**MODELO DE PETIÇÃO**

**INDENIZAÇÃO. ATRASO REGULARIZAÇÃO DOMÍNIO**

**Rénan Kfuri Lopes**

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço e CPF) e (nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem à presença deste Juízo, com fulcro nos artigos 186 e 927 do Código Civil c/c o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), propor a presente AÇÃO ORDINÁRIA c/c INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES em face da CONSTRUTORA ..., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº ..., na pessoa de seu representante legal, com sede na e da CONSTRUTORA ..., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº ..., na pessoa de seu representante legal, com sede na ..., pelos fatos e fundamentos de direito a seguir expostos:

I. PRELIMINARMENTE

I.1 DA JUSTIÇA GRATUITA

1. A Autora é pobre na acepção jurídica do termo e não dispõe de recursos financeiros suficientes para demandar em juízo sem que isso importe em sacrifício do sustento próprio, motivo pelo qual solicita a concessão do benefício da JUSTIÇA GRATUITA, nos termos das leis nº 1.060/50 e nº 7.510/86 e artigos 98 e seguintes do Código de Processo Civil. Seguem anexos à presente inicial, declaração de hipossuficiência financeira de que trata a Lei nº 7.115/83 e comprovantes de rendimentos da Autora (doc. n...).

2. Ressalta-se que a Autora, mesmo após aposentadoria, necessitou continuar trabalhando para complementar sua renda.

I.2 DA PRIORIDADE PROCESSUAL

3. A Autora possui mais de 60 anos de idade, conforme comprova o documento de identificação anexo (doc. n. ...) e, nos termos do artigo 1.048, I, do CPC, a toda pessoa com idade igual ou superior a 60 anos é garantida o direito de prioridade de tramitação processual das demandas ajuizadas.

I.3 DA OPÇÃO PELA AUDIÊNCIA CONCILIATÓRIA

4. A Autora declara seu interesse pela realização de audiência conciliatória a ser designada por este MM. Juízo, nos termos do Art. 319, VII, do CPC.

II. DOS FATOS

5. Em ..., a Autora firmou contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel (doc. n. ...), tal pacto tem como objeto o apartamento nº ... do Bloco ...do Edifício Residencial ..., situado à Rua ..., nº ..., ainda em construção no lote ..., da quadra ..., Bairro ... (matrícula nº ...- ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...), com especificações de construção e acabamento apresentadas em memorial descritivo anexo à inicial (doc. n. ...).

6. Ao passar diariamente em frente ao local em que o imóvel estava sendo construído, a autora verificou a existência de uma publicidade que continha o contato telefônico da corretora de imóveis responsável pela intermediação do negócio (doc. n. ...). Somente após entrar em contato com o corretor e conhecer mais detalhadamente o empreendimento, considerando ainda que a obra estava quase finalizada, a Autora se sentiu segura e decidiu adquirir o bem.

7. Após prévia negociação com o corretor imobiliário (aparentemente funcionário da Construtora, não existido qualquer documento referente à participação deste profissional/imobiliária no negócio), a Autora firmou o citado compromisso com a Construtora ..., na oportunidade representada por seu diretor Sr. ... À época, a Autora desconhecia o fato de que o lote no qual o edifício estava sendo construído pertencia e continua a pertencer a uma segunda construtora, a qual: ...

8. Ressalta-se que na data de ..., 10 anos desde o início das obras, a Construtora ... ainda se configura como legítima proprietária do terreno base para a incorporação junto ao ... Ofício de Registro de Imóveis de ... (doc. n. ...).

9. No ato da assinatura do contrato (...), havia o compromisso de que as obras do imóvel objeto do negócio estariam concluídas em pouco mais de um ano, no mês de .... As incorporadoras dispunham ainda de 90 (noventa) dias úteis de tolerância para os arremates finais da obra até a entrega definitiva do bem, conforme determina a Cláusula Terceira da avença pactuada.

10. Como contraprestação para a aquisição do bem imóvel transacionado, a parte Autora se comprometeu, e cumpriu fielmente os termos aos quais se vinculou, a efetuar o pagamento de R$... na forma (corrigido pelo índice CUB) e prazo descritos na Cláusula Segunda do contrato e no Termo Aditivo (doc. n...).

11. No dia ..., a Autora realizou a quitação do imóvel ao efetuar o pagamento da última parcela do montante parcelado. Destaca-se que os pagamentos efetuados após a data de assinatura do instrumento contratual, ou seja, todos os pagamentos, com exceção do valor referente ao sinal/entrada de R$..., sofreram correção pelo índice do CUB (Custo Unitário Básico do Sinduscon-MG). Em anexo, apresenta-se planilha (doc. n. ...) e correlatos comprovantes de pagamentos (doc. n. ...) que detalham o valor corrigido de cada parcela, o valor integral efetivamente pago e data de pagamento de cada prestação/nota promissória.

12. De forma oposta à honesta e pontual conduta da Autora no cumprimento das obrigações assumidas, as Rés deixaram de adimplir os termos contratuais pactuados, uma vez que as chaves do imóvel (imóvel inacabado doc. n. ...) somente foram recebidas pela Autora na data de ..., isto é, 3 anos e 6 meses após o prazo estabelecido. Por fim é importantíssimo ressaltar que, na data de entrega das chaves e ainda na data de ajuizamento da presente demanda, o imóvel não dispõe de regularização documental e infraestrutura adequada para a ocupação.

13. Por exemplo, o edifício/empreendimento ainda não dispõe de: condomínio, habite-se, individualização das unidades habitacionais (matrícula), AVCB (doc. n. ...), gás canalizado, sistema de segurança de combate a incêndios (doc. n. ...), sistema de recolhimento lixo. A Certidão de Baixa de Construção somente foi obtida no corrente ano (doc. n. ...).

III. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

III.1 DA COMPOSIÇÃO DO POLO PASSIVO DA DEMANDA

14. Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, parágrafo único do art. 28 da Lei n° 4.591/1964.

15. De acordo com o que determina o art. 31 da Lei 4.591/1964, a iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador. Já o incorporador pode ser o proprietário do terreno, o construtor ou o corretor de imóveis.

16. Entretanto, no caso de o proprietário do terreno não se configurar como incorporador do empreendimento, este proprietário deverá investir o construtor ou o corretor de imóveis na posição de incorporador por meio de mandato outorgado por instrumento público, tal qual dispõe o §1° do art. 31 da citada lei, disposição legal que ainda na data de proposição da apresente demanda não fora cumprida pelas Rés.

17. Em consonância com o argumento apresentado, em razão de a ... ainda não ter investido formal e adequadamente outro ente como incorporador do empreendimento, é lícito e justo que a construtora proprietária do terreno seja também responsável pela incorporação, pelos riscos comerciais envolvidos ao desenvolvimento do negócio. No caso, as Rés não promoveram a imprescindível formalização documental exigida pela legislação aplicável Lei 4.591/1964, sinistro que é tipificado como infração penal contra a economia popular. Além de constituir tipo penal (sem contar a cominação ao pagamento de multa de 50% do valor recebido, conforme determina o § 5°, do art. 35, da Lei 4.591/1964), a conduta praticada, ou seja, comercializar unidades imobiliárias e levar a cabo as obras do empreendimento imobiliário, informalmente, ao alvedrio do regramento estabelecido, as Rés atuaram com extrema diligência para confundir o poder público e consumidores quanto às obrigações e responsabilidades cabíveis a cada instituição relacionada para desenvolvimento do negócio.

18. Isto é, em razão da conduta ilegal das Rés ao não providenciar o necessário arquivamento de documentos no cartório de Registro de Imóveis, não é possível definir a responsabilidade de cada empresa pelo sucesso do empreendimento, pois entre estas se confundem os papeis de incorporador, construtor, proprietário do terreno, corretor de imóveis. O § 3°, do art. 31, da Lei 4.591/1964 assim dispõe sobre a responsabilidade pela incorporação imobiliária: Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

19. O fato de não providenciar os devidos registros de títulos e documentos relativos ao empreendimento por meio de instrumento público, formalidade que objetiva produzir efeitos *erga omnes*, indica a intenção das Rés em se livrar de ônus futuro decorrentes do risco do negócio.

20. Logo, a presente incorporação se caracteriza por apresentar um responsável ostensivo insolvente (ainda que informalmente) que responde pelas obrigações e deveres em relação ao negócio (ônus) e outro responsável velado solvente que responderia apenas pelo êxito do empreendimento (bônus). Tal artifício tende a ser bastante eficaz para desonerar o empreendimento de possíveis responsabilidades decorrentes da realização da obra em face da administração pública, consumidores e trabalhadores.

21. Conforme sólido conjunto probatório detalhado, certo é que as Construtoras ... e ...são corresponsáveis pela incorporação.

III.2 DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

22. É firme o entendimento jurisprudencial e doutrinário de que há relação consumerista nos contratos de compra e venda de bem imóvel nos moldes do pacto celebrado entre as partes que compõem a presente demanda.

23. A relação jurídica aqui tratada se amolda perfeitamente à caracterização de relação consumerista descrita no texto do Código de Defesa do Consumidor.

24. No caso, a Autora (pessoa física, consumidora final e vulnerável) celebrou negócio jurídico com as Rés (pessoas jurídicas, fornecedoras), cujo objeto da relação é a aquisição de bem imóvel (produto) para habitação da primeira.

25. Logo, a demanda em análise oriunda de descumprimento de obrigação contratual caracterizada como relação de consumo, o que insere esta discussão no âmbito de aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

III.3 DA OBRIGAÇÃO DE REPARAR OS DANOS CAUSADOS E DA RESPONSABILIZAÇÃO OBJETIVA

26. A Constituição Federal bem como o sistema normativo infraconstitucional asseguram o direito à reparação proporcional ao dano suportado em razão da ocorrência de ato ilícito.

27. Os artigos 186 e 927 do Código Civil estabelecem que aquele que causar a outrem dano moral e/ou material em consequência de ato ilícito cometido fica obrigado a reparar o dano causado.

28. No mesmo sentido, o Código de Defesa do Consumidor protege a parte mais frágil da relação jurídica consumerista ao ratificar como direito básico do consumidor a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos. O artigo 12 e ss. do CDC também preveem que o fornecedor deverá responder objetivamente pelos danos causados aos consumidores, ou seja, o fornecedor é obrigado a reparar os danos causados aos consumidores independentemente de haver culpa pela ocorrência da situação ou fato que ensejou o prejuízo ao consumidor.

III.4 DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

29. Conforme determina o artigo 6°, inciso VIII, do CDC, é direito básico do consumidor 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. A hipossuficiência de que trata o dispositivo acima transcrito não se refere apenas à condição socioeconômica de fragilidade do consumidor frente ao fornecedor, mas também à condição de hipossuficiência técnica, uma vez que o consumidor não dispõe, nem de todas as informações necessárias tampouco de capacidade de entendimento adequada em relação ao bem ou processo produtivo correlato, que permita o estabelecimento de uma relação jurídica equânime. Essa impossibilidade de estabelecimento de relação jurídica equilibrada entre partes com faculdades tão desproporcionais conduziu o legislador à imposição de regras para proteção dos consumidores, o que justifica a existência do princípio da inversão do ônus probatório nas relações jurídicas de consumo.

30. Na presente demanda, a Autora se configura como parte hipossuficiente na relação de consumo, aplicável, então, o princípio da inversão do ônus da prova.

III.5 DOS DANOS

III.5.1 DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA

31. Como típico contrato de adesão, o acordo formalizado que vinculou as partes impõe cláusula penal moratória apenas para o caso de descumprimento por parte da Autora.

32. Ao propor penalidade exclusiva ao consumidor para um descumprimento contratual no qual as duas partes podem incorrer, isentando o fornecedor de reprimenda análoga para um mesmo descumprimento, o contrato firmado apresenta-se como excessivamente oneroso à Autora, desestabilizando o equilíbrio contratual necessário à justa relação jurídica ao mesmo tempo em que afronta o artigo 51 do CDC, o qual prescreve a necessidade de haver simetria e equilíbrio entre fornecedor e consumidor nas relações consumeristas.

33. A jurisprudência demonstra entendimento harmônico ao determinar que:

“(...) *é abusivo o contrato que estipula penalidade apenas ao consumidor em face de certo descumprimento contratual. Para situações em que há penalidade ao descumprimento apenas ao consumidor, é justo e adequado considerar que a penalidade imposta contratualmente ao consumidor, e omitida no texto do documento em relação ao fornecedor, deve incidir igualmente para sancionar e coagir também o fornecedor se este incorrer em mora ou inadimplemento. Cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. (...).”* (REsp 1119740/RJ, Rel. Min. Massami Uyeda).

“*Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente o consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. (...)*.” (REsp 955134/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão).

34. Como inferência do argumento apresentado, é legítima a aplicação da cláusula moratória instituída pelo Parágrafo Quarto da Cláusula Segunda do contrato particular de adesão firmado para impor ao fornecedor a mesma penalidade aplicável ao consumidor, isto é, multa de 2% sobre o valor do montante quitado, acrescido de juros de 1% (juros simples) ao mês pelo tempo que o fornecedor tardou em cumprir o que se obrigou, ou seja, atraso de, pelo menos, 35 meses até a entrega das chaves:

-Data em que o imóvel deveria ser entregue, conforme estipulado: ... (sem tolerância) e/ou ... (com tolerância de 90 dias úteis);

-Quitação do imóvel: ... (início da contagem do período de atraso na entrega do imóvel);

-Entrega das chaves: ... (término da contagem do período de atraso na entrega do imóvel).

35. Abaixo expõe de maneira simples e objetiva a memória de cálculo utilizada para se obter o montante cabível para punir o fornecedor em razão de mora no adimplemento da obrigação contratual:

- Valor total corrigido (CUB) pago pelo bem: R$... última prestação quitada em ...;

-Atraso do fornecedor: Prazo em meses contados da quitação total até a entrega das chaves: 35 meses, de ... a ...

36. Logo:

-Multa: 2% sobre R$... = R$...;

-Juros simples por mês de atraso: 1% sobre R$... multiplicados por 35 (meses) 35 x R$... = R$...;

-Total de multa + juros: R$... + R$... = R$...

37. Por meio da leitura da memória de cálculo apresentada (início e término da contagem do tempo de atraso e utilização de juros simples para obter valor devido), verifica-se que utilizamos parâmetros claros, com enorme margem de segurança em benefício das Rés, no intuito de facilitar os cálculos e mitigar possíveis discussões. Não se incluiu no cálculo o período contado entre a entrega das chaves e a data de ajuizamento da presente lide, uma vez que o imóvel ainda não foi formalmente entregue.

III.5.2 DOS LUCROS CESSANTES

38. Para fazer frente às despesas assumidas em razão da aquisição da unidade habitacional em construção, a Autora necessitou vender o único bem do qual dispunha. Assim, em ..., a Autora vendeu o imóvel em que habitava, como única opção, para saldar o financiamento assumido para com as Rés. Entretanto, imóvel adquirido não ficou pronto na data estabelecida, ..., e assim a Autora necessitou ser acolhida na casa de sobrinhos, em um imóvel localizado num bairro mais afastado, durante o tempo de atraso nas obras (mais de 35 meses após o previsto).

39. Conforme preceitua o art. 402 do Código Civil, lucros cessantes consistem na quantia em que a vítima, razoavelmente, deixou de auferir em razão de ato ilícito. Na definição de Plácido e Silva, lucros cessantes são: *os ganhos que eram certos ou próprios ao nosso direito, que foram frustrados por ato alheio ou fato de outrem* (Vocabulário Jurídico. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991. V.3, p. 968).

40. A desídia das Rés em adimplir a obrigação contratual provocou representativo prejuízo à Autora, pois esta investiu R$ ... (utilizando todas as reservas da qual dispunha naquele momento, inclusive o único imóvel em que vivia) para realizar a quitação integral da unidade habitacional adquirida e viu seus planos seus projetos pessoais frustrados em razão da má-fé das Rés, as quais sabiam ou deveriam saber que o imóvel transacionado nunca seria entregue na data prevista.

41. Considerando que a Autora deixou de auferir rendimentos por não dispor do imóvel adquirido nem dos recursos investidos para compra deste bem, a Autora suportou importantes perdas patrimoniais, devendo ser ressarcidas, portanto, dos prejuízos sofridos.

42. Caso a Autora dispusesse dos recursos investidos para a aquisição do imóvel durante o tempo em que a obra atrasou (35 meses, em benefício das Rés não contado o período de tempo compreendido entre a entrega das chaves e a data de ajuizamento da presente inicial), esta poderia auferir R$ ..., com a aplicação destes recursos.

43. Utilizando como parâmetro a aplicação mais conservadora e menos rentável disponível no mercado (caderneta de poupança), teríamos o seguinte cálculo:

- R$ ... (valor total quitado) aplicados na caderneta de poupança pelo período de 35 meses (prazo de atraso contado da quitação total do imóvel até a entrega das chaves - ... a ...) obteríamos R$ ... (doc. n. ...) como rendimento.

44. Abaixo apresentamos a memória de cálculo obtida por meio da ferramenta disponível no sítio: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormFinanciamentoPrestacoesFixasdo?method=exibirFormFinanciamentoPrestacoesFixas> , em ...:

45. Considerando que o presente pleito de indenização por lucros cessantes em nada prejudica a aplicação da cláusula penal contratualmente estabelecida, haja vista que os dois institutos têm campos de incidência diversos, isto é, os lucros cessantes têm natureza compensatória, consistente naquilo que a Autora deixou de auferir diante da restrição de uso e gozo do bem, enquanto a pena convencional ostenta o viés moratório, as Rés devem, portanto, ser condenadas ao ressarcimento de R$ ... a título de lucros cessantes. Abaixo, transcrevemos apenas um exemplo dentre os diversos precedentes jurisprudências existentes que coadunam com a argumentação exposta.

“*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - TERMO INICIAL PARA APLICAÇÃO DA CLÁUSULA CONVENCIONAL. CUMULAÇÃO DE MULTACONTRATUAL E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. NATUREZA DIVERSA DOS INSTITUTOS. REPETIÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE IPTU. (...) 2. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel sujeita a promitente vendedora nos respectivos consectários, devendo esta indenizar o promitente adquirente pelos prejuízos experimentados ao não usufruir da unidade imobiliária. 2.1. A alegação da ocorrência de fato excepcional, alheio à sua vontade, que tenha aptidão para justificar o apontado retardamento, deve ser acompanhada de elementos de convicção inequívocos, sob pena de incidência da allegare nihil et allegatum non probare paria sunt, ou seja, alegar e não provar é o mesmo que nada. 3. O atraso na entrega da obra obriga a promitente vendedora a indenizar o promitente comprador em lucros cessantes, sem prejuízo da aplicação da cláusula penal contratualmente estabelecida, haja vista que ambos os institutos tem campos de incidência diversos, isto é, aqueles têm natureza compensatória, consistente naquilo que o comprador deixou de auferir, em diante da restrição de uso e gozo do bem, enquanto esta ostenta o viés moratório. 4. Logo, cabível a condenação da promitente vendedora no pagamento do equivalente ao valor dos alugueres, correspondente ao período de atraso na entrega do imóvel, a título de perdas e danos (lucros cessantes), máxime quando restar comprovado nos autos a intenção do comprador em locar a referida unidade imobiliária. 5. Precedente do E. STJ "2 - Se a multa contratual decorre do atraso na entrega do imóvel, o termo inicial da contagem do prazo somente se inicia com aquela efetiva entrega, pois é dela que se pode aferir a real extensão da mora e, consequentemente, do montante da multa, incrementado mês a mês. 3 - Configurado na instância ordinária o adimplemento das parcelas a que estava o promitente comprador obrigado e o inadimplemento do promitente vendedor, viabilizada fica a condenação em lucros cessantes, expressados pela impossibilidade de uso e de locação do imóvel, durante todo o tempo, mais de 22 anos, de atraso na entrega do imóvel. Precedentes da Terceira e da Quarta Turmas. 4 - Recurso Especial conhecido em parte e, nesta extensão, provido". (STJ, 4ª Turma, REsp. nº 155.091-RJ, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ de 02.08.2004, p. 395). 6. Os valores pagos indevidamente à guisa de IPTU devem ser ressarcidos sob pena de enriquecimento ilícito. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido*.” (TJDF - Apelação Cível: APL 764899420098070001/DF 0076489- 94.2009.807.0001; Relator: Desembargador João Egmont; Órgão Julgador: 5ª Turma Cível; Data do Julgamento: 12/01/2011; Data da Publicação: 14/01/2011, DJ-e Pág. 145).

III.5.3 DO DANO MORAL

46. Os artigos 5º, incisos V e X da Constituição Federal bem como os artigos 186 e 927 do Código Civil estabelecem o direito à reparação civil, moral e material. O dano moral configura-se como a lesão de interesses não patrimoniais sofrida por pessoa física ou jurídica em razão de ocorrência de ato ilícito.

47. Como bem definiu Wilson Melo da Silva, danos morais “(...) *são lesões sofridas pelo sujeito físico ou pessoa natural de direito em seu patrimônio ideal, entendendo-se por patrimônio ideal, em contraposição ao patrimônio material, o conjunto de tudo aquilo que não seja suscetível de valor econômico. Saliente-se que a reparação de danos morais exerce função distinta daquela relacionada aos danos materiais, já que esta relaciona-se aos prejuízos materialmente auferíveis, enquanto aquela está ligada aos danos de caráter subjetivo, não vinculado diretamente à perda patrimonial. No que toca à reparação por danos morais, por um lado busca-se oferecer uma espécie de compensação ao lesado a fim de atenuar seu sofrimento, nestes termos a reparação por danos morais adquire caráter satisfativo. Noutra medida, essa mesma reparação pode assumir viés punitivo, uma vez que a fixação do quantum indenizatório também impõe sanção que desestimula a prática de atos lesivos à personalidade de terceiros, sob tal perspectiva torna-se claro o caráter agora punitivo/pedagógico da reparação por dano moral*.”

48. Desse modo, o valor da reparação assume um duplo objetivo, qual seja: satisfativo e punitivo. Destarte, faz-se necessária a reparação dos danos morais sofridos pela Autora, ainda pelo caráter punitivo/pedagógico, uma vez que esta cumpriu tudo que lhe cabia contratualmente a tempo e modo.

49. Os danos sofridos pela Autora atingiram gravemente seus direitos subjetivos, não podendo ser caracterizados como meros aborrecimentos da vida cotidiana aos quais todo indivíduo está sujeito.

50. Houve clara e manifesta propaganda enganosa (pelo menos por omissão) por parte das Rés ao prometer a entrega do bem em .... Não é crível que em ... (assinatura do contrato) as Rés não dispunham de conhecimento/expertise e informação para saber que a obra nunca poderia ser entregue um ano e três meses após a assinatura do pacto.

51. Mesmo hoje, contando com mais de seis anos de atraso para a integral entrega da obra, ainda não é possível obter com segurança a data de efetiva entrega do imóvel.

52. Destaca-se que até a data de ajuizamento da lide em questão, mais de 6 anos de atraso, as construtoras não fizeram a entrega do que se obrigaram a fazer, pois:

- Ainda (...) não há a formal individualização do imóvel, o habite-se não fora emitido nem existe matrícula individualizada para o imóvel adquirido, o que impede o direito de disposição do bem;

- Ainda (...) não há Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros. O que representa risco para várias famílias uma vez que parte da obra foi entregue, e diversas unidades estão irregularmente ocupadas (doc. n. ...);

- Ainda (...) não há a existência de condomínio, entretanto, já ocorre cobrança de taxa para manutenção do edifício (doc. n. ...);

- Em ... realizou-se Assembleia de Condomínio para rateio dos gastos mesmo sem existir o condomínio, pois nenhum documento necessário à personalização do ente foi arquivado no ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...;

- Ainda (...) não há gás canalizado (doc. n. ...).

53. Quanto à publicidade enganosa, assim preceitua o CDC:

“*Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva. §1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços*. (...).”

54. Neste sentido, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

*“APELAÇÃO - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - PROPAGANDA ENGANOSA - DEVER DE INDENIZAR - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - INOCORRÊNCIA. Propaganda capaz de induzir a erro. Frustração de expectativas da consumidora. Dever de indenizar. A quantia pedida na inicial, a título de danos morais, tem caráter meramente estimativo, não havendo que se falar em sucumbência recíproca na hipótese de a ação vir a ser julgada procedente em montante inferior ao assinalado pela parte autora*” (Processo nº 1.0145.05.220725-8/001(1); Relator: D. Viçoso Rodrigues; Data do Julgamento: 27.04.2006; Data da Publicação: 31.05.2006).

55. A ideia de boa-fé objetiva que fundamenta as relações humanas é uma regra ética de conduta. Uma vez caracterizada a culpa das Rés e havendo relação de causalidade entre ato e efeito, a sequela moral infligida deve ser indenizada por danos morais. Assim, pleiteia-se a condenação das Rés ao pagamento de indenização por danos morais no importe sugerido de R$ ... (...), conforme fundamentação e entendimentos jurisprudenciais apresentados.

IV. PEDIDOS

56. ***Ex positis***, requer:

a) a concessão da prioridade de tramitação processual, nos termos do Art. 1.048, I, do CPC, em razão de a Autora possuir idade superior a 60 anos;

b) a designação de audiência conciliatória nos termos do Art. 334, §4º, I, do CPC, manifestando a Autora, expressamente, seu interesse na composição consensual da demanda;

c) a citação das Rés nos endereços contidos no preâmbulo da presente inicial, para, querendo, comparecerem à audiência conciliatória, bem como, comparecendo ou não, apresentarem defesa, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria fática;

d) a concessão do benefício da justiça gratuita, tendo em vista que a Autora não possui condições de arcar com as custas do processo, honorários de advogado e emolumentos, sem prejuízo do próprio sustento, nos termos da Lei nº 1.060/50;

e) a condenação das Rés ao pagamento do valor estipulado pela Cláusula Penal Moratória no importe de R$ ..., conforme exposto no item III.5.1 da presente inicial;

f) a condenação das Rés ao pagamento da quantia de R$ ... a título de lucros cessantes, tal qual trata o item III.5.2 da presente inicial;

g) a condenação das Rés ao pagamento de indenização por danos morais no importe sugerido de R$ ..., em conformidade com o que ratifica jurisprudência e doutrina acerca do tema;

h) a responsabilização objetiva das Rés pelos danos infligidos;

i) a inversão do ônus probatório para os fins mencionados, nos termos do Art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, em razão de a presente discussão inserir-se no âmbito do CDC;

j) a condenação das Rés ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais à base de 20% sobre o valor da condenação, bem como ao pagamento das custas e demais encargos processuais;

k) a produção de todas as provas em direito admitido.

Valor da causa: R$ ...

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)