

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

RESCISÃO DE CONTR COMPRA E VENDA

RESCISÃO — COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DETURPAÇÃO DOS FATOS - INDENIZAÇÃO INDEVIDA

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE - DO ESTADO DE, pessoa jurídica de direito privado, consubstanciada em sociedade comercial por cotas de responsabilidade limitada, com sede na Comarca de, na Rua nº (docs. nºs e), por seu advogado que ao final subscreve, regularmente constituído nos termos do incluso instrumento particular de mandato (doc. nº), nos autos da Ação de Rescisão Contratual cumulada com Indenização por Perdas e Danos e Lucros Cessantes, de procedimento ordinário, sob o nº, que lhe promove, vem, com fundamento nos artigos 297, 300 e seguintes, do Código de Processo Civil, apresentar sua CONTESTAÇÃO, consubstanciada nas razões de fato e de direito a seguir aduzidas. I - DOS FATOS Trata-se, na espécie, de demanda de procedimento ordinário, através da qual a Autora almeja rescindir negócio imobiliário firmado em de de para, em consequência, auferir valores que teriam sido pagos por conta da aquisição da fração ideal e construção da unidade condominial de nº, componente da edificação "...", então projetada. A despeito da postura contundente assumida pela Autora, a exordial é silente sobre a realidade do negócio imobiliário pactuado com terceira pessoa, sendo ainda omissa a respeito da transmissão de valores incorrida entre as partes. A narração dos fatos registrada na peça inicial revela, de maneira clara, a distância que separa a Autora das peculiaridades do negócio especificamente celebrado, bem como da ausência de identidade entre a mesma e a Ré, no que tange à transação que firmou. Em consequência, a manipulação de afirmativas e disposições isoladas, objetivam acima de tudo a deturpação dos fatos. Tal configura-se através das alegações apresentadas em Juízo, tais como a de que foi vítima de uma "manobra empresarial maquiavélica", reclamando a imposição de uma verba indenizatória aleatória e esdrúxula, divorciada de qualquer prova de prejuízos suportados ou outra razão aparente. Diante do quanto brevemente se expõe, a Ré tratará de demonstrar a insubsistência dos fins pretendidos, traçando sua posição com objetividade. II - DO EMPREENDIMENTO "..." Em de, a Ré adquiriu da empresa um terreno situado na Comarca de, na Rua nº, sobre o qual já pendia o planejamento de uma incorporação. Logo, ao assumir a propriedade do bem em pauta, e considerando suas atividades sociais, tratou de adequar o bem à finalidade maior, elaborando novos planos para concretizar, definitivamente, o empreendimento imobiliário denominado "...". O reestudo e reformulação da incorporação constituiu, com efeito, a tarefa maior e primordial, na medida em que o investimento imobiliário não encontrou receptividade junto ao mercado. Explica-se: O produto oferecido, disciplinado nos termos do artigo 58 e seguintes, da Lei nº 4.591/64 (construção e administração), deixou de merecer do público consumidor atenção esperada, não despertando qualquer interesse na adesão à empreitada. Tanto é certo que, dos apartamentos componentes do edifício, apenas restaram compromissados após meses de intensos trabalhos de divulgação e vendas. Destarte, ao detectar os vícios nefastos do empreendimento, após a assunção da incorporação, tratou de readaptá-la para novo lançamento, alterando suas características e regime de construção. Assim, em face dos novos projetos de edificação concluídos e devidamente aprovados pelo Poder Público, cuidou de iniciar os trabalhos de execução do prédio, lançando suas unidades à venda no mercado, com base no sistema de empreitada. Nesse passo, é importante observar que a construção apenas foi viável graças à obtenção de financiamento bancário junto ao Departamento de Crédito Imobiliário do Banco, sendo reservado ao mútuo, como solução, a quitação através de repasses de parcelas da dívida diretamente aos compromissários compradores das unidades. Em outras palavras, ao final dos

trabalhos de edificação, os titulares dos apartamentos tratariam de financiar partes substanciais dos preços dos imóveis compromissados, sendo definido aos contratos o regime imposto pelo Sistema Financeiro de Habitação. Por tal motivo, quase que todos os adquirentes dos apartamentos compromissados acabaram por reservar, em média,% (.... por cento) do preço total de cada uma das unidades residenciais à quitação através da modalidade conferida pelo financiamento, pagando os mesmos à Ré, diret