

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Juazeiro-BA.

Proc. Ord.
Autos:805.0146
PK - 23/03

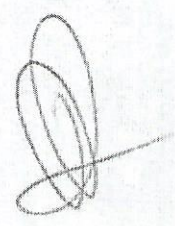
....., já devidamente qualificado, vem, por seu advogado, subscritor, à presença de Vossa Excelência, respeitosamente, apresentar **CONTESTAÇÃO À AÇÃO INDENIZATÓRIA** que lhe move o autor, consubstanciada nos substratos fáticos e jurídicos adiante expostos:

Das preliminares

FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL

Convém dizer que é descabido o pedido de indenização, visto que o demandado não causou algum prejuízo ao autor, seja de ordem moral ou material, pelo que requer seja o presente processo extinto sem julgamento de mérito. Ademais, o autor pode obter uma renovação de sua CARTA DE CRÉDITO, junto à Caixa Econômica Federal, sem a necessidade de demandar em Juízo, inexistindo, pois, qualquer dano.

Do Mérito



1. O acionado celebrou com o autor contrato particular de compromisso de compra e venda (doc. Anexo), através do qual o autor pagaria o valor do imóvel, fixado em R\$ 45.000,00, por meio de financiamento junto à caixa.

Somente após o pagamento do imóvel através do aludido financiamento é que o demandado se obrigaria a entregar o imóvel referido, consoante previsão expressa do art. 491 do CC:

“Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço.”

Iniciada a obra, na metade da construção, o demandado, estando com pouco dinheiro, procurou o autor para que este adiantasse parte do dinheiro da negociação do imóvel, para realização da obra, contudo, o autor se recusou a adiantar qualquer valor.

Mas, nem por isso o autor fugiu do combinado. Excelência, o imóvel foi construído, com todos os esforços do demandado, que apesar de sua pouca condição financeira, comprou todo o material a prazo, tendo ficado com uma dívida enorme para ser saldada com a venda do imóvel.

Entretanto, depois de construído o imóvel, o autor não procurou o demandado para providenciar o pagamento, motivo pelo qual o imóvel foi vendido a outra pessoa, haja vista que o acionado tinha que cobrir a dívida existente em decorrência dessa construção.

Assim sendo, o imóvel em questão somente foi vendido a outra pessoa depois de pronto e por conta de que o autor não apareceu mais para efetivar o pagamento, após a conclusão da obra. Destarte, a culpa foi exclusiva do autor.

No mesmo sentido, a cláusula 5ª do referido contrato também estipulava que a vendedora se obriga e se compromete a assinar em favor da compradora a respectiva escritura definitiva do imóvel compromissado uma vez que hajam recebido da compradora a importância total que ora fica a dever.

Portanto, somente após o pagamento da importância total é que estaria o demandado obrigado a assinar a escritura definitiva do imóvel, isso conforme o próprio contrato, como também em consonância com o art. 491 do CC.

Assim, Meritíssimo, percebe-se que foi o autor que não cumpriu com sua obrigação de pagamento do imóvel, quer seja com a recusa de adiantar parte do dinheiro para conclusão da obra, quer com o não pagamento integral após a conclusão da construção.

2. O demandado é pessoa pobre, que vive do seu trabalho honesto, para sustentar mulher e filhos, fez essa casa com a ajuda de seu tio que lhe vendeu o material da construção a prazo, após firmar esse contrato com o autor, este não fez nenhum adiantamento de dinheiro, não deixou nenhum sinal de entrada, para garantia do negócio e agora vem postular indenização por perdas e danos?

É esdrúxula essa postulação, eis que não existiram, no presente caso, PERDAS E DANOS, suportadas pelo autor.

O réu não recebeu nenhum valor do autor da demandada, não tendo, assim, nada a restituir ou pagar ao mesmo.

A única quantia que o autor desembolsou, pelo que ele mesmo admite, foi o valor de R\$ 432,00, para custear as despesas do contrato, que, por sua vez não foi cumprido por sua própria e exclusiva culpa. E agora vem o autor pleitear uma indenização no valor de uma casa, sem desembolsar em favor do réu nenhum valor?

Isso seria ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, conforme estatui o art. 884:

“Aquele que, sem justa causa, se enriquecer a custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido...”

3. Em relação à mencionada CARTA DE CRÉDITO, insta esclarecer que pode ser renovada a qualquer tempo.

Ocorre que o autor, conforme ele mesmo declara, está com questões financeiras pendentes e, por isso, alega que “corre sério risco de não conseguir outra carta de crédito”.

Primeiramente, o autor nem sequer sabe se vai conseguir renovar ou não a carta de crédito e, em segundo, o demandado não pode ser

responsabilizado pelo fato do autor estar com questões financeiras pendentes.

Assim, vê-se que prejuízo efetivo o autor não teve nenhum, a não ser a quantia de R\$ 432,00, por sua própria culpa e lucros cessantes, de igual modo, não houve nenhum, eis que a carta de crédito é perfeitamente renovável. Assim, não tendo havido prejuízo efetivo, nem lucros cessantes, inexistem perdas e danos, conforme estabelece o art. 403 do CC:

“ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto ou imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual”.

O que não se pode admitir é que o autor pretenda ganhar uma casa sem desembolsar nenhuma quantia, sem ter sofrido qualquer dano, como quer através da presente demanda.

4. Fica impugnado o **CONTRATO** anexado aos autos, material e formalmente, pelos seguintes motivos:

4.1. Convém esclarecer que, apesar de o autor mencionar que ficou estipulado **UM PRAZO DE 4 MESES**, para que o demandado entregasse o imóvel, não é verdadeira essa afirmação, bastando verificar no contrato, que nada fala a respeito de prazo.

Nenhum prazo ficou estabelecido, de modo que, ainda por esse motivo, não se pode dizer que o réu descumpriu o contrato celebrado.

4.2. O referido **CONTRATO**, colacionado à inicial, fica impugnado formal e materialmente, visto que é uma cópia sem autenticação e, além disso, é inválido ainda pelo fato de que não atende ao disposto no art. 462 do CC:

“O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado...”

O contrato não foi levado ao registro competente perante o cartório de imóveis, violando o disposto no art. 463 do CC:

“O contrato preliminar deve ser levado ao registro competente”

Não bastasse tudo isso, o contrato é nulo por mais um motivo: foi assinado apenas por uma testemunha, quando se exige que sejam duas testemunhas, além do que não se procedeu ao reconhecimento de firma de contratantes, nem de testemunha. Assim, o contrato é plenamente viciado, devendo ser reconhecido NULO.

Desta forma, requer a Vossa Excelência que considere o referido contrato inválido, não gerando efeitos no mundo jurídico.

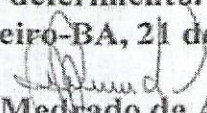
5. Por fim, ficam impugnados os documentos acostados à inicial, por serem documentos xerocopiados e sem autenticação. Além do que, não comprovam as assertivas narradas na inicial.

Do pedido

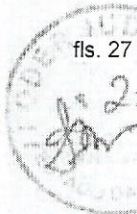
- a) Ante o exposto, por tudo o que foi dito, requer seja acolhida a preliminar suscitada, extinguindo-se o feito sem julgamento de mérito.
- b) Caso seja superada a preliminar, o que não se espera, requer, no mérito, que seja julgada totalmente improcedente a presente demanda, condenando-se o autor nas custas processuais.
- c) requer a concessão da justiça gratuita, por se tratar o réu de pessoa pobre na forma da lei, não podendo arcar com custas e honorários advocatícios, sem que isso lhe acarrete um prejuízo de seu sustento bem como de sua família.
- d) requer que seja oficiada a Caixa Econômica Federal, para que informe a este juízo, justificando os motivos, se a CARTA DE CRÉDITO em geral e especificamente a do autor, pode ser renovada, podendo-se conseguir outra, caso não tenha sido utilizada.
- e) protesta por poder provar o alegado por todos os meios de prova, especialmente pela oitiva de testemunhas.

Pede deferimento.

Juazeiro-BA, 21 de março de 2010.


Igor Medrado de Almeida Maciel
OAB-BA 20321

Demandado



Rol de testemunhas:

1. [Redacted] Lima
2. Márcio

As testemunhas comparecerão independente de intimação.