

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

DECISÃO QUE MODIFICA O MÉRITO

TUTELA ANTECIPADA — ART. 273/CPC - TAXA DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE Ref.: Autos de n.º RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO, já qualificada nos autos em epígrafe, por seu advogado adiante assinado, vem com o respeito e acatamento devidos à presença de Vossa Excelência, requerer INCIDENTALMENTE a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, pelas razões a seguir aduzidas : a) A autora, ora requerente, promove perante esse digno Juízo ação de rescisão de contrato, autos de n.º, já tendo sido ultimada a citação e oferecida a resposta, estando o feito no aguardo de abertura da oportunidade para impugnar a refutação. b) Pretende a autora rescindir o pacto firmado em data de, através de Instrumento de Contrato de Compra e Venda, tendo como objeto as unidades de n.ºs e do Edifício, situado na Rua,, nesta Capital. A pretensão inicial está escudada na ausência de instrumento legal a autorizar a edificação e o funcionamento daquele edifício, visto que o alvará de construção é viciado em sua origem e fulminado por nulidade absoluta, eis que inteiramente falso, inexistindo autorização para habitar-se o imóvel. Para comprovar suas alegações, a autora anexou à inicial laudo pericial comprovando a falsidade do alvará de edificação, bem como demonstrou as providências que estão sendo tomadas contra a construtora e seus responsáveis legais, pela ausência de autorização para ocupar-se o prédio. Não resta dúvida, pois, que foi vendido objeto inexistente, impossível de ser usado e gozado, gerando o direito de anular o ajuste e reembolsar os valores dispendidos, acrescido das arras, lucros cessantes, indenização por danos indiretos, juros e correção monetária. Evidente, outrossim, que a autora está legalmente impedida de usufruir as unidades que lhe foram prometidas à venda, por impedimentos opostos pela Prefeitura Municipal (que não expede alvará de funcionamento), vez que juridicamente as unidades , ora em questão, não existem, conquanto não há alvará de construção nem "habite-se". c) Contudo, assevera a construtora e incorporadora que instituiu ali condomínio, o que se faz impossível, visto que não houve regular assembléia para essa finalidade, e nem há ocupação bastante a tipificar condomínio de uso e domínio. Pretende cobrar taxas mensais de todos os promitentes compradores, até mesmo daqueles que já residem em Juízo para resolver a questão. E nessa empreitada ilícita, a promitente vendedora, ora ré, serve-se dos préstimos profissionais da empresa, a qual vem coagindo e intimidando a autora com ameaças de macular seu bom nome, levando-a ao serviço de anotações de nomes de maus pagadores e, sobretudo, a protesto e posterior cobrança judicial. Todavia, não lhes assiste razão, porquanto não há como se instituir o condomínio, já que o edifício se encontra interditado em seu uso e gozo. Desta forma, descabe impor-se à ora autora o ônus de suportar taxas mensais de condomínio, visto que está impedida de se servir das unidades que lhe foram prometidas a venda. Daí a razão do presente pedido incidental. d) Pretende-se, portanto, sejam antecipados os efeitos da tutela buscada, visto que há fundado receio de dano irreparável, senão de difícil reparação, a atingir o bom conceito e patrimônio da autora. Insta ressaltar que a promitente vendedora age em manifesto abuso de direito e com manifesto propósito de intimidar a autora. Como asseverado anteriormente nos autos principais, cabal a demonstração da falsificação perpetrada pela ré, no que se refere ao ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO, fato que torna sem efeito a avença firmada entre as partes. Ademais, tais nulidades impedem a instituição do condomínio, posto que impossível ocupar imóvel interditado, não havendo razão para lançar em débito da autora taxas de condomínio. e) Isto posto, requer, respeitosamente, digne-se Vossa Excelência, autorizar e determinar a antecipação dos efeitos da tutela pleiteada na medida originária, impondo-se que a ré, promitente

vendedora, cesse suas intimidações e coações, abstraindo-se de lançar débitos de taxas condominiais à autora, bem assim de qualquer iniciativa que possa macular seu bom conceito e nome, não iniciando nenhum procedimento de lavratura de protesto ou cobrança judicial. Requer-se, por oportuno, seja a notificação ora requerida, enviada por carta, nos endereços adiante anotados, com a advertência de que o descumprimento sujeitará as empresas aos rigores da lei. f) A pretensão ora encerrada estriba-se nos