AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ....**

**PROCESSO Nº (...)**

**NOME DO AUTOR**, nacionalidade..., estado civil..., profissão..., RG..., CPF..., domiciliado e residente…, por intermédio de seu advogado infra-assinado, (procuração anexo), com endereço profissional situado..., vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, aforar, em face de (...), a competente

**AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO**

o que faz com fundamento no art. 539 e seguintes do Código de Processo Civil e nas razões de fato e de direito a seguir aduzidas:

**I – EXPOSIÇÃO DOS FATOS**

A autora firmou com a ré, no dia (...), Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em construção mediante o qual se obrigou a adquirir a unidade (...).

Por tal unidade se comprometeu a pagar a quantia de R$ (...).

De fato, em razão do aludido contrato, deu início aos pagamentos durante a construção do imóvel.

Todavia, antes da entrega das chaves, em razão das parcelas exigidas pela ré, a autora verificou a cobrança de valores discrepantes do que havia contratado.

Esse fato se deveu, efetivamente, à desconsideração, pela ré, de valores efetivamente pagos pela autora, deixando de incorporá-los em seu sistema de “conta-corrente”.

Questionada, a ré mostrou-se inflexível, sempre condicionando a entrega das chaves a mais e mais pagamentos.

Motivada pela necessidade de receber as chaves do imóvel, a autora pagava o que era exigido ante a promessa de a ré transmitir a posse com o pagamento de mais “aquela” parcela. Ainda assim, sempre manifestou seu inconformismo com os valores cobrados.

Baldos os esforços para pagar o que era justo e contratual, verificando as cobranças ilegais levadas a efeito pela ré que sempre exigia mais, condicionando a entrega das chaves a novos pagamentos, a autora pagou parcela no dia (..), cessando os pagamentos a partir de então.

Insta esclarecer que tomou essa atitude para frear as exigências da ré, despidas de suporte contratual, até porque as chaves do imóvel adquirido não foram entregues.

Considerados todos os valores efetivamente pagos e devidamente comprovados nos autos, a verdade é que a Autora se encontrava em dia com seus pagamentos, tendo pago a quantia total de R$ (...), conforme comprovantes anexos.

Portanto, foi ilegal a recusa na entrega das chaves.

Frise-se que o valor contratado, originariamente, é de R$ (...).

Assim, a autora já havia pagado mais de (...)% do preço do imóvel.

Ressalte-se, porquanto relevante, que as chaves não foram entregues até a presente data por culpa única e exclusiva da ré, que pretende receber valores ilegais e condiciona a entrega do imóvel a esses pagamentos.

Frise-se que a pretensão da ré em receber valores ilegais persistiu e persiste até hoje, conforme carta enviada por ela a Autora no dia (...), na qual ela exige, inclusive, o pagamento de cotas condominiais que segundo ela são devidas, cuja cópia segue anexa.

Ora Excelência, como pode a ré cobrar taxas condominiais, se nunca entregou as chaves do imóvel?

Outrossim, por incrível que isso possa parecer, mesmo sem entregar as chaves, passou a exigir, também, o pagamento de juros.

Ora, os juros remuneram o capital, possuindo natureza jurídica de frutos civis.

Sendo assim, tendo conservado o imóvel por sua opção e mais os valores pagos – mais de 80% do preço convencionado – como pode a ré, ainda, cobrar juros de capital que não saiu de sua disponibilidade?

Desta forma, pergunta-se: se a promitente compradora não recebeu as chaves porque a ré optou por manter a posse mesmo tendo recebido (...)% do preço que convencionou, para cobrar valores a que não faz jus, como pode exigir da autora o pagamento dos condomínios que sequer está pagando e juros de capital que não saiu de sua esfera patrimonial?

É evidente que não pensou nisso.

E a autora, como ficam os seus direitos?

Pagou mais de (...)% do valor do imóvel, não recebeu as chaves, e, ainda, é cobrada de valores ilegais e condomínios de período que sequer ocupou o imóvel, tudo por culpa da Ré.

Ou seja, no raciocínio torpe da ré, a autora deve pagar pelas cotas condominiais e juros, mesmo que o capital (o imóvel), jamais tenha ficado à sua disposição e saído da esfera patrimonial da construtora Ré que o mantém e ainda mantém todos os valores que recebeu.

Diante de tais pretensões absolutamente descabidas, a autora, em diversas ocasiões, demonstrou seu inconformismo perante a pretensa credora, ora ré, conforme carta enviada através de Cartório de Títulos e Documentos no dia (...), cuja cópia segue anexa.

Em suma, baldos os esforços para que a Ré recebesse apenas o que é devido, a autora solicitou parecer de técnico especializado, que apurou as diferenças, notadamente quanto à não incorporação de pagamentos que efetuou, parecer este que segue anexo.

Portanto, a Ré:

a) Exigiu valores ilegais, em razão de desconsiderar valores efetivamente pagos pela autora;

b) Exigiu valores a que não faz jus em razão de juros antes da entrega do imóvel, o que é ilegal a teor do que dispõe a Portaria n. 3, da Secretaria de Direito Econômico; e

c) Se recusou a entregar as chaves.

**II – DIREITO**

a) Incidência de juros antes da entrega das chaves

O ordenamento jurídico vigente é cristalino ao tratar da questão da incidência de juros antes da entrega das chaves do imóvel, na exata medida que afasta essa possibilidade por completo, considerando absolutamente abusiva tal prática.

Nesse sentido, a Portaria n. 3, da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça.

Antes do seu teor, convém verificar que as portarias da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça são admitidas no ordenamento jurídico em razão da enumeração exemplificativa de cláusulas abusivas relativas ao fornecimento de produtos e serviços constantes do art. 51, da Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Sendo assim, é possível a complementação do rol de cláusulas abusivas nos termos do art. 56, do Decreto n. 2.181, de 20 de março de 199729 que regulamentou o Código de Defesa do Consumidor para os fins do art. 22, inciso IV desse Decreto30.

Nesse sentido, no que interessa ao deslinde da questão:

“Ministério Da Justiça – Secretaria de Direito Econômico – Portaria nº 3, de 15 de março de 2001. O Secretário de Direito Econômico do Ministério da Justiça, no uso de suas atribuições legais; considerando que o elenco de Cláusulas Abusivas relativas ao fornecimento de produtos e serviços, constantes do art. 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, é de tipo aberto, exemplificativo, permitindo, desta forma a sua complementação; considerando o disposto no artigo 56 do Decreto nº 2.181, de 20 de março de 1997, que regulamentou a Lei nº 8.078/1990, e com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, notadamente para o fim de aplicação do disposto no inciso IV do art. 22 desse Decreto, bem assim promover a educação e a informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com a melhoria, transparência, harmonia, equilíbrio e boa-fé nas relações de consumo; considerando que decisões judiciais, decisões administrativas de diversos PROCONs, e entendimentos dos Ministérios Públicos pacificam como abusivas as cláusulas a seguir enumeradas, resolve: Divulgar o seguinte elenco de cláusulas, as quais, na forma do artigo 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e do artigo 56 do Decreto nº 2.181, de 20 de março de 1997, com o objetivo de orientar o Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, serão consideradas como abusivas, notadamente para fim de aplicação do disposto no inciso IV, do art. 22 do Decreto nº 2.181:

(...)

Estabeleça, no contrato de venda e compra de imóvel, a incidência de juros antes da entrega das chaves;”

Deveras, antes da entrega das chaves o devedor não dispõe do capital, que se encontra na esfera patrimonial do credor que, por essa simples razão, não pode cobrar tal remuneração.

No vertente caso, verifica-se, com meridiana clareza, que a culpa pela não entrega do imóvel é exclusiva da ré, que deve arcar com sua omissão.

Não entregou as chaves por reputar ser credora em razão de desconsiderar valores efetivamente pagos.

Em suma, não se pode imputar à autora a obrigação de pagar juros, se o que os motivou foi à conduta ilícita e reprovável da ré, consistente em desconsiderar valores efetivamente pagos pela autora, deixando de lançá-los em seu sistema de “conta-corrente” e se recusando a entregar as chaves.

b) Possibilidade de discussão do valor em consignação

A consignação em pagamento pode ser definida como o depósito judicial ou extrajudicial da coisa devida, nos casos e formas legais, cujo resultado é a extinção da obrigação.

Sendo assim, além de liberar o devedor, pode configurar meio de discussão do valor indevidamente cobrado, como ocorre no caso vertente.

É nesse sentido a mais recente posição do Superior Tribunal de

Justiça:

“Agravo regimental. Agravo de instrumento. Ação de consignação em pagamento. Discussão sobre o valor do débito. Revisão de cláusulas contratuais. Possibilidade. Existência de outra ação discutindo o quantum. Prequestionamento. Ausência. 1. É pacífica a jurisprudência desta Corte no sentido de que pode ser discutido, em sede de ação consignatória, o valor do débito, mesmo que isso implique na revisão de cláusulas contratuais. 2. A matéria referente à existência de outro processo no qual se discute o valor da dívida não foi objeto de decisão pelo Tribunal de origem, ressentindo-se o recurso da falta de prequestionamento. 3. Agravo regimental improvido” (AgRg no Ag 619.154/RJ – Rel. Ministro Fernando Gonçalves – Quarta Turma – julgado em 03.02.2005 – DJ 07.03.2005 – p. 275).

“Agravo em Recurso Especial. Consignatória. Limites. Firme o entendimento desta Corte no sentido da possibilidade de discussão do débito e do respectivo valor em sede de ação consignatória.

Subsistentes os fundamentos do decisório agravado, nega-se provimento ao agravo” (AgRg no REsp 672.123/CE – Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha – Quarta Turma – julgado em 02.12.2004 – DJ 14.03.2005, p. 379).

O STJ tem entendido que sequer o depósito, ainda que insuficiente – que não é o caso do vertente processo –, pode ensejar a improcedência total do pedido:

“Processo civil – recurso especial – infringência aos arts. 21 e 899, §§ 1º e 2º, do CPC [atual CPC, arts. 86 e 545, §§ 1º e 2º] - ausência de prequestionamento – Súmulas 356/STF e 211/STJ – ação de consignação em pagamento – insuficiência do depósito – parcial procedência do pedido – saldo remanescente – título executivo judicial – sucumbência recíproca – distribuição proporcional das despesas processuais e honorários advocatícios.

1 – Não enseja interposição de recurso especial matérias não ventiladas no v. julgado impugnado (arts. 21 e 899, §§ 1º e 2º, do CPC). Incidência das Súmulas 356/STF e 211/STJ (cf. REsp nº 649.200/SP, de minha Relatoria, DJ de 17.12.2004). 2 – Esta Corte de Uniformização Infraconstitucional firmou entendimento no sentido de que o depósito efetuado a menor em ação de consignação em pagamento não acarreta a total improcedência do pedido, na medida em que a obrigação é parcialmente adimplida pelo montante consignado, acarretando a liberação parcial do devedor. O restante do débito, reconhecido pelo julgador, pode ser objeto de execução nos próprios autos da ação consignatória (cf. REsp nº 99.489/SC, Rel. Ministro Barros Monteiro, DJ de 28.10.2002; REsp nº 599.520/TO, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJ de 01.02.2005; REsp nº 448.602/SC, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 17.02.2003; AgRg no REsp nº 41.953/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Júnior, DJ de 6.10.2003; REsp nº 126.326/RJ, Rel. Ministro Barros Monteiro, DJ de 22.09.2003). 3 – Recurso conhecido apenas pelo dissídio e, nesta parte, provido, para julgar parcialmente procedente a ação de consignação em pagamento, declarando a extinção parcial da obrigação e a possibilidade de execução do saldo remanescente nos mesmos autos. Despesas processuais e honorários advocatícios reciprocamente suportados pelas partes, na proporção de 50% para cada uma, mantido o valor fixado no v. acórdão recorrido, permitindo-se a compensação, nos termos da lei” (REsp 613.552/RS – Rel. Ministro Jorge Scartezzini – Quarta Turma – julgado em 20.10.2005 – DJ 14.11.2005, p. 329).

Dessa forma, com o depósito do verdadeiro valor devido, o qual se efetuou por ocasião da distribuição, a presente ação configura-se via adequada para discutir-se o real valor do débito, liberando a Autora da obrigação.

c) Ilegalidade da inclusão do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito

É preciso observar que os cadastros de inadimplentes infringem gritantemente a Constituição Federal na exata medida em que joga na marginalidade cidadãos decentes que, no presente momento, lutam para se manter no caminho da retidão financeira.

Assim fazem manchando sua ficha cadastral, impedindo-os de reempregar-se, humilhando-os perante a sociedade e seus familiares, ferindo, além de preceitos legais, os princípios atinentes aos direitos humanos.

O sistema jurídico, ao contrário do que pensam alguns, estipula a garantia de que o devedor não pode ser constrangido.

Tal se dá exatamente em virtude da Lei n. 8.078/1990 que, no art. 42, dispõe que na cobrança de débitos o consumidor inadimplente não será exposto ao ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Na jurisprudência é pacífico o entendimento segundo o qual, no caso de a dívida estar sendo questionada judicialmente, é indevida a negativação.

Nesse sentido, decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Banco de Dados – SERASA – Pretensão à retirada do nome dos devedores dos cadastros de inadimplentes – Admissibilidade – Direito ao bom nome, à imagem e dignidade da pessoa, protegidos constitucionalmente – Anotação efetivada em decorrência da distribuição de ação de execução contra os autores – Convênio firmado com a CGJ, que não pode sobrepor-se às garantias fundamentais da Carta Magna – Artigos 1º, inciso III e 5º, inciso X da Constituição Federal – Necessidade de autorização da pessoa para divulgação da informação – Discussão “sub judice” do crédito exequendo que afasta a legitimidade da negativação – Exclusão do nome determinada – Recurso provido para esse fim”. (Agravo de Instrumento 1347214-1/00 – São Paulo – Rel. Sorteado Rizzatto Nunes – 4ª Câmara (Extinto 1º TAC) – Julgamento: 09.03.2005).

Some-se a isso o fato de a negativação não aproveitar o credor, servindo apenas para prejudicar a imagem da autora no mercado.

Veja Vossa Excelência a posição do STJ:

Superior Tribunal de Justiça. “Civil. Órgãos de proteção ao crédito.

Cancelamento, nos respectivos cadastros, do registro do nome do devedor. Pendência judicial. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se, contra meu entendimento, no sentido de que, pendente discussão judicial do débito, o registro do nome do devedor deve ser excluído dos cadastros de órgãos de proteção ao crédito.

Agravo regimental não provido” (AgRg no REsp 466.828/MG – Rel. Ministro Ari Pargendler – Terceira Turma – julgado em 06.03.2003 – DJ 22.04.2003, p. 230).

Superior Tribunal de Justiça. “Civil e Processual Civil. Inscrição no SERASA. Previsão legal. Ação revisional. Tutela antecipada. Permissão do registro pelo tribunal estadual. Descabimento. Lei n. 8.038/90, ART. 43, § 4º. I. Legítimo é o procedimento adotado pela instituição financeira em inscrever a empresa devedora inadimplente em cadastro de proteção ao crédito, por autorizado na legislação pertinente. II. Caso, todavia, em que movida ação de revisão de contrato, havendo discussão jurídica sobre o débito, pertinente a concessão de tutela antecipada para evitar a inscrição, sob pena de se frustrar, ao menos em parte, o direito de fundo discutido, pela imediata perda da credibilidade do mutuário na praça em que atua. III. Recurso conhecido e provido” (REsp 471957/SP (200201289504) – Relator Ministro Aldir Passarinho Junior – DJ 24.03.2003, p. 236).

Superior Tribunal de Justiça. “Ação revisional de contrato. Dívida em juízo. Registro do devedor em cadastro de inadimplente. Tutela antecipada. Cabível o pedido de antecipação de tutela para pleitear a exclusão do nome do devedor de cadastro de inadimplentes, por integrar o pedido mediato, de natureza consequencial. Precedentes: REsp nº. 213.580-RJ e AgRg. No Ag. nº 226.176-RS. Estando o montante da dívida sendo objeto de discussão em juízo, pode o Magistrado conceder a antecipação da tutela para obstar o registro do nome do devedor nos cadastros de proteção ao crédito. Recurso especial não conhecido” (REsp 396894/RS (200101940211) – 24.09.2002 – Quarta Turma – Relator: Ministro Barros Monteiro – DJ 09.12.2002, p. 348).

Superior Tribunal de Justiça. “Ação revisional. Dívida em juízo.

Cadastro de inadimplentes. Serasa. SPC. Cadin. Inscrição. Inadequação. Precedentes do tribunal. Nos termos da jurisprudência desta Corte, estando a dívida em juízo, inadequada em princípio a inscrição do devedor nos órgãos controladores de crédito” (Recurso Especial n. 180665/PE (9800488391) – Decisão: por unanimidade, não conhecer do recurso – Data: 17.09.1998 – Quarta Turma – Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira – DJ 03.11.1998, p. 172).

Não de forma diferente:

“Banco de dados – Serasa – Impossibildiade de anotação do nome dos supostos devedores enquanto ainda pendente de discussão do débito – Posição da Câmara alterada – Ação cautelar procedente” (Processo: 1135465-3/01 – Recurso: medida cautelar – Origem: São Paulo – Órgão julgador: 11ª Câmara – julgamento: 07.08.2003 – Relator: Everaldo de Melo Colombi – Revisor: Vasconcellos Boselli).

“Medida cautelar – sustação de protesto – contrato de fornecimento bancário – deferimento da liminar - impossibilidade de inscrição do nome do recorrente no cadastro de inadimplentes do SERASA visto que o montante do débito se acha “sub judice” – recurso provido para esse fim”

(Agravo de Instrumento nº 748712-3 – São Paulo – 6ª Câmara – Julgamento: 02.09.1997 – Relator: Massami Uyeda – Decisão: Unânime).

Certo é que as expressões “negativar” e “negativação” lembram as antigas marcas de iniquidade que existiam nos primórdios da sociedade, mediante as quais os iníquos eram punidos pela perda do nariz (assírios).

Em França do Rei Luiz XIII, as mulheres desonestas, através de ferrete em brasa, eram marcadas com uma flor-de-lis.

Hoje pouca coisa mudou.

Em verdade, agravou-se.

Os supostos devedores são marcados através dos ferretes da moderna tecnologia on-line, via modem, fax, satélite etc.

Ora, Nobre Julgador, esse juízo sumário e inflexível deve ser, de alguma forma, contido em um Estado Democrático de Direito.

Bem por isso o CDC colocou freio aos órgãos que a si arrogam e atribuem a prerrogativa de dizer quem é honesto, quem é desonesto, quem pode comerciar e quem não pode, quem terá acesso ao mercado de trabalho e ao crédito e quem será excluído.

A questão se apresenta ainda mais grave na exata medida em que se verifica no caso vertente que a negativação da Autora, que discute a correta cobrança levada a efeito, apenas irá prejudicá-la no mercado, constrangendo-a a deixar de reivindicar seus direitos, o que colide violentamente com o mandamento insculpido no art. 5º, inc. XXXV, da Constituição Federal, que garante a não exclusão de ameaça ou lesão de direitos da apreciação do Poder Judiciário.

Ademais, a Autora é sócia de empresa e tal mácula está lhe causando diversos transtornos e prejuízos, atrapalhando substancialmente seus negócios, o que não aproveita em nada ao credor e apenas a prejudica financeiramente, tornando ainda mais difícil que a mesma honre com seus compromissos.

Portanto, a exclusão do nome da Autora dos órgãos de restrição ao crédito é medida imperativa e deve se dar de forma imediata, sob pena de impingir-lhe prejuízos de difícil, senão impossível reparação.

d) Valor depositado e da tutela provisória de urgência A autora, como já mencionado, solicitou parecer de técnico especializado, que apurou as diferenças, notadamente quanto à não incorporação de pagamentos que efetuou, bem como da cobrança de juros ilegais.

Esse parecer apurou sua dívida real até a data da propositura desta ação, diferente do valor injustamente cobrado pela ré.

Posta assim a questão, foi apurado o real valor devido, qual seja: R$ (...).

Dessa forma, a autora, na ocasião da distribuição desta ação, providenciou o depósito de aludida quantia, que se encontra à disposição deste e. Juízo, conforme comprova a guia de depósito judicial anexa à presente.

Sendo assim, nada obsta a antecipação parcial da tutela, a ser concedida, inaudita altera pars, no sentido de determinar a imediata entrega das chaves a Autora, bem como a exclusão de seu nome dos cadastros dos órgãos de restrições ao crédito.

Frise-se que, em ambas as questões, se faz premente a necessidade de concessão da tutela pretendida, para o fim de, nos termos dos arts. 297 e 301 do Código de Processo Civil:

a) no primeiro caso, concedendo-se as chaves, afastar discussões futuras a respeito das cotas condominiais que venham a vencer no curso da presente demanda, garantindo, assim, à autora, que já pagou R$ (...) dos R$ (...) contratados originalmente, seu lídimo direito de ocupar o imóvel que adquiriu.

b) no segundo caso, da negativação, evitar prejuízos de difícil, senão impossível reparação à autora, que é empresária e não pode, de forma alguma, ter seu nome maculado injustamente, mormente ante a demonstração de sua boa-fé, depositando, antecipadamente, o valor de fato devido e que só não foi pago antes em razão da cobrança indevida levada a efeito pela ré.

Repita-se que, no que pertine à entrega das chaves, com o depósito efetuado de R$ (...), somado ao valor de R$ (...) já pagos, resta que a autora já pagou R$ (...).

Posta assim a questão, o valor do imóvel originalmente contratado já foi praticamente pago, restando tão somente, a discussão nos presentes autos do valor a ser pago a título de juros que, no entendimento da autora, não cabem até a entrega das chaves.

Quanto à questão de o nome da autora estar constando nos cadastros dos órgãos de restrições ao crédito, faz-se igualmente mister a concessão da antecipação parcial da tutela para a imediata exclusão, eis que o débito supostamente devido e cobrado foi depositado, restando a discussão em Juízo de apenas uma pequena parte, no tocante aos juros.

Veja-se que o fundamento da presente demanda é relevante e está presente o fundado receio de ineficácia do provimento final, sendo, portanto, lícita à concessão da tutela liminarmente, inaudita altera parte.

Nesse sentido:

a) Probabilidade do direito

Os documentos que instruem a inicial são robustos e proporcionam a conclusão de que o pleito da Autora é justo.

Segue anexo aos autos o contrato firmado pelas partes.

Esse contrato somado aos comprovantes de pagamento das parcelas quitadas, aos comunicados trocados entre as partes que comprovam a intenção de cobrança de valores ilegais, à discordância da Autora, à notificação que informou a inclusão do nome da Autora no Serasa, ao laudo preparado por técnico especializado e aos demais documentos, indicam a verossimilhança das alegações contidas nesta exordial.

Em síntese, todos os documentos acostados à inicial corroboram para o entendimento de que as alegações tecidas pela Autora são verossímeis, refletem a realidade dos fatos e estes, por si só, denotam os abusos cometidos pela Ré e a injustiça que restaria configurada caso a Autora seja privada de tomar posse do imóvel pelo qual já pagou vultosa quantia, bem como tenha seu nome mantido nos cadastros dos órgãos de restrição ao crédito, tendo já pago quase a totalidade do valor do imóvel.

b) Fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação emerge do seguinte fato: caso a Autora não tome posse do imóvel agora, futuramente surgirão discussões a respeito de quem será responsável pelo pagamento das cotas condominiais que venham a vencer no curso da presente demanda, bem como dos prejuízos financeiros que a Autora irá experimentar em razão da manutenção de seu nome nos cadastros dos órgãos de restrições ao crédito, uma vez que é empresária e necessita estar com o nome limpo para poder exercer atividade mercantil e ter acesso a crédito no mercado, além do prazo em que foi privada injustamente do uso do imóvel que já pagou quase a totalidade, tendo que despender com o aluguel de outro imóvel.

Certo é que toda essa situação merece ser evitada, razão pela qual se faz mister a antecipação parcial da tutela pretendida, para o fim de determinar a imediata imissão da Autora na posse do imóvel que adquiriu e pagou a quase totalidade, bem como que a Ré providencie a exclusão de seu nome dos cadastros dos órgãos de restrições ao crédito, sob pena de multa diária de R$ (...).

**III – PEDIDO**

Diante de todo o exposto, restando evidente e cristalino o direito que fundamenta a presente ação, requer a autora, primeiramente, seja deferida a antecipação parcial da tutela provisória pretendida, confirmando-a ao fim da demanda, a fim de afastar discussões futuras a respeito das cotas condominiais que venham a vencer no curso da presente demanda, bem como os prejuízos financeiros de difícil, senão impossível reparação a Autora, uma vez que é empresária e necessita estar com o nome limpo para poder exercer atividade mercantil e ter acesso a crédito no mercado.

Outrossim, no mérito, requer a autora:

Seja a presente ação julgada procedente, a fim de declarar cumpridas as obrigações da autora em razão do contrato firmado com a ré, requerendo, outrossim, a consignação do valor de R$ (...) referente às parcelas vencidas até a propositura da ação, bem como das vincendas.

Com a procedência da consignação e o depósito das parcelas vincendas, requer a confirmação da tutela antecipada de imissão de posse e, caso não tenha sido deferida, o que se cogita por hipótese, que seja ao final, com a sentença de mérito.

Por fim requer a condenação da Ré no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que Vossa Excelência entender arbitrar nos limites legais.

**IV – CITAÇÃO**

Tratando-se de pessoa jurídica, requer-se que a citação do réu seja efetuada pelo cadastro no sistema de processos em autos eletrônicos determinado no § 1º do art. 246 ou, ausente o cadastro, pelo correio, nos termos dos arts. 246, I; 247 e 248 do Código de Processo Civil, para levantar o depósito ou, querendo, oferecer contestação no prazo legal (CPC, art. 542, II).

**V – PROVAS**

Protesta a autora por provar o alegado através de todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente pela produção de prova documental, testemunhal, pericial e inspeção judicial, depoimento pessoal do réu sob pena de confissão, caso não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (CPC, art. 385, § 1º).

**VI – AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO**

Tendo em vista a aplicabilidade subsidiária do procedimento comum (Código de Processo Civil, art. 318, parágrafo único), nos termos do art. 334, § 5º do Código de Processo Civil, o autor desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em auto composição.

Ou

Tendo em vista a aplicabilidade subsidiária do procedimento comum (Código de Processo Civil, art. 318, parágrafo único) e em razão da natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, o autor desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em auto composição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

**VII – VALOR DA CAUSA**

Dá-se à causa o valor de (...).

Termos em que,

Pede deferimento.

Data

Advogado (OAB)