

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DIREITO IMOBILIÁRIO — AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - INDENIZAÇÃO - PERDAS E DANOS - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - ART. 186/NCC - DANO MORAL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DE, brasileira, solteira, maior e capaz, do lar, portadora do CPF n.º ..., residente na Rua ..., n.º ..., sala n.º ..., do Edifício ..., bairro ..., nesta Capital, por sua procuradora judicial infrafirmada, advogada inscrita na OAB - ... sob o n.º ..., com escritório profissional no endereço constante do rodapé desta, onde recebe intimações, vem respeitosamente à presença de V. Exa., com fulcro nos dispositivos legais adiante invocados, propor a presente AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, contra ..., pessoa jurídica de direito privado com CNPJ desconhecido e CRECI ..., com sede na Rua ..., n.º ..., bairro ..., na pessoa de seu representante legal, em ... - ...; DOS FATOS 1. No mês de ... de ..., atraída por um anúncio no jornal "...", veiculado pela primeira ré, a autora interessou-se em adquirir o imóvel como segue, pertencente à segunda ré: "Bairro ... - ... m2 - R\$... Rua ..., cozinha, sala, lavanderia, WC social, ótimo apartamento, ref. ... - fone:" (cf. as diversas publicações inclusas, quase sempre aos domingos). Acompanhada de sua filha ..., apanharam as chaves na imobiliária e foram ver o imóvel, tendo chegado a conclusão de que o mesmo atendia às necessidades da autora (que pretendia morar sozinha). As partes passaram a entabular negociação, concretizando o negócio em ... de ... de ..., lavrando a escritura pública naquela mesma data, junto ao ... Tabelião de Notas da Capital (cf. doc. incluso). Após o recebimento da documentação, a autora constatou que não se tratava de um imóvel residencial, como anunciado, mas sim, de um conjunto comercial em edifício daquela natureza ... Indagado sobre essa questão, responderam os réus (a 2ª através de seu procurador) que "não havia problema", pois no condomínio moravam diversas famílias, e que a situação seria regularizada. A autora insistiu, porém a empresa ré, por conivência ou mesmo desconhecimento, fez a mesma afirmação, negando-se sempre a resolver o problema mediante a troca por um imóvel residencial, como pediu a autora. A farsa é evidente, pois veiculou-se falsamente anúncio de bem que não correspondência à propaganda, levando e mantendo a autora em erro, mediante fraude. O objetivo era vender o bem a qualquer custo, o que interessava a ambos os réus. De fato, os réus bem conheciam a condição de comercial relativamente ao bem objeto do negócio: a proprietária, pois o bem era seu, e a imobiliária, porque manuseou toda a documentação do bem (inclusive a Convenção do Condomínio, que é datada de .../.../...!), bem como vistoriou o imóvel antes. Assim, a má-fé dos mesmos é patente, incidindo em propaganda enganosa por mais de uma vez, conforme a documentação juntada. 2. O tempo foi passando e em .../.../... o Condomínio ..., em Assembléia Geral extraordinária, tomou a decisão de processar judicialmente e multar os moradores que não regularizassem sua situação até .../.../..., ou seja, desocupar o imóvel (de fins comerciais), tudo conforme a inclusa correspondência enviada pela síndica, acompanhada de cópia da referida ata. Em outra assembléia, em .../.../..., aprovou-se por unanimidade que o valor da multa diária será de ... sobre o valor do condomínio mensal, da qual estará isenta apenas os condôminos que provarem a desocupação. E mais! Aprovaram que doravante as visitas de candidatos a adquirir imóveis tenham que passar pela síndica, que dará formalmente ciência aos mesmos do caráter exclusivamente comercial do prédio, sendo expressamente proibido aos proprietários alienarem seus imóveis como sendo residenciais (cf. doc. incluso). A autora, vive um sério drama, angustiada, em tratamento médico, por saber que é dona mas não poder fruir e dispor livremente do bem, ainda sujeita a pagar a pesada multa diária e ser processada por algo que não causou, tudo por culpa única e exclusiva das réus, que a ludibriaram. DO DIREITO 4. O pleito tem amparo nos artigos 147 e 186 do Código Civil atual, e art. 6º, IV, e artigo 37, § 1º,

do Código de Defesa do Consumidor, além dos arts. 282, 461 e 633 do Código de Processo Civil.

Interpretando os dispositivos que defendem o consumidor, a doutrina é unânime quanto aos seguintes direitos básicos do consumidor: a) direito à informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificações corretas de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; b) direito à