

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AÇÃO ORDINÁRIA — OBRIGAÇÃO DE FAZER - FINANCIAMENTO - AQUISIÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL - BANCO - EMPRÉSTIMO - EXCESSO DE GARANTIA - CONSTRUTORA - LIBERAÇÃO DO IMÓVEL - MULTA DIÁRIA

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... AUTOS .../... ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER ..., pessoa jurídica de direito privado, com sede na rua ... nº ..., nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº ..., por seus procuradores, ..., brasileiro, casado, advogado, OAB/ ... - ... e CPF nº ..., e ..., brasileiro, solteiro, advogado, OAB/ ... - ... e CPF nº ..., com endereço profissional acima declinado, mandato incluso, vem, mui respeitosa e tempestivamente a presença de Vossa Excelência apresentar sua CONTESTAÇÃO Em face de a ação ordinária de obrigação de fazer que lhe ajuizou ..., em trâmite perante este r. Juízo, objeto dos autos ..., o que faz dizendo que: Importante, Senhor Julgador, antes de adentrar aos fatos para poder justificar para Vossa Excelência que a imposição da multa diária não trará benefícios para o autor, mas, ao contrário, imporá a empresa ré sacrifícios maiores para desonerar as unidades em questão, e que a imposição da multa, liminarmente, é desnecessária, pois não se faz presente um dos pressupostos legais para a sua concessão, qual seja, perigo eminente e, em decorrência, que torne ineficaz o provimento final da presente ação. Provará, pois, que em momento algum o negócio firmado com o autor está a sofrer ameaças, haja vista que o firmado em ... de ... de ..., e, principalmente, pela tradição da empresa e por estar garantido por fiança pessoal do representante legal da empresa ré. FINANCIAMENTO DO ... Quando o autor adquiriu suas unidades (loft + garagem) ambas encontravam-se hipotecadas em favor do Banco ..., conforme se vê pelo registro ..., da matrícula ..., acostada aos autos às fls. ... Tal situação constou, também, da escritura pública de compra e venda, acostada às fls. ..., anexada ao presente. Importante frisar, Excelência, que ao firmar o contrato de Plano Empresarial - Construção Civil, que deu origem ao registro ..., acima mencionado, a ora empresa ré emprestou do Banco ... a quantia de R\$... e deu para ele garantia no valor de R\$... conforme se vê pela cópia em anexo. Em simples cálculos, temos que àquele agente financeiro foram constituídas garantias em 130,29% a mais que o valor emprestado, ou se englobado o valor financiado, temos que a garantia era igual a 230.29% do valor emprestado. VMD (VALOR MÉDIO DE DESLIGAMENTO) Enquanto o credor era o Banco ..., ora ré vinha liberando as unidades vendidas sem maiores problemas, pois o VMD (Valor Médio de Desligamento) era compatível com o valor da garantia ofertada. Se Vossa Excelência observar a AV 50, da já citada matrícula imobiliária, verificará que dela consta que a ora ré devia para aquele financeiro a quantia de R\$..., a título de saldo devedor do empréstimo que fizera, isto em ... de ... de ..., averbado em ... de ... de ... O Banco ... foi vendido, ou comprado, pelo Banco ..., que desde então passou a administrar o contrato firmado com a ora ré. No início do mês passado, mais precisamente no dia ... de ... de ..., foi retirado extrato da conta do financiamento do empreendimento em questão, junto aquele agente financeiro, agora já Banco ..., e nele pode-se observar que o saldo devedor naquela data era de R\$..., contra os R\$... Isto prova, Excelência, que a ora ré vem amortizando aquele empréstimo. Continuando ... Com a venda do Banco ... para o Banco ..., as condições de liberação das unidades tornaram extremamente complicadas, pois houve significativa mudança no critério para se obter o VMD, qual seja, qual o valor que deverá ser pago para remir as hipotecas incidentes sobre o apartamento e a vaga de garagem. EXCESSIVA GARANTIA Consta, também, que a garantia atual é de R\$... para garantir saldo devedor de R\$..., como acima demonstrado. Assim, Excelência, o banco que inicialmente tinha garantia de 230.29% sobre o valor emprestado, passou a

434.76% a mais, pois a garantia de pagamento de saldo de R\$..., ou seja, tem garantia de R\$..., que vem a ser o valor de avaliação das unidades não liberadas, dentre elas, as do autor. Importante estas informações, pois o VMD é obtido dividindo-se o valor de garantia de cada unidade em relação ao saldo devedor. Por esta alteração, estão a exigir excessiva garantia em comparação com o saldo devedor e, conseqüentemente, excessivo fica o VMD, o que tem levado a empresa negociar com aquele agente financeiro, diga-se, intransigente, e assim ter retardadas as liberações das unidades do empreendimento. Para demonstrar para Vossa Excelência a modificação no sist