

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUAZEIRO-BAHIA.

Proc. nº 0 805.0146

Ref. Ação Indenizatória

Já qualificado nos autos em epígrafe, por meio da DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA com atuação nesta Comarca de Juazeiro, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se sobre os termos da Defesa apresentada pelo réu, o que faz na forma seguinte:

1. DO INTERESSE PROCESSUAL DA PARTE AUTORA

De início, suscita o réu a falta de interesse processual da parte autora, tendo em vista a ausência de prejuízos gerados, sejam estes de ordem material ou moral, razão pela qual pleiteia a extinção do processo sem julgamento do mérito.

Neste sentido faz-se mister observar que interesse processual é a intenção de agir do titular de direitos, definição que se adequa perfeitamente ao presente caso, figurando o autor como titular efetivo dos danos causados, e assim se autorizado ao presente pleito.



Segundo Wambier o "interesse processual nasce, portanto, da necessidade da tutela jurisdicional do Estado, invocada pelo meio adequado, e determinará o resultado útil pretendido, do ponto de vista processual". Assim, estando demonstrada na inicial petilória a existência do dano quando do descumprimento do contrato de compromisso de compra e venda, bem como o liame entre as partes, nada obsta a presente demanda, sendo completamente improcedente a preliminar argüida pela parte ré.

Assim, não persiste razão para o acolhimento da referida preliminar e a completa ausência da possibilidade do pedido.

2. DA VALIDADE DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Informa a parte demandada, ainda, que o contrato de compromisso de compra e venda assinado por ambas as partes, não preenche os requisitos formais necessários à sua validade, pleiteando, assim, pela declaração de nulidade do referido contrato.

Ocorre que, conquanto o referido contrato não tenha obedecido todas as formalidades legais, não tendo sido levado a registro em cartório, e só conter a assinatura de uma testemunha, não é dado ao réu, agora que se vê demandado ao Judiciário, a possibilidade de beneficiar-se de sua própria torpeza com o intento de eximir-se de uma obrigação por ele aceita e ratificada via contrato de compromisso de compra e venda.

Revela-se imoral a pretensão da parte ré que, ciente da obrigação assumida, agora alega nulidade de um contrato que ele após sua assinatura, estando, assim, concorde com os seus termos. Nesse sentido doutrina e jurisprudência são uníssonas em sustentar a necessidade de observância



princípio de direito que assevera que ninguém pode valer-se da própria torpeza para beneficiar-se (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

Assim, conquanto o réu neste momento argua a nulidade do aludido acordo de vontades, não há como ignorar o fato de que em momento anterior, quando da feitura do contrato, movido pelo interesse de realizar o negócio, assumiu o compromisso de construir o imóvel e vendê-lo ao Sr. Roberto da Silva, o que não fora cumprido.

3. DA EXISTÊNCIA DE DANOS DECORRENTE DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO

Por derradeiro, aduz ainda o demandado que o descumprimento do contrato de compromisso de compra e venda não acarretou quaisquer prejuízos ao demandante.

Ocorre que, conforme se verifica nos autos da presente ação, a parte autora, confiando no quanto pactuado no referido acordo de vontades e acreditando que, em terminada a construção do imóvel, este lhe seria automaticamente vendido, não se preocupou em buscar novas opções de compra, tendo ficado, por culpa exclusiva do réu, sem a tão almejada casa própria e, conseqüentemente, perdeu a carta de crédito junto a Caixa Econômica.

Importante observar, ainda, que, conquanto o réu alegue que a perda da carta de crédito não gerou efetivo prejuízo ao réu, é de se verificar que a validade da carta era de 06 (meses), prazo que seria perfeitamente respeitado caso o réu houvesse cumprido sua obrigação, entregando o imóvel em 04 (quatro) meses. Ao contrário, vendeu o referido imóvel a terceiro, não respeitando o acordado.



Não há como negar que o demandante sofreu prejuízos com a não entrega do imóvel, seja com o valor do aluguel que receberia de terceiro, caso fosse locado, seja com o aluguel que deixaria de pagar; prevalecendo a presunção de que o autor lucraria com a utilização do imóvel.

Nosso sentido nos ensina o artigo 465 do Código Civil de 2002:

"Art. 465. Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos."

Na que pertine a indenização, os nossos tribunais são uníssonos em assegurar o direito à indenização. Senão vejamos:

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Inadimplemento da promissória vendida. Indenização. Valor atual do imóvel. Lucros cessantes. Dano positivo. O descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte da promissória vendedora leva à indenização do promissário comprador, que tem o direito de receber, além da devolução do preço, a diferença do valor atual do imóvel. No caso das autoras a expressão contida no art. 1059 do CC, incluindo nas perdas e danos "o que o credor razoavelmente deixou de lucrar", compreendendo a indenização pelo dano positivo, isto é, aquela suficiente para colocar o credor na situação em que estaria caso o contrato tivesse sido cumprido. O fato de ter sido pago apenas 10% do preço não permite calcular a indenização na exata proporção entre o acréscimo do patrimônio auferido pela vendedora com a valorização do bem e a quantia efetivamente paga pelo comprador, embora tal circunstância sirva como fator redutor da indenização. Recurso conhecido e provido em parte. (RfSp 403037/SP RECURSO ESPECIAI 2002/0001370 8. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR (1102). T4 - QUARTA TURMA)

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Indenização - Descumprimento de obrigação - Verba devida à parte prejudicada independentemente de previsão contratual.





Fmenta Oficial: O descumprimento de obrigação decorrente de compromisso de compra e venda dá direito à parte prejudicada pleitear indenização, independentemente de previsão contratual".

No particular, insta salientar que na fixação da indenização devem ser abrangidos os danos positivos e os negativos, ou seja, o dano efetivo sofrido pelo patrimônio do lesado e o ganho que, pela ausência da prestação, deixou de auferir. Regem a matéria os princípios da integralidade da reparação e da responsabilidade patrimonial do agente.

Desse modo, na determinação das perdas e danos, cumpre verificar-se, desde o início, a diminuição concreta imposta pelo patrimônio do autor, em seu aspecto moral e material, a fim de devolver-lhe o equilíbrio. Depois, há que se definir o lucro cessante, correspondente ao pagamento do aluguel, que, na consecução da obrigação seriam economizados pelo lesado, dentro de uma perspectiva objetiva. Ora, na fixação do valor em que se acaba reduzindo a conversão da obrigação em perdas e danos mister se faz computar se os prejuízos efetivos e os lucros cessantes decorrentes, direto e indiretamente, da inexecução.

No mesmo tema, a doutrina de Carlos Roberto Gonçalves consigna: "Dispõe o art. 1.059 do Código Civil que as perdas e danos devidos ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar".

Vejam-se o que ensina a jurisprudência, no REsp n. 61.512-5P (DJ 1.12.97): "1 - A expressão "o que razoavelmente deixou de lucrar", constante do art. 1.059 do Código Civil, deve ser interpretada no sentido de que, até prova em contrário, se admite que o credor haveria de lucrar aquilo que o bom senso diz que lucraria, existindo a presunção de que os fatos se desenvolveriam dentro do seu curso normal, tendo em vista os antecedentes".



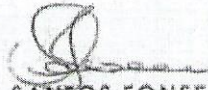
4. DAS CONCLUSÕES

Ante o exposto, pugna a parte autora para que sejam afastados os argumentos do réu, julgando-se, por conseguinte, a presente ação no sentido da total procedência das pretensões formuladas, por ser essa a expressão maior da justiça.

Termos em que,

p. deferimento.

Juazeiro, 05 de outubro de 2010.


OLIVIA DE PAULA SANTOS FONSECA
Defensora Pública

Larissa Liberalina de S. Sá
Estagiária da DPF/BA