**EXCELENTÍSSIMO JUIZO DA VARA/JUIZADO \_ CIVEL DA COMARCA DE XXX ESTADO DE XXXX**

**... (nome completo em negrito da parte)**, ... (nacionalidade), ... (estado civil), ... (profissão), portador do CPF/MF nº ..., com Documento de Identidade de n° ..., residente e domiciliado na Rua ..., n. ..., ... (bairro), CEP: ..., ... (Município – UF), vem respeitosamente perante a Vossa Excelência propor:

**AÇÃO DE RESCISÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C PERDAS E DANOS**

em face de **... (nome em negrito da parte)**, ... (indicar se é pessoa física ou jurídica), com CPF/CNPJ de n. ..., com sede na Rua ..., n. ..., ... (bairro), CEP: ..., ... (Município– UF), pelas razões de fato e de direito que passa a aduzir e no final requer.:

**DOS FATOS**

A demandante,

Em XXXXXX a demandante, preocupada com a entrega de sua tão sonhada casa, enviou um e-mail a demandada a fim de saber o andamento da construção, e a mesma confirmou a entrega da casa para o final XXXX, o que a deixou tranquila, mas não imaginava que seus problemas estavam para começar.

Ocorre que, pouco tempo depois do contato por e-mail, ficou sabendo por meio de rumores, depois tendo a certeza pelos funcionários da obra, que a casa que tanto almejava já não mais seria construída, situação em que a demandada paralisaria as obras depois da entrega da 3ª etapa por motivos desconhecidos.

A demandante novamente entrou em contato com a empresa Arquitec, ora demandada, por meio de e-mails (comprovantes em anexo) e não obteve respostas, então resolveu ir até a sede construtora, onde foi informada de que a 4ª etapa do residencial não seria entregue por motivos não informados, como já supracitado.

Posteriormente, foi informada por funcionários de que a culpa era da Caixa Econômica Federal, que não havia aprovado o andamento da obra e não mais iria liberar verba para que fosse dada continuidade.

Ademais passou também a ouvir boatos de que a empresa estava á beira da falência por não construírem as casas seguindo as normas impostas pela instituição financeira, o que levou ao fracasso da construção, deixando alguns de seus clientes no prejuízo, assim como a demandante.

Após a ida a sede da demandada, a demandante voltou para casa com um distrato em mãos, mas não o assinou, haja vista queria ter seu problema resolvido, requerendo que lhe fosse arrumado outro imóvel, pois já se encontrava lesada, situação em que morava com seu noivo na casa de seus pais, e estava tudo marcado para casar em janeiro de 2015, depois da entrega da casa, onde ambos morariam.

Bem como pelo fato de que os R$2.000,00 (dois mil reais) pagos no momento de assinatura do contrato não mais valia a mesma quantia do momento do distrato, tampouco é quantia suficiente para sanar o abalo que estava sofrendo pela quebra de um sonho, o sonho de ter a casa própria, situação esta que a fez agravar o sentimento de menosprezo causado pela demandada, não assinando assim como já mencionado o distrato.

Como a casa oferecida pela demandada não foi entregue, a demandante, que já tinha data marcada para casar com seu noivo, apenas “se juntou” com o mesmo, saindo de casa e encontrando-se até a presente data morando em uma casa alugada (conforme comprovantes em anexo).

Salientando que não houve casamento formal, haja vista não teria como arcar com uma cerimônia de casamento, tampouco com a recepção como havia planejado, e arcar paralelamente com os custos inerentes ao aluguel.

A demandante encontra-se totalmente desamparada e sem nenhum auxílio da construtora, que vende um sonho e acaba por arrancar do próprio cliente parte de seus planos, pensando que apenas um distrato basta para sanar a desilusão causada por não entregar construída uma futura casa própria, como constava no contrato.

Ressalta-se aqui que a demandante iria casar-se no final de 2014, mas o sonho não se concretizou, pois a mesma não tinha onde morar com seu futuro esposo.

Tentando um acordo com a empresa para que fossem devolvidos os valores pagos com juros e correção monetária, a demandante não logrou, não lhe restando outra alternativa senão a propositura da presente ação.

**DO DIREITO**

**A) Da Rescisão Contratual**

O contrato firmado entre as partes deveria ter sido cumprido em dezembro de 2014.

Ocorre que a Demandada, além de pegar o dinheiro da Demandante (R$ 2.000,00) não lhe entregou o imóvel prometido e sequer lhe deu alguma satisfação.

Assim nada mais resta, senão a rescisão do contrato firmado entre as partes, bem como a devolução dos valores adimplidos pela Demandante, com juros e correção monetária.

**B) Do Dano Material**

Ainda assim, cabe ressaltar que devido a não entrega do imóvel, a demandante teve que arcar com alugueis no período em que já devia estar residindo no imóvel próprio.

Deste modo, cabe a demandada o dever de indenizar materialmente os gastos excedentes da demandante, como restam demonstrados em recibos juntados aos autos, se não vejamos:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REPARAÇÃO POR DANOS PATRIMONIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS. DEMONSTRADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CONFIGURA-SE O DEVER DE INDENIZAR A PARTE AUTORA PELOS PREJUÍZOS MATERIAIS. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE RESSARCIMENTO DOS GASTOS COM ALUGUEL. [...] (Apelação Cível Nº 70051692218, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 13/12/2012) (grifo meu)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERDAS E DANOS. CLÁUSULA PENAL. PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO: [...]. DOS DANOS MATERIAIS. MULTA PENAL: Diante do atraso injustificado na entrega da obra, é cabível a condenação da requerida ao pagamento dos gastos despendidos a título de aluguel e transporte escolar, pagos no período em que a obra deveria ter sido entregue. Todavia, deve ser reduzida a condenação fixada relativamente aos danos materiais, porquanto imprescindem de comprovação. Da mesma forma, faz jus a autora ao recebimento da multa contratual pelo atraso na conclusão da obra, não havendo que se falar em bis in idem. [...] DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70052415940, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 07/02/2013)

Da mesma forma, a demandada não cumpriu com sua obrigação de entregar o imóvel, ultrapassando o prazo de tolerância para tanto, levando ao reconhecimento do direito do promitente comprador, em dia com suas obrigações, de receber valores gastos com aluguel de outro imóvel.

Resta claro que o fato de ter deixado de receber o imóvel objeto do contrato lhe gerou prejuízo, pois deixou de usufruir do bem, direta ou indiretamente e ainda precisou continuar em um imóvel alugado pelo período e que já deveria estar usufruindo do imóvel próprio contratado.

Deste modo, considerando que os danos matérias devem ser devidamente comprovados, junta nesta exordial recibos referentes aos meses de alugueis pagos pela demandante.

Ainda, tendo em vista que a demandante pagou o valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), indevidamente, tem a Demandada o dever de indenizar, ou seja, de devolver o valor pago, devendo este ser corrigido com juros legais e correção monetária desde o desembolso.

**C) Do Dano Moral**

Para que se possa falar em dano moral é preciso que a pessoa seja atingida em sua honra, sua reputação, sua personalidade, seu sentimento de dignidade, passe por dor, humilhação, constrangimentos, tenha os seus sentimentos violados.

A responsabilidade civil é composta por pressupostos indissociáveis, quais sejam, o ato ilícito, o dano efetivo e o nexo de causalidade, conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Na etiologia da responsabilidade civil, como visto, são presentes três elementos, ditos essenciais na doutrina subjetivista, porque sem eles não se configura: a ofensa a uma norma preexistente ou erro de conduta; um dano; e o nexo de causalidade entre uma e outro. Não basta que o agente haja procedido contra o direito, isto é, não se define a responsabilidade pelo fato de cometer um 'erro de conduta'; não basta que a vítima sofra um 'dano', que é o elemento objetivo do dever de indenizar, pois se não houver um prejuízo a conduta antijurídica não gera obrigação ressarcitória. (Responsabilidade Civil, Rio de Janeiro: Forense 1ª ed., 1989. P. 83).

Demonstrada a prática de ato ilícito, resta a verificação da existência de efetivo dano moral decorrente da conduta da parte demandada.

Deste modo, a não conclusão e posterior entrega da obra, frustrou as expectativas da demandante, que adquiriu o imóvel possuindo “o sonho da casa própria”, nele depositando todas as suas economias.

O sentimento suportado, frente a expectativa de residir em residência própria, mas ao tentar realizar seu sonho, foi ludibriada pela demandada que cancelou a construção do imóvel comprado pela demandante imotivadamente, dada a magnitude da injustiça, demonstra a lesão daquilo que de mais importante possui a pessoa humana: o seu patrimônio moral; e este foi irremediavelmente ferido pela conduta reprovável do demandado, visto que apesar de terem efetuado uma venda, não cumpriram com suas obrigações.

Ao dissertar sobre a configuração do dano moral, Aguiar Dias[1] assim se manifesta: “O dano moral deve ser compreendido em relação ao seu conteúdo, que não é o dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física e moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado”.

Conforme o caso em tela, a demandante sofreu extrema sensação dolorosa ao planejar seu maior sonho de aquisição e ter a demandada, por descaso, descumprindo aquilo que lhe é mais valioso, a entrega do imóvel.

Neste sentido, decide o TJ/RS em casos análogos, conforme julgado que segue:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. MULTA CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Considera-se como data da entrega do imóvel, a data em que passível de regular habitabilidade. A entrega das chaves, sem que o imóvel apresentasse a estrutura necessária para moradia, não configura pontualidade. RESSARCIMENTO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE ALUGUERES. Comprovado nos autos que a autora Sônia teve que arcar com três meses de aluguel em outro imóvel, em decorrência do atraso na entrega do bem, correta a condenação ao ressarcimento do montante despendido pela demandante. LUCROS CESSANTES. Prova testemunhal uníssona no sentido de confirmar que a demandante Sônia exerce atividade de doceira, e restou impedida de trabalhar por quase três meses, até que procedida à instalação de gás no imóvel adquirido. Indenização devida. DANOS MORAIS. PREJUÍZO EXCEPCIONAL A CARACTERIZAR DANO MORAL. A frustração da legítima expectativa de bem usufruir da residência após a conclusão da obra, somada à afetação nos sentimentos, decorrentes da falta de condições de habitabilidade e dificuldade na solução dos problemas, são hábeis a configurar dano moral indenizável. Quantum indenizatório confirmado. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ADEQUAÇÃO. Diante do decaimento parcial de ambos os litigantes, cabível o arbitramento de honorários proporcionalmente ao perdimento de cada um deles. Mantida a verba honorária a que foi condenada a ré e reduzida a das autoras, em observância aos parâmetros do art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC. Sentença reformada, tão somente no tocante aos honorários. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DA PARTE RÉ E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70048616890, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 14/06/2012) (grifo meu)

Com efeito, o caso particular distancia-se da regra na medida em que, os efeitos decorrentes do descumprimento do contrato não apenas atingiram a esfera patrimonial da demandante, mas também na sua dignidade, diante da situação experimentada, haja vista estava com seu casamento marcado, vindo a ter que cancelar seus planos, por não ter uma casa própria para residir.

Desse modo, presentes o dano e a conduta negligente da demandada, comprovado o nexo causal, restam configurada obrigação de reparar o dano moral causado.

Há, portanto, relativamente ao ato praticado pela demandada, dano a ser indenizado, compensando-se, assim, a dor sofrida pela demandante, pelo tempo em que teve que esperar para moradia regular no imóvel, e, igualmente, pela patente frustração.

Não se pode olvidar, que à satisfação compensatória, soma-se o sentimento punitivo e pedagógico da indenização, de maneira que assumem especial relevo, na fixação do valor indenizatório, as condições socioeconômicas das partes.

Assim, tem relevância não apenas a análise da intensidade do sofrimento causado para se estimar o valor da indenização, mas também, a capacidade financeira do infrator, para que se arbitre um valor suficientemente capaz de prevenir ocorrência de nova conduta idêntica.

Então, em outras palavras, em relação ao valor indenizável, pesa certificar que há de ser fixado em consonância com o poderio econômico da demandada, para que não perca o seu caráter de sanção, vez que a pena deve sempre trazer uma desvantagem maior que a vantagem auferida pelo ato ilícito, para que exerça a prevenção sobre o ato danoso (Teoria da Prevenção).

Portanto, se é certo que o dano é irreparável, é justo que haja ao menos uma compensação em virtude da atitude da demandada, a qual, adequado o caráter punitivo da indenização.

Ademais, além de não receber o imóvel conforme lhe foi prometido, a demandante não consegue se desvencilhar da moradia de aluguel que estava prevista para se encerrar quando a casa lhe fosse entregue pela demandada.

Disso decorre naturalmente a obrigação de reparar. Aliás, a reparação do dano esta prevista na lei e consagrada na doutrina e jurisprudência. Se não vejamos:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Ainda no mesmo Código Civil dispõe que:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Ora, esses dispositivos legais não deixam dúvida de que o dano a que se refere é o “dano gênero”, do qual são “espécies” o dano patrimonial e o dano moral. Autoriza, evidentemente, a reparação de quaisquer dos tipos de dano. Nada impõe a interpretação restritiva, uma vez que o citado artigo é genérico, não mencionando o tipo de dano que se deve reparar.

Por outro lado, se alguma dúvida persistia sobre admissibilidade da reparação do dano moral, a Constituição Federal de 1988 aí está para dissipá-la, através do art. 5º, incisos V e X, assim redigidos:

Art. 5º [...]

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;(grifo meu)

[...]

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;(grifo meu)

Cumpre destacar que a questão vertente destes autos refere-se a uma relação consumerista, da qual se incluem as empresas do ramo edilício.

Portanto, o caso em tela merece análise sob a ótica também do sistema criado pelo Código de Defesa do Consumidor, especialmente sobre o que determina o art. 14 desse diploma legal que, além de estabelecer a responsabilidade objetiva dos prestadores de serviço, distribuiu de maneira própria o ônus da prova:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes e inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Notório se faz que a demandada falhou na prestação de seu serviço, sendo que o imóvel sequer foi entregue para a demandante.

É neste sentido, conforme restou demonstrado no amparo legal colacionado, bem como na jurisprudência de nossos Tribunais, que a demandante sofreu abalo emocional, por ter a demandada agido de má-fé, quanto às promessas de entrega de um imóvel que nunca ficou pronto. É deste modo que se caracteriza o dano moral.

**D) Do Quantum Indenizatório**

Para a fixação do quantum indenizatório entre outros, os seguintes critérios devem nortear o exame do caso concreto: o tempo de duração da ilicitude; a situação econômica do ofensor e ofendido; a repercussão do fato ilícito na vida do ofendido e a existência ou não de outras circunstâncias em favor ou em desfavor do ofendido.

No caso em tela a demandada é reincidente no ilícito, haja vista que o caso da não entrega do imóvel não ocorreu somente com a demandante, conforme rápida analise no site reclameaqui.com.br.

Em relação ao quantum, cumpre ressaltar que a indenização por danos morais tem função diversa daquela referente à dos danos patrimoniais, não podendo ser aplicado critérios iguais para sua quantificação, uma vez que a reparação de tal espécie de dano procura oferecer compensação ao lesado para atenuar o sofrimento havido e, quanto ao causador do dano, objetiva impingir-lhe sanção, a fim de que não volte a praticar atos lesivos à personalidade de outrem.

Nesse mesmo sentido, é o entendimento esclarecedor do jurista YUSSEF SAID CAHALI:

Parece mais razoável, assim, caracterizar o dano moral pelos seus próprios elementos; portanto, “como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos”; classificando-se, desse modo, em dano que afeta a “parte social do patrimônio moral” (honra, reputação, etc.) e dano que molesta a “parte afetiva do patrimônio moral” (dor, tristeza, saudade, etc.); dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante etc.) e dano moral puro (dor, tristeza etc.)

Na fixação do quantum indenizatório por dano moral, deve-se buscar atender à duplicidade de fins a que a indenização se presta, atentando para a capacidade do agente causador do dano, amoldando-se à condenação, de modo que as finalidades de reparar a vítima e punir o infrator (caráter pedagógico) sejam atingidas.

No caso em tela a indenização por dano moral deve ser aplicada para coibir a demandada de continuar a se comprometer a entregar imóveis para os consumidores, sem que cumpram com o prometido, causando danos e frustrações, assim como causou para a demandante.

Assim, tendo em conta as circunstâncias fáticas, o caráter ante social da conduta lesiva, a responsabilidade objetiva da demandada, o princípio da proporcionalidade e os parâmetros da Jurisprudência em casos semelhantes, requer-se a condenação da demandada em 15 (dez) salários mínimos nacionais vigentes a época da condenação, sendo esta quantia é mínima para o poderio econômico da demandada, mas suficiente para reparar a frustração da Demandante sem enriquecê-la.

Conforme jurisprudência, o valor requerido para indenização cumpre os parâmetros da proporcionalidade, se não vejamos:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERDAS E DANOS. CLÁUSULA PENAL. PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO: [...]O atraso injustificado na entrega do imóvel causa nítida frustração na pretensão da autora. Dano moral configurado. Todavia, é de se reduzir o montante indenizatório fixado em 30 salários mínimos, uma vez que desproporcional ao fato e critérios usualmente adotados pela jurisprudência deste Colegiado e do Tribunal de Justiça. HONORÁRIOS: Mantidos. PREQUESTIONAMENTO: Não se negou vigência a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70052415940, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 07/02/2013)(grifo meu)

Considerando o caso relatado, a indenização deve representar não só uma medida didática, mas também punitiva, pois não se pode ignorar o patrimônio moral, bem como a hipossuficiência da Demandante frente ao ocorrido.

**DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA**

Sendo certo que a demandante atualmente encontra-se em situação de econômica complicada, tendo que arcar mensalmente com aluguéis que não estavam em seus planos, não possuindo condições de arcar com os ônus processuais sem prejuízo do seu sustento e de sua família, requer se digne Vossa Excelência de deferir-lhe os benefícios da Justiça Gratuita.

**DOS PEDIDOS**

a) que sejam concedidos os benefícios da justiça gratuita, previsto na Lei 1.060/50, por ser o autor pessoa pobre na acepção jurídica do termo, não podendo arcar com as despesas processuais sem que cause prejuízos para sua sobrevivência;

b) a citação da demandada, no endereço constante, para querendo, contestar a presente ação, sob pena de revelia;

c) havendo ou não contestação, requer seja a presente ação julgada procedente para;

d) declarar rescindido o contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, no valor de R$70.000,00 (setenta mil reais), tendo em vista o descumprimento do mesmo, conforme restou demonstrado, com a respectiva devolução do dinheiro dado de entrada, no caso a quantia de R$2.000,00 (dois mil reais), com juros e correção monetária desde a data em que foi dado o sinal;

e) condenar a demandada, a título de danos morais, a indenizar a demandante no valor correspondente a 15(quinze) salários mínimos devidamente corrigidos;

f) a condenação da demandada ao ressarcimento de todos os alugueis pagos pela demandante em função da não entrega da casa, que totalizam R$ 12.907,00 (doze mil novecentos e sete reais);

g) protesta pela produção de todas as provas admitidas em direito, tais como a testemunhal, pericial e documental - além daquela já produzida nesta inicial - bem como, o depoimento pessoal do representante legal da demandada sob pena de confesso;

h) a condenação da demandada em custas judiciais e honorários advocatícios, sendo estes, em 20% sobre o valor da condenação;

Dá-se à causa o valor de R$ XXXXX

Nestes termos,

pede e espera deferimento.

... (Município – UF), ... (dia) de ... (mês) de ... (ano).

**ADVOGADO**

OAB n° .... - UF