

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO ____ JUIZADO
ESPECIAL CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA/RJ.**

ELAINE MORAIS DA SILVA (“ELAINE”), brasileira, solteira, corretora de imóveis autônoma, inscrita no CPF/MF sob o n.º 044.834.317-73, residente e domiciliada na Rua dos Jacarandás, n.º 1.160, apt.º 1.202, Barra da Tijuca/RJ, CEP 22776-050 (**doc. 01**), vem, por seus advogados regularmente constituídos (**doc. 02**), perante V.Exa. propor a presente:

ACÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS

em face de **THOMAZ COELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE (“THOMAZ COELHO”)**, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ/MF sob o n.º 09.393.610/0001-77 (**doc. 03**), com sede à Av. Rio Branco, n.º 156, sala 3.222 – parte, Centro/RJ, CEP , pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I – O QUE OCORREU ATÉ AQUI

1. ELAINE, em 27/11/2011, celebrou junto à THOMAZ COELHO Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (“Contrato” – **doc. 04**), cujo objeto era a aquisição da unidade n.º 405, do Bloco 2, do empreendimento intitulado “Village VIP”, cujo valor total era R\$144.782,06 (“Imóvel”).

2. Muito embora as parcelas contratuais estivessem sendo – como foram! – pontualmente adimplidas por ELAINE, certo é que a THOMAZ COELHO não logrou cumprir com o que havia se obrigado.

3. Isso porque, a entrega do Imóvel estava prevista para 28/02/2014 (prazo este já com a incidência da cláusula de tolerância), porém, ao contrário do estipulado, o Imóvel somente lhe foi entregue – inacreditavelmente! – 12 (doze) meses após esta data (**doc. 05**).

4. Salienta-se que, nesse meio tempo, ELAINE buscou por diversas vezes saber do atual andamento das obras e, por conseguinte, do prazo em que o Imóvel ser-lhe-ia entregue, porém, THOMAZ COELHO sempre se furtava em fornecer informações nesse sentido, não cumprindo com uns dos mais mezinhos direitos do consumidor, quais sejam, o da informação e transparência.

5. Ora Exa., não se precisam despende rios de tinta para se demonstrar que o referido atraso extrapolou – em muito! – o razoável, o que, decerto, culminou em diversos prejuízos à ELAINE, tanto de ordem material, como moral. E não é para menos, afinal, tratava-se de Imóvel que ELAINE tinha a intenção de locá-lo a fim de auferir mensalmente uma renda extra.

6. Dito isto, ante ao colossal atraso para a entrega do Imóvel, é notório que ELAINE faz jus à – além do percebimento de lucros cessantes consubstanciados no percebimento de alugueres durante o período em que deixou de locar o Imóvel – receber indenização de ordem moral.

II – DANOS MATERIAIS

– APLICAÇÃO DAS CLÁUSULAS 6.7. E 6.8. –

7. Viu-se rapidamente acima que a entrega do Imóvel – já contemplando a cláusula de tolerância – estava prevista para 28/02/2014. Contudo, o bem não lhe foi entregue na data aprazada. Muito pelo contrário. Foi-lhe entregue, apenas e tão somente, um ano após esta data.

8. Prova do alegado é o comunicado expedido pela THOMAZ COELHO por meio do qual afirma que o “habite-se” foi expedido apenas em 15/01/2015 e a pré-vistoria das unidades se realizaria apenas em fevereiro/2015 (**doc. 05**). Está-se diante de típico caso de descumprimento contratual.

9. Consoante este dantesco atraso, deverá a THOMAZ COELHO ser condenada ao pagamento da indenização insculpida na Cláusula 6.7. e 6.8. do Contrato, dispositivos estes que, adiante-se, versam a respeito do inadimplemento contratual perpetrado pela promitente vendedora. Senão veja-se:

“6.7. O atraso da OUTORGANTE no cumprimento de sua obrigação de entregar a unidade ao (à,s) OUTORGADOS(A,S) até a data aprazada, observada a dilatação ajustada no item 5.1 deste instrumento, sem que tenha se verificado a ocorrência de motivo justificador do retardamento, ou, se ocorrido este, após ultrapassado o período de prorrogação, caracterizará a mora de pleno direito e acarretará para a OUTORGANTE o dever de indenizar o(a,s) OUTORGADO(A,S) mediante o ressarcimento da desvantagem econômica por ele(a,s) sofrida com a impossibilidade de fruição do bem.

6.8. A indenização de que trata o item precedente fica desde já fixada num valor igual ao de 0,5% ao mês sobre o preço pactuado neste contrato (campo VIII, do Quadro Resumo), preço esse ajustado monetariamente mês a mês de acordo com a variação positiva do índice mencionado no item 4.2, sendo dito percentual devido desde o mês do descumprimento da obrigação acima referida até o da efetiva colocação da unidade pronta à disposição do(a,s) OUTORGADO(A,S), nos termos do item 5.4.” (g.n).

10. Nada mais justo que se aplique, *in casu*, tais dispositivos. Afinal, repita-se, o Imóvel serviria à ELAINE como fonte de renda. Isto é, ELAINE visava auferir renda mensal com a locação do bem. Porém, por culpa única e exclusiva da THOMAZ COELHO, durante um ano, se restou impossibilitada de assim fazê-lo.

11. As Cláusulas 6.7. e 6.8. do Contrato retratam a modalidade de dano material denominada lucros cessantes. Em linhas gerais, como bem preceitua JORGE CESAR FERREIRA DA SILVA¹, lucros cessantes é a exclusão de um ganho que era ou poderia ser esperimentado, atual ou futuramente, se o fato danoso não houvesse ocorrido.

12. Destarte, ao ante ao descumprimento contratual perpetrado, que culminou na frustração da expectativa da locação do Imóvel, deverá a THOMAZ COELHO ser condenada ao pagamento de 12 (doze) meses de lucros cessantes do qual ELAINE foi privada, o que, com base nas Cláusulas 6.7. e 6.8. do Contrato, totalizam o montante de R\$10.847,92 (**doc. 06**).

¹ *in* Inadimplemento das obrigações, 2007, p. 164.

III – DANOS MORAIS

13. Os atos da THOMAZ COELHO produziram consequências danosas que reclamam satisfação de ordem moral. A garantia da reparabilidade do dano moral é absolutamente pacífica tanto na doutrina quanto na jurisprudência.

14. Tamanha é sua importância, que ganhou texto na Constituição Federal, no rol do art. 5º, mais precisamente em seus incisos V e X, os quais versam a respeito dos direitos e garantias individuais, garantias estas erigidas à condição de cláusula pétrea pelo legislador constitucional.

15. O dever de reparar, além de decorrer simplesmente da violação, também é fruto do incômodo moral e patrimonial que se segue, todas as vezes que um dos atributos inerentes à pessoa é ofendido ou agredido. No presente caso, os atos da THOMAZ COELHO constituem-se em atos ilegais e injustos, que devem ser reparados, tendo em vista os notórios danos por ela perpetrados em face de ELAINE.

16. Conforme restou comprovado, THOMAZ COELHO simplesmente não arcou com as suas obrigações contratuais e acabou por atrasar a entrega do Imóvel à ELAINE por 12 meses. Somado a este fato, impende esclarecer que, embora estivesse em flagrante descumprimento do Contrato, THOMAZ COELHO em momento algum comunicava a ELAINE acerca do andamento das obras e de supostos novos prazos para a entrega do Imóvel. ELAINE ficava entregue à sorte e à mercê da boa vontade da construtora em reportar-lhe algo.

17. Caracterizando-se como ato ilícito a conduta da THOMAZ COELHO, incide no caso dos autos a inteligência dos arts. 186 e 927 do CC, o que permite o arbitramento de indenização a favor de ELAINE a título de reparação pelo dano moral por ele sofrido.

18. Em casos similares aos dos presentes autos, esse Eg. Tribunal de Justiça vem reprimando integralmente condutas como as de THOMAZ COELHO, e, por sua vez, determinando a devida reparação do consumidor que sofreu o dano. Nesse sentido:

*“Recurso sob a égide do CPC/73. Atraso na entrega de imóvel. Direito do Consumidor. **Entrega prevista para 30/08/2013, a ser***

acrescida de 180 dias de dilação de prazo, mas só concretizada em 04/11/2014. Réu alega chuva e apagão de mão de obra. Sentença condenando a ré no pagamento de multa compensatória no valor correspondente a 2% e juros moratórios de 1%, ambos sobre o valor do imóvel, a partir de 01/03/2014 e até 04/11/2014, e indenização por dano moral no montante de R\$ 10.000,00. Apelação da parte ré questionando o afastamento da cláusula penal para o caso de atraso da construtora, com a aplicação da cláusula penal de atraso do comprador. Contrato de adesão. Cláusula abusiva. Vantagem exagerada ao fornecedor. Isonomia. Dano moral configurado diante dos evidentes transtornos causados pelo atraso de cerca de 10 meses na entrega do imóvel. Valor fixado adequadamente. Conhecimento e desprovisionamento do recurso” (AC nº 0022754-16.2014.8.19.0203 – Des. Rel. Ricardo Alberto Pereira. 26ª Câmara Cível do Consumidor. DJe 29/09/2016 – g.n).

“APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AQUISICÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE PREVIU EXPRESSAMENTE A POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL POR, NO MÁXIMO, 180 DIAS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO. ENUNCIADO N.º 1 DO AVISO CONJUNTO TJ/CEDES N.º 16/2015. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. INTELIGÊNCIA DO ART. 14 DO CDC. AUSÊNCIA DE PROVA DA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE CIVIL, PREVISTAS NO § 3º DO ART. 14 DO CDC. DANOS SUPOSTOS PELA CONSUMIDORA QUE DEVEM SER RESSARCIDOS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS, PELA INDISPONIBILIDADE DO BEM IMÓVEL ADQUIRIDO DURANTE O PERÍODO DO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA OBJETO DO CONTRATO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) QUE NÃO MERECE REDUÇÃO. SÚMULA N.º 343 TJRJ. LAUDÊMIO CUJO PAGAMENTO COMPETIA AOS COMPRADORES, CONFORME DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EXPRESSA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO” (AC nº 0101577-93.2012.8.19.0002 – Des. Rel. Sandra Cardinali. 26ª Câmara Cível do Consumidor. DJe 29/09/2016 – g.n).

19. Não havendo dúvidas sobre o dever de reparar o dano moral caracterizado pelo ânimo de ofender a honra da vítima, deve o magistrado arbitrar um *quantum* que seja compatível com o grau de exposição que a vítima foi submetida e com a capacidade econômica do ofensor.

20. Em outras palavras, a “indenização haverá de ser suficientemente expressiva para compensar a vítima pelo sofrimento, tristeza ou vexame sofrido e penalizar o causador do dano,

levando em conta ainda a intensidade da culpa”².

21. Deve, aqui, ser levado em consideração o **(i)** atraso de 12 (doze) meses para a entrega do Imóvel – que lhe gerou angústia, tristeza, impotência e dano à sua honra e psique –, e **(ii)** o descaso da THOMAZ COELHO para com a ELAINE (leia-se: consumidora), que sequer lhe dava notícias sobre o andamento da obra e, portanto, não cumpria com o seu dever de informação e transparência.

22. Não por outro motivo, deve ser fixada a indenização pelos danos morais sofridos por ELAINE em R\$15.000,00 (quinze mil reais) e/ou valor que V.Exa. entenda devido com base em sua vasta experiência profissional.

IV – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

23. A relação jurídica travada no presente caso é regida pelas regras do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. É que a THOMAZ COELHO está inserida perfeitamente ao disposto no artigo 3º da Lei 8.078/90, bem como a ELAINE, ao disposto no artigo 2º do mencionado diploma legal. Destarte, aplicável ao presente caso as regras consumeristas vigentes.

V – INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

24. Dispõe o artigo 6º, VIII do Código de Proteção e Defesa do Consumidor:

*“Artigo 6º - São direitos básicos do consumidor.
VIII – a facilitação da defesa dos seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências”.*

25. Noutras palavras, JOSÉ GERALDO BRITO FILOMENO³, citando a tese de mestrado de Cecília Matos: *“A prova destina-se a formar a convicção do julgador, que pode estabelecer com o objeto do conhecimento uma relação de certeza ou de dúvida. Diante das dificuldades próprias da reconstrução histórica, contenta-se o magistrado em alcançar não a verdade ab-*

² COAD, BOL 31/94, p.490 n.66.291

³ FILOMENO, José Geraldo Brito. et al. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. 9ª Ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007, p. 151.

*soluta, mas a probabilidade máxima; a dúvida conduziria o julgador ao estado de non liquet, caso não fosse elaborada uma teoria de distribuição do ônus da prova. Conceituado como risco que recai sobre a parte por não apresentar a prova que lhe favorece, as normas de distribuição do ônus da prova são regras de julgamento utilizadas para afastar a dúvida. Neste enfoque, a Lei nº 8.078/90 prevê a facilitação da defesa do consumidor através da inversão do ônus da prova, adequando-se o processo à universalidade da jurisdição, na medida em que o modelo tradicional mostrou-se inadequado às sociedades de massa, obstando o acesso à ordem jurídica efetiva e justa. Fortaleceu sua posição através da associação de grupos, possibilitando a defesa coletiva de seus interesses, além de sistematizar a responsabilidade objetiva e reformular os conceitos de legitimação para agir e conferir efeitos à coisa julgada secundum eventum litis. A inversão do ônus da prova é direito de facilitação da defesa e não pode ser determinada senão após o oferecimento e valoração da prova, se e quando o julgador estiver em dúvida. É dispensável caso forme sua convicção, nada impedindo que o juiz alerte, na decisão saneadora que, uma vez em dúvida, se utilizará das regras de experiência a favor do consumidor. **Cada parte deverá nortear sua capacidade probatória de acordo com o interesse em oferecer as provas que embasam o seu direito. Se não agir assim, assumirá o risco de sofrer a desvantagem de sua própria inércia, com a incidência das regras de experiência a favor do consumidor**".*

26. Com efeito, tendo em vista a hipossuficiência da ELAINE em relação à THOMAZ COELHO, bem como a verossimilhança de suas alegações, requer a V. Exa. se digne determinar a inversão do ônus probatório.

VI – CONCLUSÃO

(i) determinada a citação da THOMAZ COELHO **por correio** para, querendo, contestar a presente, sob pena de confissão e revelia;

(ii) THOMAZ COELHO condenada ao pagamento de **indenização de ordem material** prevista nas Cláusulas 6.7. e 6.8. do Contrato em favor de ELAINE no valor de R\$10.847,92 (dez mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e dois centavos) **(doc. 06)**;

(iii) THOMAZ COELHO condenada ao pagamento de **indenização de ordem moral** em favor de ELAINE no montante de R\$15.000,00 (quinze mil reais) e/ou outro valor que

V.Exa. entenda devido com base em sua vasta experiência profissional, devendo, para tanto, ser levado em consideração a gravidade dos fatos acima narrados; e

27. Protesta por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente por juntada de documentos supervenientes, oitiva de testemunhas, depoimento pessoal das partes, além de outras que se fizerem necessárias.

28. Por derradeiro, para fins do artigo 77, V do NCPC, requer se digne V.Exa. determinar que as futuras publicações sejam feitas, única e exclusivamente, em nome do Dr. **MAURÍCIO SADA JUNIOR, inscrito na OAB/RJ sob o n.º 68.528**, com escritório na Rua da Assembleia, n.º 93/1.703, Centro/RJ, **sob pena de nulidade**.

29. Dá-se à presente causa o valor de R\$25.847,92 (vinte e cinco mil, oitocentos e quarenta e sete reais e noventa e dois centavos) para efeitos de alçada.

Nestes termos
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2016.

JÉSSICA TAVEIRA FARIA
OAB/RJ N.º 207.542-E

MAURÍCIO SADA JUNIOR
OAB/RJ N.º 68.528