

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso ap.

PERDAS E DANOS — LUCRO CESSANTE - ART. 934/CPC - AMPLIAÇÃO - FISSURA EM IMÓVEL VIZINHO - EMBARGOS DE OBRA - ART. 159/CC - ART. 186/NCC

EMENTA

EXMO. SR. DR JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, pessoa jurídica de direito privado sediada em, na Rua, inscrita no CGC/MF sob o nº, por intermédio de seu advogado ao final assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência propor AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C PERDAS E DANOS, contra a empresa, pessoa jurídica de direito privado sediada em, na Rua nº, o que faz com fulcro no artigo 934, I, do Código de Processo Civil, e pelas razões de fato adiante aduzidas: OS FATOS: 1. A Requerente é a legítima proprietária de quatro imóveis urbanos, situados na Rua, Cidade de, Estado do, constituídos pelos apartamentos com numeração predial nºs, e construídos em uma só edificação geminada. Referidas unidades, autônomas entre si, são objeto das matrículas nºs,, e, respectivamente, todas da ... Circunscrição Imobiliária da Comarca de É oportuno esclarecer que tais apartamentos estão locados para (ap. nº), (ap. nº), e (ap.), entidades e pessoas essas que ali exercem atividades profissionais ou mantêm residência. (docs.). 2. Em imóvel contíguo, a empresa Requerida está a construir, em obra de grande porte, a ampliação do Shopping, promovendo escavações que já atingiram profundidade superior a 15 metros do nível da Rua, com a consequência extração de terra. Portanto, ao longo da citada rua, a obra, atualmente, se constitui em imensa cratera. 3. Por volta do princípio do corrente mês, os imóveis pertencentes à Requerente e situados exatamente na divisa com a referida obra, começaram a apresentar fissuras em suas paredes e, em processo dinâmico, em poucos dias transformaram-se em enormes fendas, deixando bem claro que a estrutura dos apartamentos estava comprometida. As calçadas laterais começaram a ceder, paredes sofrendo rachaduras, instalações hidráulicas foram se rompendo, fenômeno nos esses que ocorreram em poucos dias. Mais precisamente, em três ou quatro dias. 4. Preocupados, melhor dizendo, apavorados, os diretores da empresa Requerente mantiveram contato com dois engenheiros civis da área especializada em cálculo estrutural, obtendo-se, após minucioso exame, os preocupantes laudos anexos (docs.), os quais ilustrados com fotografias do local, deixam bem claro o risco de desabamento das construções, caso não sejam tomadas medidas de contenção do deslocamento de terra. Sugerem os profissionais acima referidos que se tomem providências urgentes, pois o processo de deslocamento da terra (afundamento do solo debaixo da construção) é dinâmico, devendo ser realizadas obras de contenção na lateral que divide as propriedades. Salientam, ainda, o risco iminente em razão das fortes chuvas que vêm ocorrendo e que, indiscutivelmente, causam deslocamento maior de terra. 4. As cortinas de concreto, colocadas no início da construção, conforme se vê das fotografias juntadas (fotos), não estão sendo suficientes para conter o afundamento do terreno, pois, à medida que a terra do talude é retirada, deveriam ser executados os tirantes. Cumpre ressaltar que na Vara Cível desta, tramita pedido de PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS (autos nº) requerida pelo CONDOMÍNIO, localizado nos fundos do imóvel pertencente à Requerente e também confrontante com a Requerida. (doc.). A referida medida judicial foi tomada em razão da existência de inúmeros danos ocorridos no edifício, causados pelo mesmo motivo: falta da necessária proteção, compatível com o tamanho da obra que a Requerida está a construir. É importante frisar que na outra lateral do terreno, a que faz divisa com a construção já existente do Shopping (que é de propriedade da Requerida), as cortinas de concreto foram devidamente protegidas com os ditos tirantes, não ocorrendo sequer uma fissura nas paredes. 5. A Requerente já advertiu verbalmente o representante

legal da Requerida, bem como o engenheiro responsável pela obra, os quais, mesmo após visitarem o imóvel abalado e constatarem a existência dos danos, nada fizeram no sentido de protegê-lo. Ao contrário, permaneceram insensíveis ao problema, argumentando perante os locatários do imóvel que nada irá acontecer. 6. Com relação aos locatários dos apartamentos sobreditos, ante o comunicado da existência do risco de desabamento alertado pelos peritos, preferiram desocupá-los. Isto aliado ao fato de que o efeito visual provocado pelas rachaduras é, sobremaneira