

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

ESCAVAÇÕES — FALTA DE CAUTELA - RESPONSABILIDADE OBJETIVA - PERDAS E DANOS - DANO EMERGENTE E LUCRO CESSANTE - ART. 159/CC - DESMORONAMENTO DE PRÉDIO - ART. 186/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, (qualificação) e ... (qualificação), portador do CPF/MF sob o nº.... e, (qualificação),, portadora do CPF/MF sob o nº...., residentes e domiciliados nesta, na Rua, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado (cfr. procuração em anexo, doc.), inscrito na OAB/.... sob o nº...., com escritório nesta, Rua, onde recebe notificações e intimações, vêm muito respeitosamente perante V. Exa. propor AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, CUMULADA COM LUCROS CESSANTES com fundamento no artigos 186, 1277, 1280, 402 e 404 do Código Civil e artigo 275, inciso II, alínea "d", do Código de Processo Civil, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie, contra, (qualificação), residente e domiciliado nesta, na Rua; e, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta, cujo representante legal Sr., poderá ser localizado nesta, na Rua, o que fazem pelas seguintes razões de fato e de direito adiante expostas: I - DOS FATOS Os Autores (casados entre si, em regime de comunhão de bens) são, desde, proprietários de um terreno com benfeitorias (na Rua), objeto de transcrição nº, do Cartório do Registro de Imóveis da! Circunscrição - doc. II, em anexo - que, em parte de sua lateral direito (de frente para quem olha da rua) faz divisa com um terreno situado na Rua ..., no qual havia uma casa que o réu demoliu, pretendendo iniciar a construção de um edifício, para sua moradia. No primeiro semestre do corrente ano (aproximadamente no mês de), iniciaram-se as escavações, sem que fosse tomada qualquer cautela para proteger as casas vizinhas. Pouco tempo depois do começo das escavações, uma das casas erigidas no terreno dos Autores (casa esta cuja parede de fundos fazia divisa com o terreno do dono da obra) apresentou rachaduras, e o canto do muro o que está ao lado desse imóvel caiu. Notificado extrajudicialmente, o dono da obra e ora Réu, mandou proceder aos reparos. Não obstante a constante preocupação que vinha sendo manifestada pelos Moradores das casas vizinhas, os réus continuaram a proceder as escavações, sem ao menos construírem a usual "cinta de concreto" como uma providência para evitar desmoronamentos e deslizamentos. O dono da obra e ora Réu acompanhava - como ainda hoje o faz - diariamente o trabalho da empresa empreiteira (...) e do engenheiro civil (...), e assegurava aos proprietários dos imóveis vizinhos que se responsabilizava por quaisquer danos que viessem a ocorrer, bem como providenciaria a imediata reconstrução - às suas expensas - de casas, muros e qualquer espécie de benfeitorias que viessem a ruir. As escavações, como mostra a extensa prova fotográfica acostada com a inicial, continuaram de forma mais negligente possível, chegando a atingir o subsolo do imóvel dos Autores até que, na noite do dia de de vieram a ruir: toda a parte de trás da referida casa; todo o muro construído ao lado esquerdo da casa (para quem olha de frente) e uma churrasqueira construída junto ao muro. Pouco tempo depois, outra parte do muro dos Autores veio também apresentar uma grande rachadura, que aumenta a cada dia que passa. Através de inúmeros contatos verbais, os Autores pleitearam, junto ao réu, a reparação dos danos. Inicialmente, o aludido Réu assegurou que reconstruiria tudo, e assumiria todas as responsabilidades através de um "Termo de Compromisso." No entanto, eram promessas falsas, pois apenas providenciou a reconstrução parcial do muro que está ao lado da casa que ruiu, de propriedade dos Autores. Mesmo interpelado extrajudicialmente, deixou transcorrer o razoável prazo que lhe foi concedido, sem manter qualquer contato com os ora Autores. II - DA ESPECIFICAÇÃO DOS DANOS

OCORRIDOS A) DA CASA A casa que ruiu tinha cerca de metros quadrados, assim dividida: quartos, sala, cozinha e banheiro. Era de construção mista (madeira e alvenaria). A parede que fazia divisa com o terreno sobre o qual está sendo erigido o edifício abrangia um dos quartos, parte da cozinha e todo o banheiro. Já se encontrava no terreno dos Autores quando foi adquirido sendo que, ao longo dos anos, sofreu pequenas reformas (tais como troca de portas, vidros, telhas) e pintura constante, para fins de conservação. Há mais de uma década vinha sendo continuamente usada para fins de locação. Em face do desabamento da parede de t