

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS CÍVEIS DESTA CAPITAL E COMARCA DE PORTO VELHO ESTADO DE RONDÔNIA.

**JOSÉ GERALDO VALENTIM RIOS**, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliada nesta Capital, à Linha 21 de Abril, KM 6,5, na propriedade rural denominada Rancho Selva Negra, com endereço comercial à Rua Duque de Caxias, 390, Bairro Caiari, portador do CPF sob o n.º 898.360.652-53, e da Cédula de Identidade RG. n.º 670619/SSP/RO, representado na pessoa de sua procuradora, por seus advogados in *fine* firmados, com endereço profissional grafado no rodapé desta, onde recebem intimações e notificações, devidamente inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Rondônia, sob os n.º (s) 178 e 198, com endereço eletrônico [joseliavalentim@valentimrios.com.br](mailto:joseliavalentim@valentimrios.com.br) e WhatsApp 69 999811781, vem mui respeitosamente a honrada e serena presença de Vossa Excelência, com o acatamento costumeiro, fundamentada nos dispositivos legais insculpidos nos artigos 389, 402, 406 e 475 seguintes do Código Civil e Parágrafo 1.º do artigo 43-A da Lei 4.591/64, propor a presente:

**AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO C/C NULIDADE DE CLAUSULAS E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**

Em desfavor da empresa **IVESTCORP EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, sediada nesta Capital, à Avenida Lauro Sodré, nº. 1823, Sala 06, Bairro Pedrinhas, CEP 76.801-501, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.722.725/0001-17, na pessoa de seu sócio administrador Senhor Luccas de Assis Canizares, brasileiro, empresário, portador do CPF/MF sob o n.º 763.035.272-72 e da Cédula de Identidade, RG. n.º 10.860.756-4, Expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Paraná, o fazendo pelas razões de fato e de direito a seguir alinhavadas:

## 1. Dos Fatos

O Requerente visando o sonho de milhões de brasileiros, para aquisição da casa própria, pactuou com a empresa requerida Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Condominial, de acordo com o instrumento de promessa de compra e venda de unidade condominial, e do do Quadro Resumo Sonho Residente, ambos datados de 12 de agosto de 2020, a compra e venda de um apartamento, n.º 303, 2.º Pavimento do Edifício Residencial Sonho Residence, sito à Avenida Presidente Dutra, n.º 3798, CEP 76.801-96, nesta Capital e Comarca, contendo uma área privativa de 108,57 m² e 181,30m² de área total e 2 vagas de garagem tipo gaveta, individual coberta n.º 26, do qual consta no contrato a informação de estar devidamente matriculado sob o n.º 03.01.072.00054.006., pelo preço certo e ajustado de R\$645.926,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil novecentos e vinte e seis reais), corrigidos mensalmente pela variação do CUB-RO a ser pagos da seguinte forma:

R\$ 64.593,00 (sessenta e quatro mil quinhentos e noventa e três reais) em 20/10/2020;

R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil) em 16 parcelas iguais e sucessivas de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais);

R\$42.296,15 (quarenta e dois mil duzentos e noventa e seis reais) 31/01/2022;

E ainda, R\$ 467.036,85 (quatrocentos e sessenta e sete mil trinta e seis reais e oitenta e cinco centavos) a ser pagos na entrega do empreendimento.

Conforme se vê dos documentos que juntamos aos autos todos os pagamentos foram efetivados, exceto o último, já que o empreendimento até a presente data não foi entregue. Nem tampouco a documentação necessária para o financiamento, do saldo remanescente.

Conforme prevê a cláusula quarta, a previsão para a entrega das chaves era até **31 de janeiro de 2022**. Com a ressalva de que: *Poderá haver eventual atraso de entrega de 180 dias, autorizado legalmente consoante artigo 43-A da Lei 4.591/64.*

**Art. 43-A.** *A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)*  
**§ 1º** *Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos*

**nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)**

Pois bem o prazo máximo da entrega do empreendimento findou em data de **30/07/2022**. Sem com isso a obra tivesse terminada.

Mascarando o término da obra a Requerida designou a data do dia **23 de agosto**, quase um mês depois do vencimento da entrega da obra, para a Reunião de Instituição do Condomínio, pendente de regularização até a presente data. E no dia **09 de setembro** do corrente procedeu a construtora, com um coquetel simulando a entrega da obra.

Ledo engano foi o dos compradores, em especial do Autor que pensaram que iam tomar posse dos bens adquiridos, já que até a presente data nem mesmo pode ser registrado o condomínio. .

O Requerente, através de sua procuradora que a esta subscreve, vem solicitando os documentos para proceder o financiamento do saldo devedor. Sem êxito, já que o empreendimento não possui os registros necessários para este fim. Após solicitado da documentação necessária para as providencias de financiamento da unidade, para pagamento do saldo devedor final, obtivemos em data de **13/09/2022**, através do E-mail [administrativo.pvh@investcorpempreendimentos.com.br](mailto:administrativo.pvh@investcorpempreendimentos.com.br). Na pessoa da Senhora Tamires Aragão, a seguinte resposta:

*Boa tarde Joselia<sup>1</sup>, sim estamos providenciando. Enviaremos assim que estiverem todos os documentos prontos;*

No dia **19 de setembro/2022** do ano curso, efetivamos a reiteração do pedido dos documentos necessários a realização do financiamento, no seguinte sentido:

*Reiterando solicitação da entrega da documentação, pedido desde 30/08/2022, para darmos entrada na instituição financeira que nos concedeu o crédito. Ficando no aguardo do posicionamento. ET. Tendo em vista o registro da ata do condomínio solicitamos o número da conta bancaria para providenciarmos o pagamento do condomínio.*

Como não houve resposta, houve comunicação via telefone, vindo a resposta em **05/10/2022**, através da Senhora Tamires, no seguintes termos:

*Boa tarde segue em anexo parte dos documentos solicitados, informo que a individualização das unidades, ocorrerá até o final da **próxima semana**. Atenciosamente Tamires Aragão. (Os documentos enviados se restringiram: O Cartão do CNPJ da Requerida; Certidões Federal, estadual e municipal e a 1.ª Alteração Contratual).*

E até a presente data nenhum documento chegou a nossa mão.

Não bastasse a irregularidade da construção, de forma oblíqua procedeu a Requerida a concessão de que alguns dos adquirentes pudessem já

<sup>1</sup> Procuradora do autor conforme instrumento incluso.

fixar residência no local sem que houvesse a entrega por completo da obra, surgindo aí vários vícios na construção, a saber:

- a) Na data de 20 de outubro do ano em curso tomou-se conhecimento de que o registro de convenção do condomínio em face da nota de exigência emitida pelo Cartório, não pode ser registrada;
- b) A obra se encontra com vários vícios ocultos, que a cada dia aparece, a exemplo com a última chuva não só os apartamentos como também a garagem ficou alagada, conforme demonstra, os vídeos e fotos inclusas;
- c) A Lage não reteve o volume de água sendo que apresentou vários vazamentos;
- d) A energia até bem pouco tempo não se encontrava ligada;
- e) A rede lógica não foi instalada;
- f) O prédio já foi vítima de furto em face a sua vulnerabilidade;

Não convém mais ao Requerente, após o vencimento do prazo em manter o negócio, do qual a obrigação da construtora se encontra em atraso.

Ressalte-se que o auto de conclusão de obra ou "habite-se" é apenas o primeiro de vários passos para o vendedor-incorporador entregar o empreendimento.

A efetiva entrega de um empreendimento condominial normalmente demora entre dois a quatro meses para acontecer, notadamente pela burocracia existente entre a expedição do "habite-se", a instalação do condomínio e a individualização das matrículas das unidades.

Para efeito de constatação do que compõe a efetiva entrega de um empreendimento, destacam-se as seguintes atitudes ao incorporador:

- a) convocar os compradores para a realização das vistorias quando a obra estiver em fase de finalização de áreas comuns, estando a Torre e as unidades individuais prontas;*
- b) providenciar perante a Prefeitura o auto de conclusão de obra ou "habite-se";*
- c) instalar o Condomínio, quando então se caracteriza a entrega do empreendimento; e*
- d) providenciar a averbação da construção da edificação para efeito de individualização de todas as matrículas perante o cartório de registro de imóveis competente.*

Vê-se, portanto, que não é com a simples emissão do auto de conclusão de obra ou "habite-se" que devemos compreender que o empreendimento ou o imóvel está entregue. Isso porque a regularidade do imóvel declarada com a expedição do "habite-se" pela municipalidade não traz por consequência automática a imissão do comprador na pose direta do bem, situação essa que apenas se caracterizará depois da aprovação da vistoria na

unidade, cuja designação e documentação são de responsabilidade do vendedor.

A obra somente pode ser considerada entregue quando a incorporadora realiza a instalação do Condomínio, momento em que os compradores participam da primeira assembleia, através da qual ocorre a eleição do síndico e membros do conselho, aprovação da administradora (normalmente indicada pela própria incorporadora) e demais atos de administração, inclusive com a previsão orçamentária.

O artigo [1.322](#) do [Código Civil](#) estabelece que a instituição do condomínio deve ocorrer por ato *Inter vivos* ou por testamento e mediante o registro da instalação no cartório de registro de imóveis para surtir efeitos legais. Ordinariamente, em se tratando de imóvel adquirido na planta ou em construção, a convocação para a assembleia de instalação do condomínio é feita pelo incorporador e caso este não o faça, os próprios compradores poderão realizar a convocação e instalar o condomínio.

Já a posse dos compradores em imóveis novos deve ocorrer após a instalação do condomínio e nunca com a obtenção do "habite-se" apenas.

Para o comprador, destinatário final do bem, o que vale em última análise é a **entrega das chaves** (transferência da posse), conforme entendimento pacífico de nossos Tribunais, até porque, o entendimento que prevalece nesse aspecto é no sentido de que a obrigação contraída pela incorporadora-vendedora é para a efetiva entrega do imóvel no prazo estipulado em contrato e não pela simples obtenção do auto de conclusão de obras perante a Prefeitura, sendo que a previsão contida em cláusula contratual nesse sentido representa caráter nitidamente abusivo em franco prejuízo para o consumidor. Pensar em sentido contrário é fechar os olhos para a realidade e imaginar algo que não existe, pois apenas com a expedição do "habite-se" nenhum comprador conseguirá obter a posse do imóvel.

Precisará, necessariamente, aguardar pelo menos a instalação do Condomínio e isso se já tiver aprovado a vistoria e quitado o preço do bem com recursos próprios.

## **2. Do inadimplemento da obrigação e resolução do contrato**

Conforme se extrai do contrato firmado entre as partes, a Requerida assumiu o compromisso de entregar ao Autor um apartamento n.º 303, 2.º Pavimento do Edifício Residencial Soho Residente, sito à Avenida Presidente Dutra, n.º 3798, CEP 76.801-96, na cidade de Porto Velho contendo uma área privativa de 108,57 m² e 181,30m² de área total e 2 vagas de garagem tipo gaveta, individual coberta n.º 26, informando estar devidamente matriculado sob o n.º 03.01.072.00054.006.

Conforme narrado acima em função o prazo final e derradeiro para entrega da obra seria final de julho/**2022**, até a presente data o condomínio se encontra inabitável, qual seja 21/10/2020, ou seja, 09 (nove) meses contados de

31 de janeiro de 2022, e 03 (três) meses contados do prazo derradeiro para adimplemento da obrigação por parte da Empresa Requerida.

Assim, caracterizado o inadimplemento pretende o Requerente a resolução do contrato, com indenização pelas perdas e danos decorrentes.

### **3. Do direito**

#### **3.1. Da relação de consumo**

No caso concreto trata-se de compra e venda de imóvel cujo destinatário final é o Requerente, há relação de consumo, nos precisos termos do que dispõe o Código de Defesa do Consumidor, *ad litteram*:

*Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviço como destinatário final.*

*Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.*

*§ 1º (...)*

*§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.*

Por esse ângulo, responsabilidade da empresa requerida é objetiva. Nesse contexto, imperiosa a responsabilização da Requerida, independentemente da existência da culpa, nos termos do que estipula o Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

*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 ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.*

Existiu, em verdade, além do atraso na entrega da obra, defeitos na prestação de serviços. Isso importa na responsabilização objetiva do fornecedor, pleiteada. Via de consequência, há a inversão do ônus da prova, e é o que, desde já, se requer.

#### **3.2. Da resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida**

O direito do Requerente deriva do não cumprimento da obrigação assumida no pacto por parte da Empresa Requerida, gerando o inadimplemento.

O artigo 43-A, no § 1.º da Lei 4.591/64 estabelece:



---

**Art. 43-A.** A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

**§ 1º** Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, **desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)**

É inquestionável que a Empresa Requerida, não cumpra sua obrigação, legal e contratual. Com efeito, deixara de entregar o imóvel que lhe prometera à venda. E mais, inexistente fundamento jurídico a embasar a entrega do imóvel fora do prazo avençado. O que dá aso a rescisão contratual, com a respectiva devolução de todas as quantias que foram pagas.

A súmula 543 publicada no dia 31 de agosto de 2015 trata dos critérios para restituição de valores pela incorporadora ao Requerente promitente comprador de imóvel, quando da resolução de compromisso de compra e venda é submetido ao Código de Defesa do Consumidor.

*Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, **deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador** – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.*

Adequa-se na primeira situação, o caso *in concreto*, já que houve atraso no prazo de conclusão e entrega da obra.

Além do que há, problemas relevantes apresentados pelo imóvel, inconsistência significativa do imóvel com a planta/projeto apresentado, entre outras, que motivaram a rescisão pelo adquirente nesse caso, a culpa pela rescisão do contrato recai totalmente sobre a Empresa Requerida, com a consequente restituição imediata de todos os valores pagos pelo Requerente, corrigidos inclusive pelo índice disposto no contrato, **o que desde já se requer.**

Salientando que, já se encontra pacificado pelos nossos tribunais, a ilegalidade de quaisquer pacto que preveja forma inversa de restituição de valores, senão àquele cuja totalidade é imediata. Vejamos:

*É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes.*

[...] ([Agrega no AREsp525955](#) SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 04/09/2014).

Em contratos submetidos ao [Código de Defesa do Consumidor](#), é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra **ou de forma parcelada**, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, **em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor**, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa o desfazimento. ([REsp 1300418](#) SC, submetido ao procedimento dos recursos especiais repetitivos, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE DA VENDEDORA PARA RESPONDER. ENTREGA DAS CHAVES ATRASADA EM MAIS DE 24 MESES APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA RÉ. **RESCISÃO CONTRATUAL IMPUTADA À VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE PERCENTUAL PELA VENDEDORA. IMPOSSIBILIDADE.** RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA INCORPORADORA E CONSTRUTORA. **DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO DO CONTRATO.** RESP 1300418/SC. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA TAXA DE CORRETAGEM QUE FOI RECONHECIDA PELO STJ 155956/SP COMO SENDO DA VENDEDORA, APESAR DE TER AUTORIZADO A TRANSFERÊNCIA DA INCUMBÊNCIA DO PAGAMENTO AO COMPRADOR. RESCISÃO CONTRATUAL QUE DECORRE DE CULPA EXCLUSIVA DAS RÉS. **VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.** (TJPR - 17ª C. Cível - AC - 1418034-0 - Curitiba - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho - Unânime - J. 03.05.2017)

(TJ-PR - APL: 14180340 PR 1418034-0 (Acórdão), Relator: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, Data de Julgamento: 03/05/2017, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2029 17/05/2017).

### 3.3. Do dano moral

A lei reconhece, autorizando a resolução do contrato com direito as perdas e danos ocorridos, eis que aplicável mora ex re, a qual decorre do próprio fato do descumprimento da obrigação, independente, portanto, de provocação do credor; isto porque havia prazo determinado para o adimplemento (entrega do imóvel), o próprio termo interpela em lugar do credor, assumindo o papel da intimação.



O Código Civil em seus artigos 186 e 927 expressamente indicam o dever de reparação de danos decorrentes de atos ilícitos, enfatizando o dano moral, senão 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.*

*Art. 927: Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.*

*"Danos morais configurados. Inadimplência cronológica ocasiona angústia e desgosto, além de ampliar a aflição psicológica do adquirente do bem. Verba reparatória fixada com base nas peculiaridades da demanda" (TJSP Ap. n. 4.010.624-46.2013.8.26.0564, rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. 9.4.2015 ).*

*"Os fatos narrados na inicial causaram patente desconforto e preocupação para os adquirentes, os quais permaneceu, pois, em longo estado de espera, em razão da indevida conduta da ré. Assim, é possível concluir que tais fatos ensejaram verdadeiros abalos anímicos, os quais não se resumiram a meros aborrecimentos" (TJSP Ap. n. 0006546-38.2013.8.26.0577, rel. Des. Milton Carvalho, j. 9.4.2015).*

No que tange ao descumprimento contratual da Empresa, ora requerida, é inegável a obrigação da restituição de todos os valores que lhes foram pagos, com os devidos acréscimos, eis a égide do artigo 389 do Código Civil:

*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.*

Do mesmo modo, o Código de Defesa do consumidor (lei 8.078/90) prevê o dever de reparação, por anunciar os direitos do consumidor em seu artigo 6, da transcrição *ipsis litteris*:

*Art. 6.º São direitos básicos do consumidor:*

*III. A informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;*

IV. A proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

V. A modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

**VI. A efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.**

VII. O acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas a prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais e coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados.

**VIII. a facilitação da defesa de 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.**

**X. a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.** (Os grifos e destaques são nossos)

A previsão constitucional nos exatos incisos V e X do artigo 5º que prevê que "todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Sendo assegurado pela Constituição de 1988 o direito de resposta proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou a imagem."

Ainda, 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.

*Ementa: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - ATRASO DA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA - MULTA - DANOS MORAIS - OCORRÊNCIA - CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO - AGRAVO RETIDO PROVIDO - APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. - O atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia no espírito dos adquirentes, que interfere no seu bem-estar, não se tratando de mero dissabor, ensejando, assim, indenização compensatória pelo abalo moral sofrido. - Agravo retido provido e apelação parcialmente provida". (TJMG. Apelação Cível 1.0024.11.258274-7/001, Relator (a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/01/2014, publicação da sumula em 04/02/2014).*

Resta agora argumentarmos quanto ao quantum a ser fixados a título de danos morais, vez que, é cediço que a fixação do dano moral tem caráter subjetivo, não havendo critérios pré-estabelecidos para o arbitramento do dano.

Assim, cabe ao julgador, por seu prudente arbítrio e, tendo sempre em mente, os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, estimar, no caso concreto, um valor justo a título de indenização.

Com efeito, a dificuldade na mensuração do valor do ressarcimento, exige que se analisem as peculiaridades do caso concreto, devendo sopesar especialmente as condições econômicas e sociais do ofensor, as circunstâncias do fato e a culpa dos envolvidos, a extensão do dano e seus efeitos, sem esquecer que a indenização deve ser suficiente para reparar o dano, não podendo importar em enriquecimento sem causa e que deve ter caráter pedagógico.

Conforme atual doutrina sobre o tema, Carlos Alberto Bittar acentua:

*"A indenização por danos morais deve traduzir-se em montante que represente advertência ao lesante e à sociedade de que não se aceita o comportamento assumido, ou o evento lesivo advindo. Consubstancia-se, portanto, em importância compatível com o vulto dos interesses em conflito, refletindo-se, de modo expresso, no patrimônio do lesante, a fim de que sinta, efetivamente, a resposta da ordem jurídica aos efeitos do resultado lesivo produzido. Deve, pois, ser quantia economicamente significativa, em razão das potencialidades do patrimônio do lesante (in Reparação Civil por Danos Morais, Editora Revista dos Tribunais, 1993, p. 220)".*

Sobre o tema, colhe-se da jurisprudência:

*[...] "O valor da indenização do dano moral deve ser arbitrado pelo juiz de maneira a servir, por um lado, de lenitivo para o abalo creditício sofrido pela pessoa lesada, sem importar a ela enriquecimento sem causa ou estímulo ao prejuízo suportado; e, por outro, deve desempenhar uma função pedagógica e uma séria reprimenda ao ofensor, a fim de evitar a recidiva" [...] (TJSC, AC n. 2001.010072-0, de Criciúma, rel. Des. Luiz Carlos Freyeslebem, Segunda Câmara de Direito Civil, j. Em 14-10-04).*

Primeiramente especificamos a Vossa Excelência o esforço feito pelo Autor e sua família para a conquista do sonho da casa própria. Segundo o fato de não só ter havido o atraso na entrega da obra. Não se objetiva a princípio a resolução do contrato, pensou-se em transferir os direitos adquiridos sobre a promessa de venda e compra. No entanto, é fato corrente até através das imobiliárias que além do atraso na entrega da obra, existe conforme provas que juntamos aos autos, vícios comprometedores do empreendimento. O que afastou por completo a tentativa de transferências dos direitos aquisitivos. E o que era sonho virou pesadelo.

Assim, atento ao princípio da prudência e às peculiaridades do caso *sub judice* já apontadas, ausente o critério objetivo de fixação da verba indenizatória por danos morais e levando-se em conta os profundos abalos emocionais, transtornos, constrangimentos e danos sofridos pelo autor,

provocados pelo demasiado atraso na entrega do imóvel e demais ilícitos praticados e o entendimento firmado pelos Egrégios Tribunais de Justiça e o Superior Tribunal de Justiça, diante dos casos similares julgados, e versando sobre a justa quantificação dos danos morais, será justa a indenização na ordem de 10% sobre o valor atualizado desembolsado pelo Requerente, referente à reparação pelos sérios danos morais sofridos. E é o que desde já se requer.

### **3.4. Danos Materiais e os lucros cessantes**

No caso em tela, se observa que o Requerente teve seu patrimônio diminuído, na forma como se acha amplamente demonstrada nos argumentos fáticos e jurídicos solidamente expendidos acima. E, na consistente prova documental trazida à colação.

Para o insigne jurista cearense Clóvis Beviláqua, o dano<sup>2</sup>

Também partilha do mesmo ensinamento o insigne Fischer, quando proclamava que o patrimônio em sentido jurídico *"define-se como o conjunto dos direitos apreciáveis em dinheiro de que é titular uma pessoa"*<sup>3</sup>

No mesmo sentido, lição doutrinária do não menos culto Flávio de Queiroz B. Cavalcante, ao discorrer sobre o dano patrimonial, *"in verbatim"*:

*"A idéia de dano patrimonial está umbilicalmente ligado à idéia de valor. (...). É interessante, portanto, verificar que o dano patrimonial consiste na ofensa ou diminuição de valores econômicos"*<sup>4</sup>

Neste diapasão, a Construtora Requerida com o atraso injustificado na entrega do imóvel, se obrigou a restituir o valor despendido pelo Requerente, e nesse sentido é a jurisprudência:

*No tocante aos danos materiais, são presumíveis os lucros cessantes provocados pelo atraso na entrega do imóvel, porque é certo que a indisponibilidade do bem acarreta a perda dos frutos que ele geraria, mesmo nas hipóteses em que adquirido apenas para fins residenciais (TJSP AgRg no Ag 1319473, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 25.6.2013 , Ap. n. 1051438-88.2013.8.26.0100, rel. Des. Enio Zuliani, j. 26.3.2015) .*

*Desnecessária, portanto, a prova de que o imóvel seria alugado a terceira pessoa (TJSP Ap. n. 1051438-88.2013.8.26.0100, rel. Des. Ênio Zuliani, j. 26.3.2015, STJ AgRg. No Ag. n. 1.319.473, rel. Min.*

<sup>2</sup> "são material quando causa diminuição do patrimônio, ou ofende interesses econômicos" (ob. Cit. p.662).

<sup>3</sup> (A reparação dos danos no direito civil, trad. portuguesa, Coimbra, Armênio Amado, 1938, p. 13).

<sup>4</sup> (Responsabilidade Civil por fato do produto no CDC, Ed. Del Rey, Belo Horizonte – MG, 1995, p. 76).

---

Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 25.6.2013 e AgRg. No REsp. n. 1.202.506, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 7.2.2012 .

*"Direito civil. Responsabilidade civil. Compromisso de compra e venda. Imóvel não entregue. Lucros cessantes. Cabimento. Precedentes. Doutrina. Recurso provido. I - A expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", constante do art. 1.059 do Código Civil, deve ser interpretado no sentido de que, até prova em contrário, se admite que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que obteria, existindo a presunção de que os fatos se desenrolariam dentro do seu curso normal, tendo em vista os antecedentes. II - Devidos, na espécie, os lucros cessantes pelo descompromisso do prazo acertado para a entrega de imóvel, objeto de compromisso de compra e venda." (REsp n.º 320.417/RJ, 4.ª Turma, relator o senhor ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 20/5/02).*

*"Processual civil. Declaratórios. Efeito integrativo ao julgado. Lucros cessantes. Promessa de venda e compra de imóvel. Demanda resolutória. I-Tocante ao lucro cessante, a proporcionalidade é estabelecida, levando-se em conta os valores **já pagos e tendo como parâmetro os alugueros do imóvel prometido à venda que não lhe foi entregue, alcançando, na apuração do referido lucro, o período que vai desde a data do inadimplemento até o trânsito em julgado da decisão ou a data do pagamento do quantum devido, ou seja, se antes entender o recorrido de efetivar o pagamento que lhe fora imposto.** II- Declaratórios acolhidos." (EDel.REsp n.º 151.175/DF, 3.ª Turma, relator o senhor ministro Waldemar Zveiter, DJ de 01/8/2000).*

*"Civil - compra e venda de imóvel - saldo sujeito a financiamento, reajustado - atraso na entrega da unidade - Perdas e danos devidos - Sentença reformada, em parte. 1. Se o saldo do preço da venda, a ser financiado, estava sujeito a reajuste, não há falar em cobrança indevida. 2. Sem valia a cláusula contratual que, do arrepio da lei, estabelece a unilateral possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da unidade habitacional, independentemente de motivação. 3. Atrasando a incorporadora a entrega da unidade, sujeita-se a indenizar o adquirente pelo atraso. 4. Apelo parcialmente provido" (TJDF - Apelação Cível: AC 3308494 DF, Relator(a): Estevam Maia, Órgão Julgador: 4ª Turma Cível, Publicação: DJU 03/05/1995 Pág.: 5.553)*

No caso concreto, as perdas e danos materiais decorrem de que, em função do negócio estabelecido o Requerente, além desembolsar o valor dos balões qual seja:



R\$64.593,00 (sessenta e quatro mil quinhentos e noventa e três reais) em 20/10/2020;

R\$72.000,00, em dezesseis parcelas de R\$4.500,00 de 12/08/2020

R\$42.296,15 (quarenta e dois mil duzentos e noventa e seis reais) 31/01/2022;

O valor total, corrigidos não pelo índice do contratado, mais através de cálculos do provimento Tribunal de Justiça deste estado, acrescidos de correção monetária, juros e multa monta a importância a ser devolvida de R\$ 262.294,03 (duzentos e sessenta e dois mil duzentos e noventa e quatro reais e três centavos). Valores estes que poderiam e vão ser utilizados para aquisição de outro imóvel, sem problemas estruturais, e sem necessitar de se estar pagando despesa com moradia, ou até mesmo auferindo rendimentos com locação do referido bem. Em uma média de R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais) mensais, que multiplicado por 10 meses importam e R\$18.000,00 (dezoito mil reais).

Posto isto, com fulcro no 497 e 536 do Código de Processo Civil, requer que seja o Requerido condenado ao ressarcimento das parcelas pagas devidamente atualizadas, bem como dos rendimentos tendo como parâmetro os *alugueres do imóvel prometido à venda que não lhe foi entregue* importe de R\$ 1.800,00 (Um mil e oitocentos reais) no período de Janeiro/2022 até outubro/2022 devidamente corrigidos e com juros de 1% ao mês até a data do pagamento.

Nesse sentido, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, quando do Julgamento do Resp n.º 1.633.274/SP, já decidiu que a incorporadora que não conclui as obras nas datas estipuladas causa lucros cessantes aos compradores, tendo em vista a supressão do direito de fruir, gozar e dispor do imóvel.

De outro giro, não é demais ressaltar o disposto no artigo 475 do Código Civil, dispõe:

*Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.*

E o artigo 402 do mesmo Código dispõe:

*Art. 402. Salvo exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidos ao credor, abrangem, além do que ele efetivamente perdeu o que razoavelmente deixou de lucrar.*

Na mesma esteira é o entendimento jurisprudencial sobre a matéria, *verbis*:

*EMENTA COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Empresa que não entregou a unidade no prazo ajustado. Sentença que julgou procedente o pedido do comprador de rescisão contratual com a devolução das quantias pagas. Relação de consumo, obrigação de devolução de valores pagos a título de aquisição de imóvel que não foi entregue por culpa da vendedora. Recurso dela, desprovido."*

*(TJ/SP – 4ª C. Dir. Priv., Ap. nº 994.07.119626-0, Rel. Des. Teixeira Leite, julg. 08.07.2010)*

---

*EMENTA CONTRATO - Compromisso de venda e compra de imóvel - Atraso na entrega da obra - Interrupção do pagamento pelos adquirentes justificada - Resolução e restituição integral de parcelas pagas, sem dedução - Dano moral - Inocorrência - Indenização indevida - Recursos desprovidos."*

(TJ/SP – 1ª C. Dir. Priv., Ap. nº 994.06.146970-5, Rel. Des. Rui Cascaldi, julg. 15.05.2010).

*EMENTA CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CITAÇÃO PELO CORREIO. PESSOA JURÍDICA. VALIDADE.*

*I - A RESCISÃO DO CONTRATO POR MOTIVO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA IMPLICA RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO COOPERADO, SEM DESCONTO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.*

*II - RECURSO NÃO PROVIDO.*

TJDF - Apelação Cível: APL 7897820108070001 DF 0000789-78.2010.807.0001, Relator (a): JOÃO MARIOSA, Julgamento: 17/03/2010, Órgão Julgador: 3ª Turma Cível, Publicação: 26/03/2010, DJ-e Pág. 117)

*EMENTA DIREITO IMOBILIÁRIO: RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - PRAZO DE ENTREGA - DESCUMPRIMENTO - PROMITENTE VENDEDOR - INADIMPLEMENTO - DEVOLUÇÃO DE PRESTAÇÕES - RESTITUIÇÃO TOTAL - DECISÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS -*

*- O descumprimento de prazo de entrega do imóvel comprometido pela incorporadora autoriza o promitente comprador a pleitear a rescisão do contrato mais perdas e danos. Sendo a ação ajuizada pelo promitente comprador atribuindo à promitente vendedora a responsabilidade pelo descumprimento contratual pela não-entrega do imóvel no prazo, impossível é reconhecer em favor desta direito de retenção de qualquer importância paga, devendo devolver a totalidade que recebeu, devidamente corrigida, a partir de cada desembolso feito pelo promitente comprador, mais juros de mora contados a partir da citação.*

*- Prevendo expressamente o ajuste que, no caso de não-entrega do imóvel no prazo contratual, a incorporadora e promitente vendedora ficaria sujeita a multa previamente estipulada no contrato calculada sobre o valor da transação devidamente corrigida, é indevida qualquer outra verba a título de indenização.*

*- Não tem cabimento indenização por danos morais decorrentes dos dissabores de um negócio frustrado ante o descumprimento pelo promitente vendedor do contrato celebrado.*

---

- *Havendo reciprocidade sucumbencial, cada parte responderá pelo pagamento das despesas processuais na proporção de sua vitória e derrota.*

(TJMG - APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.776508-3/001 - Comarca de Belo Horizonte, Relator: Des. José Affonso da Costa Côrtes, Data do Julgamento: 29/07/2009, Data da Publicação: 10/08/2009) EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO. NÃO OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE PERCENTUAL INCABÍVEL. Não tendo o imóvel sido entregue na data pactuada, por culpa do fornecedor, este deve ser responsabilizado pela rescisão do contrato. Não há que se falar na retenção de percentual sobre os valores já pagos pelos promitentes compradores, a título de multa, quando a rescisão ao contrato ocorre em virtude da conduta negligente da construtora.

(TJMG - APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.967727-2/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - RELATOR: DES. DOMINGOS COELHO, Data do Julgamento: 29/07/2009, Data da Publicação: 10/08/2009

EMENTA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA - RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS QUITADAS PELO ADQUIRENTE, BEM COMO DO SINAL, COM A INCIDÊNCIA DA MULTA DE 10% E JUROS DE MORA - RECURSO IMPROVIDO.

*O injustificado atraso da construtora, que não entrega a unidade habitacional no prazo avençado, caracteriza a sua inadimplência e enseja a rescisão do contrato de compra e venda, com a restituição imediata das parcelas quitadas pelo adquirente, inclusive do valor pago a título de sinal, já que a rescisão se deu por culpa da construtora. Configurada a inadimplência da vendedora, procede o pedido de condenação ao pagamento da multa contratual, no percentual contratado (10%) por não ter cumprido a obrigação no prazo estipulado, com o acréscimo de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, eis que convencionado tal percentual para a hipótese de inadimplemento."*

(TJ/MS – 4ª T. Cív., Ap. Cív. nº 2003.010414-3/0000-00, Rel. Des. Elpídio Helvécio Chaves Martins, julg.14.10.2003).

## **5. Das cláusulas abusivas**

A Requerida em flagrante violação ao direito do Requerente e ao Código de Defesa do Consumidor fez constar no Capítulo V – DA RESCISÃO e Parágrafo terceiro da cláusula sétima em sua parte final quando dita: "As parcelas serão devolvidas pela vendedora ao comprador, pelo mesmo n.º de prestações pagas pelo comprador, vencendo-se a primeira após 30 dias após

*resolução do contrato, depois de computadas as deduções previstas nesta cláusula."*

Contudo, as Cláusulas acima descritas são abusivas, pois estipulam prazos a favor da Vendedora de tolerância de forma aleatória e em ocorrência de caso fortuito e força maior, se esquecendo que nos termos do art. 393 do Código Civil e seu parágrafo único, estas são hipóteses de descumprimento da obrigação sem culpa do devedor, e como tal, somente poderão ser invocadas na sua ocorrência, oportunidade na qual, se verificaria a extensão e consequências, e eventual necessidade de prorrogação e a quantidade de tempo necessário para que o devedor contorne o inesperado e cumpra sua parte na avença.

E se não bastasse, ainda em sua Cláusula Décima Sétima contrária disposição de lei, quando especifica que *"fica expressamente convencionado que o edifício será considerado pronto e acabado, para todos os efeitos legais, a data da vistoria do imóvel para o comprador."*

Pois como já mencionado acima, para o comprador, destinatário final do bem, o que vale em última análise é a **entrega das chaves** (transferência da posse), conforme entendimento pacífico de nossos Tribunais, até porque, o entendimento que prevalece nesse aspecto é no sentido de que a obrigação contraída pela incorporadora-vendedora é para a efetiva entrega do imóvel no prazo estipulado em contrato e não pela simples obtenção do auto de conclusão de obras perante a Prefeitura, sendo que a previsão contida em cláusula contratual nesse sentido representa caráter nitidamente abusivo em franco prejuízo para o consumidor.

É norma contida no artigo 51 e incisos do Código de Defesa do Consumidor que:

*Art. 51 - São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*

*I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor-pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;*

*IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;*

*VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;*

*XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor.*

Posto isto, requer seja declarada a nulidade das cláusulas contratuais supra destacadas, por serem abusivas.

## **6. Do pedido de Tutela de urgência.**

Os recursos investidos pelo Requerente na aquisição da casa própria, com relação a Empresa Requerida são os únicos que dispõe para esse fim. Pois foram, ali investidos todas as suas economias.

De outro norte a obrigação da devolução dos valores independente dos danos morais e materiais a ser arbitrado por esse juízo é obrigação que deriva da própria lei. O artigo 43-A, no § 1.º da Lei 4.591/64 estabelece:

**§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).**

Logo, há aparência do bom direito, bem como o perigo da demora no julgamento da presente o que retardará a possibilidade da aquisição de outro imóvel.

Com efeito, dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Ainda, o artigo 303 do CPC trata do procedimento da tutela antecipada requerida em caráter antecedente.

Posto isto requer, o deferimento da tutela de urgência, para que seja procedido o bloqueio dos valores pagos pelo Requerente no montante de R\$ 262.294,03 (duzentos e sessenta e dois mil duzentos e noventa e quatro reais e três centavos). De acordo com cálculos do provimento Tribunal de Justiça deste estado, acrescidos de correção monetária, juros e multa contratual, a fim de possibilitar a aquisição imediata de outro imóvel.

## **6. Dos pedidos**

Por todo o exposto, o Requerente faz jus aos direitos perseguidos em decorrência do inadimplemento da Requerida, requerendo se digne Vossa Excelência:

- a) Diferimento do recolhimento das custas judiciais ao final.
- b) Deferir a tutela de urgência, para que seja procedido o bloqueio dos valores pagos pelo Requerente no montante de R\$ 262.294,03 (duzentos e sessenta e dois mil duzentos e noventa e quatro reais e três centavos). De acordo com cálculos do provimento Tribunal de Justiça deste estado, acrescidos de correção monetária, juros e multa contratual, a fim de possibilitar a aquisição imediata de outro imóvel



- 
- c) Determinar a citação da Requerida via Mandado de Citação, no endereço acima indicado, para querendo apresentar sua defesa no prazo legal, sob pena de revelia e confissão;
  - d) A Rescisão do Contrato por inadimplimento da obrigação e, via de consequência, reafirmando a liminar concedida e/ou a restituição dos valores pagos devidamente corrigidos e com juros legais a partir do desembolso, reconhecendo, ainda, a abusividade das cláusulas acima especificadas;
  - e) A inversão do ônus da prova por se tratar de relação de consumo;
  - f) Condenar o Requerido à indenização dos lucros cessantes relativos aos rendimentos tendo como parâmetro *os alugueros do imóvel prometido à venda que não lhe foi entregue* importe de R\$ 1.800,00 (Um mil e oitocentos reais) no período de Janeiro/2022 até outubro/2022 devidamente corrigidos e com juros de 1% ao mês até a data do pagamento.
  - g) Condenar, finalmente o Requerido ao pagamento das custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais.

Entende que por ser relação de consumo há inversão do ônus da prova. Mas, se esse não for o entendimento de Vossa Excelência, protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito permitido, em especial, **pelo depoimento pessoal do representante legal da Requerida sob pena de confesso, perícias para comprovar o real estado do imóvel se necessário**, pela prova testemunhal, cujo rol será depositado oportunamente, tudo desde logo especificado e requerido.

Dá-se a causa o valor de R\$262.294,03 (duzentos e sessenta e dois mil duzentos e noventa e quatro reais e três centavos).

Termos em que, confia no deferimento.

Porto Velho, 25 de outubro de 2022.

**JOSELIA VALENTIM DA SILVA**  
**OAB 198 RO**

**GILSON LUIZ JUCÁ RIOS**  
**OAB 178 RO**