudicialmente o Sr. Adilson, na data 28/03/2011, informando que não cumpriu os pagamentos dos débitos pertinentes ao imóvel e requer que seja outorgada a escritura pois esta acarretando diversos prejuízos a Sra. Katia, ainda junta alvará judicial do espólio de Antonio Herisberto Dalleprani Scardua, proprietário de 50% do imóvel. (doc. Notificação Extra judicial + respostas); (doc. alvará Toninho)

Sobreveio resposta pertinente a notificação informando que havia cumprido todas as obrigações ora questionadas, contudo as dividas continuam a perdurar até o presente momento.

Por fim o Sr. Adilson e sua esposa cedem o imóvel em questão para Sr. Mauricio, (doc. Contrato Mauricio), pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em data 19/03/2014, contudo sem anuência da Sra. Katia Facchetti. O Sr. Adilson mais uma vez se utiliza do Refis municipal, contudo somente paga duas parcelas do acordo conforme se faz provar com documento anexo. No que concerne a débitos condominiais este também se encontra em mora, documento anexo.(doc. Parcelamento de dívidas +IPTU); (doc. Acordo Refis nº 6288, ano 2014).

No contrato em sua cláusula 2ª, § primeiro o cessionário se compromete a pagar as dívidas tributarias até o ano de 2013, no valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), bem como em seu § segundo, se compromete a pagar taxas condominiais até o ano de 2013 no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Enquanto isto, a autora continua responsável tributária pelos impostos e taxas que recaem sobre o imóvel, o que gera funestas consequências, mormente no caso de execução fiscal com penhora de recursos financeiros dos quais não pode prescindir, (doc. DIVIDA ATIVA GUARUJA); (doc. EXECUÇÕES FISCAIS KATIA).

Como pode se constatar os requeridos não cumpriram DIVERSOS ACORDOS DE REFIS, sendo Refis nº 6288/2014, Refis nº 1773/2016, Refis de nº 2081/2018, é nítido que não pretendem efetuar o pagamento das dívidas tributarias, pagam poucas parcelas e ficam em mora, conforme documentos

anexos. (doc. INEXISTÊNCIA DE ACORDO DE PARCELAMENTO)
(doc. REFIS 2018) (doc. TERMO DO REFIS 2018)(doc. REFIS 2016)

Desde início, quando a requerente efetuou a venda do imóvel tomou o cuidado para que todas as dívidas fossem pagas, mesmo após anos do primeiro compromisso. Ocorre que após três compradores nenhum honrou as dívidas, agindo sempre com desídia, pois não são os responsáveis tributários.

Cumprе salientar que a dívida das execuções fiscais estão no importe de R\$ 755.739,41 (setecentos e cinquenta e cinco mil setecentos e trinta e nove reais e quarenta e um centavos) e o valor venal do imóvel é de R\$ 587.200,69 (quinhentos e oitenta e sete mil duzentos reais e sessenta e nove centavos), conforme documento anexo. (doc. CERTIDAO VENAL)

Ocorre que até a presente data o requerido não solicitou a outorga da requerente. Visto que a escritura definitiva do imóvel ainda continua em seu nome.

Na execução fiscal de nº 1503011-51.2015.8.26.0223, existe pedido de penhora e a municipalidade junta nome da requerente para tal ato, ocorre que a autora está respondendo por uma dívida que não é sua, visto que não está na posse do imóvel desde 2001. (doc. BACENJUD GUARUJA)

Urge observar que a legitimidade da proprietária – a autora –, para responder pelos tributos em que pese a existência de promessa de compra e venda, é tema pacificado no Egrégio Superior Tribunal de Justiça nos termos do art. 1.036 do Código de Processo Civil:

Superior Tribunal de Justiça. “Processual civil. Tributário. IPTU. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Legitimidade passiva do possuidor (promitente comprador) e do proprietário (promitente vendedor). Tema já julgado pelo regime do art. 543-C do CPC [atual art. 1.036] e da Resolução STJ 08/08. Não há como apreciar o mérito da controvérsia com base na dita malversação dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, bem como nas teses a eles vinculadas, uma vez que não foram objeto de debate pela instância ordinária, o que inviabiliza o conhecimento do especial no ponto por ausência de prequestionamento. Incide ao caso a Súmula 282 do STF. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. (REsp 1110551/SP e REsp 1111202/SP – Rel. Min. Mauro Campbell – Primeira Seção – DJ 18.6.2009 – julgados de acordo com o regime previsto no

art. 543-C do CPC).ecurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido” (REsp nº 1.272.478/SP – rel. Min. Mauro Campbell Marques – 2ª Turma – j. em 17.11.2011 – DJe 28.11.2011).

Posta desta maneira a questão, não restou alternativa à autora, baldos os esforços de notificação, para demover os requeridos a receberem a escritura, senão ingressar com a presente ação para buscar a obrigação de outorgar a escritura dada a renitência do promitente comprador em recebê-la, posto que, notificado, quedou-se inerte, configurando mora accipiendi.

II - DO DIREITO

Resta evidente que existe interesse processual da autora, promitente vendedora, em buscar tutela jurisdicional para compelir o réu, promitente comprador, a receber a escritura.

O direito de propriedade do promitente vendedor foi totalmente esvaziado pela quitação do preço pelo réu.

Na verdade, a propriedade, no sistema que regula as promessas de compra e venda de imóveis, é mantida apenas como garantia do recebimento de preço, não havendo mais qualquer utilidade na sua manutenção depois do pagamento final pelo promitente comprador.

Pelo contrário, a manutenção da propriedade pode impor à autora prejuízos consideráveis, o que justifica plenamente o seu interesse processual.

A assertiva encontra respaldo legal entre outros, no art. 481 do CC, vejamos:

"Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa e o outrem, a pagar-lhe certo preço em dinheiro".

Além das execuções fiscais do imóvel, responde, ainda, pelos danos decorrentes de ruína, o que se afirmar com suporte no art. 937 do Código Civil, responsabilidade esta que encontra sua origem na cautio damni infecti do Direito Romano.

Há outras consequências, decorrentes de obrigações propter rem, além daquelas de natureza tributária, como as obrigações oriundas de obrigação de pagar as contas condominiais, consumo de água, que assim é considerada por parte da jurisprudência:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Prestação de serviços de fornecimento de água e coleta de esgoto. Pagamento do débito de consumo. Obrigação de natureza “propter rem”. Responsabilidade do proprietário do imóvel. Reconhecimento. Procedência do pedido inicial. Sentença reformada. Apelo da autora provido. É de natureza “propter rem” a obrigação pelo pagamento das tarifas relativas aos serviços públicos de fornecimento de água e coleta de esgoto, uma vez que destinados ao imóvel, cabendo ao titular do domínio responder por eventual dívida de consumo, independentemente de esta haver sido constituída antes da aquisição do bem ou de quem tenha efetivamente utilizado os serviços, sendo-lhe assegurado, contudo, o exercício do direito de regresso em ação própria” (Apelação nº 0205819-04.2009.8.26.0006 – rel. Mendes Gomes – São Paulo – 35ª Câmara de Direito Privado – j. em 20.05.2013 – Data de registro: 20.05.2013 – Outros números: 2058190420098260006).

Por todas essas razões, pelo perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, é indispensável a tutela que, ao final, será requerida, inclusive através do instituto processual da tutela antecipada.

Nesse sentido, o seguinte julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Compromisso de venda e compra. Obrigação de fazer. Ação ajuizada pela promitente vendedora contra o promitente comprador para compeli-lo a receber a escritura do imóvel, cujo preço se encontra integralmente pago. Interesse da promitente vendedora para que as taxas e tributos ou mesmo obrigações propter rem, ou responsabilidade civil por ruína do prédio, não recaiam sobre quem mantém formalmente o domínio, mas despido de todo o conteúdo, já transmitido ao adquirente. Dano moral. Ocorrência. Autora que, em decorrência da inexistência de regularização da propriedade do bem, teve seu nome negativado. Ação procedente. Recurso provido” (Apelação nº 0002542-08.2010.8.26.0077 – rel. Francisco Loureiro – Birigui – 4ª Câmara de Direito Privado – j. em 28.04.2011 – Data de registro: 29.04.2011 – Outros números: 25420820108260077).

No seu voto, de maneira lapidar, esclareceu o insigne relator, Desembargador Francisco Loureiro:

“Existe o direito de o promitente comprador liberar-se da obrigação de outorgar a escritura, de recuperar a sua liberdade e evitar todos os ônus de um imóvel registrado em seu nome,

como, por exemplo, lançamento de impostos, despesas condominiais e eventual responsabilidade civil pelo fato da coisa”.

“Na visão contemporânea do direito obrigacional, o pagamento, em sentido amplo, é não somente um dever, como também um direito do devedor para liberar-se da prestação. Cabe, assim, ação de obrigação de fazer também do promitente vendedor contra o promitente comprador, para que a sentença substitua a escritura injustamente negada pelo adquirente”.

“Problema surge com o registro da escritura, ou da sentença que a substitui, que exige o recolhimento do ITBI e o pagamento das custas e emolumentos devidos ao registrador e ao Estado, ou de imposto predial em atraso. Em tal caso, abre-se em favor do promitente vendedor uma obrigação alternativa. Ou recolhe os impostos e taxas, faz o registro e posteriormente pede o reembolso, ou requer ao juiz a fixação de multa (...) até que o promitente comprador promova o recolhimento das citadas verbas e o registro”.

Em igual sentido, entre inúmeras decisões do Tribunal de Justiça, a Apelação nº 466.654.4/8-00 (j. em 07.12.2006 – Quarta Câmara de Direito Privado).

É preciso observar que a simples recusa do credor em receber aquilo que o devedor oferece no tempo, lugar e forma convencionados, configura a mora accipiendi.

O art. 401 do CC, estipula, no inciso II, a hipótese de purgação da mora pelo credor que não recebe o que lhe é devido:

“Art. 401. Purga-se a mora:(...)II – por parte do credor oferecendo-se este a receber o pagamento e sujeitando-se aos efeitos da mora até a mesma data;”

E é exatamente este direito, de liberar-se da obrigação de outorgar a escritura (crédito do réu no contrato bilateral e comutativo de promessa de compra e venda), que a autora visa exercer com a propositura da vertente ação.

O mestre Pontes de Miranda, assim nos ensina:

" Desde que alguém é prejudicado, em se tratando de direito absoluto ou relativo, por ato positivo ou negativo de outrem, que possa continuar ou repetir-se, ou haja receio de que tal ato positivo ou negativo se dê, causando prejuízo, nasce a Ação Cominatória, que é ação irradiada da pretensão à abstenção ou a prática de ato alheio. "

Na mesma linha doutrinária, é importante lembrar o pensamento de J.J. CALMON DE PASSOS:

"A pretensão a haver de alguém um comportamento omissivo ou comissivo necessariamente eleve encontrar apoio ou no contrato ou na lei. E se um ou outro impe determinado comportamento, este comportamento pode ser coativamente exigido, por força do princípio de que a todo o direito subjetivo material corresponde o direito público subjetivo de reclamar judicialmente a sua efetivação."(Comentários ao CPC, vol. 111, pág.221, 5 Ed.)

ainda,

"De um modo geral, a ação cominatória cabe sempre que alguém, por imposição da lei, ou em virtude de convenção, esteja obrigado a se abster de determinado ato, ou a praticar certo fato, dentro de prazo prefixado, de forma a ser compelido a cumprir essa sua obrigação, sob determinada pena, a convencional, ou que for pedida, quando não tiver sido estipulada."(Carvalho Santos, comentários,- vol IV., pág 259).

Os artigos 497 do NCPC e 84 da Lei n. 8078 de 8.09.90, corroboram as assertivas supramencionadas e dissipam qualquer controvérsia sobre a questão.

Art. 497 - Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento..

"Art. 84 - Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento".

Ainda, como fundamento do pedido principal, cabe destacar os artigos 816 e 821 e respectivos parágrafos, do NCPC, que não deixam dúvidas corri relação a procedência do pedido.

Art. 816. Se o executado não satisfizer a obrigação no prazo designado, é lícito ao exequente, nos próprios autos do processo, requerer a satisfação da obrigação à custa do executado ou perdas e danos, hipótese em que se converterá em indenização.

Art. 821. Na obrigação de fazer, quando se convencionar que o executado a satisfaça pessoalmente, o exequente poderá requerer ao juiz que lhe assineprazo para cumpri-la.

No que respeita a antecipação da tutela, cabe destacar o já aludido artigo 497 do NCPC:

Art. 497. Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.Parágrafo único. Para a concessão da tutela específica destinada a inibir a prática, a reiteração ou a continuação de um ilícito, ou a sua remoção, é irrelevante a demonstração da ocorrência de dano ou da existência deculpa ou dolo.§ 1º A obrigação somente se converterá em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente.Art. 499. A obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível

a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente. § 2º A indenização por perdas e danos dar-se-á sem prejuízo da multa (art. 287). Art. 500. A indenização por perdas e danos dar-se-á sem prejuízo da multa fixada periodicamente para compelir o réu ao cumprimento específico da obrigação

Ao tratar sobre a Tutela Específica, o professor Barbosa Moreira, nos ensina:

"o conjunto de medidas e providências tendentes a proporcionar aquele em cujo o benefício se estabeleceu a obrigação o preciso resultado prático atingível por meio do adimplemento, isto é, a não-violação do direito ou do interesse tutelado".

"se o processo constitui instrumento para a realização do direito material, só se pode a rigor considerar plenamente eficaz a sua atuação quando ele se mostre capaz de produzir resultado igual ao que se produziria se o direito material fosse espontaneamente observado. "(José Carlos Barbosa Moreira. A Tutela Específica do Credor nas Obrigações Negativas. In temas de direito processual, p. 30-40).

Desta forma, salvo entendimento em contrário, estão claramente demonstrados e presentes no pedido os elementos integrantes e consubstanciados dos pressupostos legais para o deferimento do pedido da tutela Específica como medida liminar.

Observe-se ainda que a situação da Requerente é muito danosa para ela uma vez que está sofrendo constrições de seu patrimônio. O detrimento é nítido diante de tantas execuções em seu nome, posto isso existe o risco do dano é iminente.

Calamandrei, tratando do "periculum in mora", adverte que:

"o perigo do dano jurídico, o qual se pode, em certos casos, obviar a tutela ordinária, é sim, o perigo específico daquele ulterior dano marginal que pode derivar-se do atraso, consequência inevitável da lentidão do processo ordinário".

Lembra ele a característica de jurisdicionalidade da medida liminar, porque ela existe no interesse da Administração da Justiça, pois lhe garante o bom funcionamento e o seu bom nome ao objetivar a salvaguarda do "imperium judicis", ou seja, impede que a soberania do Estado, em sua mais alta expressão, que é aquela da justiça, reduza-se a ser uma tardia e inútil expressão verbal, uma vã ostentação de lentos mecanismos. A concessão do pedido liminar, enfim, assegura a eficácia prática das sentenças.

Pelo exposto, visto que existe multa imposta pelos contratos de compromisso de compra e venda, esta seja paga a requerente, pois os requeridos infringiram cláusulas de penalidade.

Maria Helena Diniz conceitua contrato como o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem

jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, segundo princípio da força obrigatória dos contratos “pact sunt servanda”, as partes gozam do direito da liberdade de contratar, e o contrato firmado torna-se a lei entre elas, sendo que seu descumprimento acarreta o dever de indenizar por parte do inadimplente.

O supedâneo do CC em seu art. 389 e seguintes preceitua que o descumprimento de uma norma contratual pré-estabelecida pelas partes responde por “*perdas e danos mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado*”.

III - DO DANO MORAL

Dano moral segundo Neemias Domingues de Melo: é "toda a agressão injusta àqueles bens imateriais tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica suscetível de quantificação pecuniária, porém indenizável com tríplice finalidade: satisfatório para a vítima, inibitório para o ofensor e de exemplaridade para a sociedade".

No caso concreto resta estampada a agressão injusta a moral do requerente que se vê desde 2001 até o presente momento, usurpado por descumprimento do contrato por parte dos requeridos.

Em razão do longo período posto a melhor sorte por parte do descaso dos requeridos faz-se necessário um ressarcimento pelo abalo moral suportado pela requerente este no valor de R\$20.000,00(vinte mil reais).

IV - DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA

O presente caso trata-se da inadimplência dos requeridos de cláusulas contratuais referente a outorga e transferência de titularidade de propriedade.

Assim a requerente pretende por meio da Tutela Antecipada, ter a referida transferência de seu imóvel para quem de direito, haja vista, o risco de ter seu patrimônio constrito por credores de dívidas do referido imóvel.

Considerando ainda o fato de os requeridos estarem inadimplentes e na posse do imóvel todo este tempo, sem até o momento efetuar o pagamento do preço ajustado no contrato que tinha com a requerente, IPTU e condomínio.

Ademais, estão locupletando-se indevidamente diante do fato de que a propriedade não se encontra em nome dos requeridos, causando prejuízo a autora.

A necessidade de antecipação de tutela pretendida (outorga e transferência de escritura) é medida que se impõe.

Assim demonstrados o *periculum in mora* e a prova inequívoca, mister se faz a tutela de urgência.

Em razão do fundado receio de difícil reparação, requer a requerente digne-se Vossa Exa. de conceder a tutela antecipada, determinando a expedição de mandado de reintegração de posse *inaudita altera pars*, nos termos do art. 300 NCPC, pois como dizia Carnelutti "justiça surdiu frequentemente é uma justiça pela metade".

V - DAS PERDAS E DANOS

No caso em tela houve adimplemento dos valores monetários por parte dos requeridos.

Ocorre que os requeridos estão inadimplentes nas cláusulas 2^a, pagamento de IPTU's e condomínios e cláusula 8^a, que dispõe sobre transferência da propriedade do imóvel.

Conforme o Código Civil, o requerido é responsável em cumprir sua obrigação de outorgar a escritura:

“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”.

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”.

“Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”.

Enquanto que os requeridos, ao manter a referida posse, usufruem do bem, objeto desta, da forma que bem entendem, sem, todavia, arcar com os débitos que lhes cabem, o que na verdade, pode ser caracterizado até mesmo como enriquecimento ilícito.

Ressaltando-se que os débitos de IPTU e Condomínio, a que ficaram responsáveis os requeridos, só vem aumentando de mês a mês.

Ademais, encontra-se diversas ações judiciais contra a autora por conta dos débitos não pagos pelos requeridos, contendo em uma delas busca Bacenjud, em nome da requerente.

Se a inadimplência contratual resolve-se por perdas e danos, requer a autora sejam os Réus condenados ao pagamento das perdas e danos no valor a ser apurado em liquidação de sentença.

VI - DOS PEDIDOS

Ante todo o exposto requer ao Juízo o recebimento a presente inicial e ainda:

a) conceder, nos termos do arts. 294, 297, 300 e 536 e 537 do NCPC, a tutela antecipada de urgência, "inaudita altera pars", estando bem demonstrado, anteriormente, o "periculum in mora" e do "fumus boni juris", determinando a expedição de ofício para o Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá averbando-se na matrícula n. 40.906, a existência da presente demanda, tornando indisponível o bem até a solução da lide, imediata outorga da escritura definitiva para quem de direito e que seja imediatamente SUSPENSAS as execuções fiscais para que sejam substituído o sujeito passivo de todas as execuções que recaem sobre o imóvel em questão até o julgamento do presente, não se ultimando nenhum ato de constrição de bens da requerente ou tendente a garantia do juízo, conforme explicitado. A confirmação da tutela antecipada que espera seja irrogada, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes da sua omissão, art. 500 do NCPC.

b) efetivada a medida, requer a citação dos requeridos via AR, nos termos dos arts. 246, I; 247 e 248 do NCPC, para responder no prazo de 15 (quinze) dias, art. 335, do NCPC, sob pena de serem tidos por verdadeiros todos os fatos aqui alegados, art. 344 do NCPC, devendo o respectivo mandado conter as

finalidades da citação, as respectivas determinações e cominações, bem como a cópia do despacho do (a) MM. Juiz(a), comunicando, ainda, o prazo para resposta, o juízo e o cartório, com o respectivo endereço.

c) Ao final, seja o pedido julgado procedente, determinando ao requerido para que promova a outorga da Escritura Definitiva, imediatamente, com cominação de multa diária pelo retardamento, e, caso não o faça seja o ato volitivo suprido pelo Juízo;

d) requer ainda a condenação do requerido ao pagamento de uma indenização por danos morais em favor do requerente no valor de R\$ 20.000,00(vinte mil reais), devendo este ser atualizado desde a data da sentença com incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, conforme entendimento jurisprudencial e já colacionado do Colendo STJ pelo REsp. N° 1.105.974 - BA11(20080260489-7), em virtude DO ILÍCITO E ABUSO DE DIREITO PRATICADOS CONTRA A PARTE AUTORA AO INCLUIR SEU CPF/MF INDEVIDAMENTE NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO;

e) condenar os requeridos ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, sendo que estes últimos devem ser fixados em percentual indicado no § 2º, do art. 85, lembrando-se que diante do conteúdo dos §§ 6º e 10, também do art. 85 do novo CPC.

f) dada a insuficiência econômica - financeira do autor, que lhe sejam concedidos os benefícios da assistência judiciária gratuita, conforme o disposto art. 1º da Lei nº 1.060/50 e no NCPC, já que a requerente não possui condições financeiras para arcar com as custas processuais e honorários advocatícios;

g) tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par de resolver amigavelmente a questão, a requerente desde já, nos termos do artigo 334 do NCPC, manifesta interesse em auto composição, aguardando a designação de audiência de conciliação;

h) Na hipótese de não ter sido concedida a antecipação de tutela, o que se admite apenas por hipótese, requer a autora o julgamento da procedência do pedido com a condenação dos requeridos na obrigação de receber a escritura imediatamente, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais), valendo a sentença como título hábil ao registro nos termos do caput do art.

497 do Código de Processo Civil, além da condenação do réu, nesta eventualidade, ao ressarcimento dos valores despendidos pela autora com escritura, registro e tributos incidentes sobre a transmissão sob pena de multa diária ou outra que Vossa Excelência julgar suficiente, tudo nos termos dos arts. 497 e 537 do Código de Processo Civil;

i) A condenação dos requeridos ao pagamento da multa contratual a qual dispõe os contratos, art. 389 e seguintes do CC;

j) Requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o requerido (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil.

Dá-se à causa o valor de R\$ 44.728,20 (quarenta e quatro mil setecentos e vinte e oito reais e vinte centavos).

Por fim, requer, que quaisquer publicações ou intimações sejam feitas em nome do advogado **RENATO AUGUSTO VIEIRA DIAS, inscrito na OAB/SP sob nº 421.075.**

Nesses Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 03 de julho de 2019

RENATO AUGUSTO VIEIRA DIAS
OAB/SP nº 421.075.