

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _____ VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA _____ - _____

COM PEDIDO DE GRATUIDADE DA JUSTIÇA (Itens 1 a 4).

COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA

_____, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora do RG nº _____ - ____-____ e inscrita no CPF/|MF sob o nº _____, **com endereço eletrônico** _____@_____; residente e domiciliada, no imóvel locado, objeto da presente ação à Rua _____, _____, Bairro: _____, cidade_____a - _____, CEP: _____, por seu advogado que esta subscreve, conforme instrumento de mandato anexo **(DOC.1)**, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., com fulcro nos arts. _____e seguintes do Código de Processo Civil, propor a presente:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, cumulada com pedido ALTERNATIVO / SUCESSIVO de PERDAS E DANOS, LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS e Cominação de Multa, em face de

_____, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora do RG nº _____ - ____-____ e inscrita no CPF/|MF sob o nº _____, com endereço eletrônico _____@_____; residente e domiciliada, no imóvel locado, objeto da presente ação à Rua _____, _____, Bairro: _____, cidade_____a - _____, CEP: _____, consubstanciado nos fatos e fundamentos que passa a expor:

I – DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA (Art. 98 do CPC)

1) A autora requer sejam-lhe concedidos os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, por não dispor de recursos para pagar as despesas e custas do processo, sem prejuízo de seu próprio sustento, nos termos da **Declaração de Hipossuficiência anexa, (DOC. 2)**, bem como, por ser profissão, recebendo apenas _____, conforme os seguintes documentos:

a) Holerite **(DOC.);**

b) Extrato Bancário: **(DOC.);**

c) Fatura de Cartão de Crédito **(DOC.);**

d) Certidão de situação cadastral regular no CPF **(DOC.);**

e) Certidões de isenção do Imposto de Renda dos 5 anos anteriores, de 2017 a 2021: **(DOCS.).**

f) Esclarecendo que o valor da Compra do Imóvel locado, no Valor de R\$ _____ (_____), aceita pela Autora no exercício e seu Direito e Preferência, trata-se de empréstimo a ser paga, conforme Contrato de Mútuo (DOC.....).

2) Conforme o § 3º, do art. 99 do CPC: *"Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural"*.

3) Nossos Tribunais têm-se manifestado de forma pacífica e uníssona acerca da gratuidade da justiça, como no caso em tela;

4) Desta forma, requer a Autora o deferimento dos benefícios da justiça gratuita, por ser a única forma de lhe proporcionar o mais amplo acesso ao Poder Judiciário, garantido por nossa Constituição Federal.

II – DA COMPETÊNCIA

5) Conforme a *Cláusula Décima, "in fine"*, do **Contrato de Locação, (DOC....)**, foi eleito o foro de Uberaba-MG para a solução das questões emergentes do contrato de locação pactuado, **assim como o art. 47 do CPC**, "in verbis" *"Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa"*, ou seja, uma das Varas Cíveis do Foro Cível de _____ - _____;

III – DOS FATOS

6) No dia ____ de _____ de _____, a autora firmou um contrato de locação de imóvel residencial com o Réu, acima qualificados, conforme **Contrato de Locação ANEXO (DOC.)**;

7) O contrato em menção previa a locação do imóvel situado na Rua _____, nº____, Bairro: _____, cidade: _____ - _____, CEP: _____, para fins residenciais, com o prazo de ____ (____) meses, com início em ____/____/____ e término em ____/____/____;

8) Em ____/____/____, o Réu, querendo vender o imóvel locado, **notificou a Autora dando-lhe o Direito de Preferência para a venda do imóvel locado, no valor de R\$ _____ (_____), conforme Notificação ANEXA (DOC....)**;

9) Para aceitar a compra do imóvel e fazer valer o seu direito de preferência, **a Autora fez um empréstimo para compra do imóvel locado, no valor de R\$ _____, onde seria R\$ _____ (_____) pelo valor do imóvel, mais R\$ _____**

para as despesas de Cartório, pagamento do ITBI etc, conforme o **CONTRATO DE MÚTUO**, ANEXO **(DOC.....)**, onde figura, neste Contrato de Mútuo:

- a) Como Mutuante: _____;
- b) Como Mutuária, a autora: _____ e;
- c) O FIADOR: _____.

10) Com o empréstimo realizado, no mesmo dia (___/___/____), a Autora **aceitou** a compra do imóvel locado, pelo valor proposto de R\$ _____(____), conforme **Contra Notificação ANEXA (DOC.....);**

11) Após a aceitação da proposta em ___/___/____ **(DOC.....)** e com o cheque para o pagamento do imóvel locado **(DOC...)**, o Réu, SOMENTE em ___/___/____, (___) dias **APÓS A ACEITAÇÃO**, notificou a autora de que o preço do imóvel seria de R\$ _____ **conforme Notificação anexa (DOC.....);**

12) Desta forma, como o Réu não quis cumprir a sua proposta de R\$ _____, acabou por frustrar o direito de preferência da Autora, causando vultuosos prejuízos pelo empréstimo realizado com o financiamento que cobra 1% de juros ao mês para pagamento e 3 (três) anos, não restando alternativa, a não ser, propor a presente ação de Obrigação de Fazer para a outorga da Escritura cumulada com Perdas e Danos, Danos Morais e Lucros Cessantes.

IV – DO DIREITO – QUANTO AO CUMPRIMENTO DE OFERTA (OBRIGAÇÃO DE FAZER)

13) O Cumprimento da Obrigação de Fazer encontra-se regulada nos artigos 815 e 821 do Código de Processo Civil Brasileiro, vejamos:

***"Artigo 815.** Quando o objeto da execução for obrigação de fazer, o executado será citado para satisfazê-la no prazo que o juiz lhe designar, se outro não estiver determinado no título executivo.*

***Artigo 816.** Se o executado não satisfizer a obrigação no prazo designado, é lícito ao exequente, nos próprios autos do processo, requerer a satisfação da obrigação à custa do executado ou perdas e danos, hipótese em que se converterá em indenização.*

***Parágrafo único.** O valor das perdas e danos será apurado em liquidação, seguindo-se a execução para cobrança de quantia certa.*

(...)

***Artigo 818.** Realizada a prestação, o juiz ouvirá as partes no prazo de 10 (dez) dias e, não havendo impugnação, considerará satisfeita a obrigação.*

Parágrafo único. Caso haja impugnação, o juiz a decidirá.

Artigo 819. *Se o terceiro contratado não realizar a prestação no prazo ou se o fizer de modo incompleto ou defeituoso, poderá o exequente requerer ao juiz, no prazo de 15 (quinze) dias, que o autorize a concluí-la ou a repará-la à custa do contratante.*

Parágrafo único. *Ouvido o contratante no prazo de 15 (quinze) dias, o juiz mandará avaliar o custo das despesas necessárias e o condenará a pagá-lo.*

(...)

Artigo 821. *Na obrigação de fazer, quando se convencionar que o executado a satisfaça pessoalmente, o exequente poderá requerer ao juiz que lhe assinie prazo para cumpri-la.*

Parágrafo único. *Havendo recusa ou mora do executado, sua obrigação pessoal será convertida em perdas e danos, caso em que se observará o procedimento de execução por quantia certa”.*

14) No mesmo sentido, o artigo O artigo 427 do Código Civil, abaixo colacionado, estabelece o princípio da vinculação ou da obrigatoriedade da proposta, que determina que a proposta de contratar obriga o proponente.

“Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso”;

15) Portanto, se da proposta, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso concreto não resultar o contrário, ao formular uma proposta o seu autor fica a ela vinculado por um determinado espaço de tempo, seja ele o fixado no seu corpo, ou aquele estabelecido por lei, razão pela qual, se aceita a proposta, o negócio deve ser efetivado para todos os fins e efeitos de direito;

16) Nesse sentido, Gustavo Tepedino assevera que: *“Ao estabelecer que a proposta é obrigatória, o art. 427 determina que a declaração de vontade no sentido da celebração de um contrato, feita com seriedade e de forma completa - dela já constando os elementos necessários à criação da relação contratual por simples ato de aceitação da outra parte (o oblato) -, vincula o proponente (também denominado policitante), desde que não tenha sido previsto o direito de arrependimento. No âmbito das relações de consumo, prevê-se expressamente a execução específica relativamente a declarações de vontade emitidas pelo fornecedor (art. 48), dispondo-se ainda sobre a possibilidade de o consumidor 'exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade' (CDC, art. 35, I) (TEPEDINO, Gustavo, et al. Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República. Vol. I. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2004. p. 39).*

17) Há que se chamar a atenção pela legalidade da proposta formulada pelo Réu eis que presentes todos os elementos essenciais do negócio jurídico proposto, tais como a seriedade, os valores pretendidos, condição e forma de pagamento, sendo pois, séria, completa, precisa e

inequívoca, obrigando assim, o Réu, enquanto proponentes do negócio aceito pela Autora, para todos os fins e efeitos de direito.

18) Com a aceitação aos termos da proposta, levada a efeito pela Autora as partes estão vinculadas a efetivação do negócio nos termos propostos e aceito, pois não se trata pura e simplesmente de uma proposta e aceitação, esta apenas foi o caminho para se expressar e respeitar o direito de preferência que deve ser observado e respeitado por ambas as partes, sob pena de gerar a incerteza dos negócios que envolvem imóveis locados, em especial o exercício do direito de preferência garantido aos inquilinos.

19) A força de vincular da proposta é necessária para a segurança e estabilidade das relações sociais, pois do contrário seria perniciosa. **Como bem alerta Maria Helena Diniz, "in verbis":** *"se fosse permitido ao ofertante retirar, arbitrária e injustificadamente, a oferta, ter-se-ia insegurança no direito, poder-se-ia causar prejuízo ao outro contratante, que de boa-fé estava convicto da seriedade da policitação. Daí a lei impor ao proponente o dever de manter a oferta, sob pena de ter de ressarcir as perdas e danos, se for inadimplente". (Curso de direito civil brasileiro, Vol. 3. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 60).*

20) Diz a mesma jurista **Maria Helena Diniz, "in verbis":** "Se houver recepção da oferta, isto é, se ela chegar ao conhecimento da outra parte, ter-se-á o início da irretratabilidade, tornando-se obrigatória a proposta, pois não mais será oportuna a retratação. Essa forma, se a retratação não for exercida em tempo hábil, poder-se-á ter a aceitação que, de forma plena, oportuna e correta, vinculará o policitante à execução do negócio.." (RT, 413:332, 250:221) **(Curso de direito civil brasileiro, Vol. 3. 10.ª ed. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 43/44).**

"In casu", a proposta foi **aceita integralmente pela Autora** em 10/08/2021 **(DOC....)** que fez o Empréstimo em 10/08/2021 **(DOC....)** e, somente, após 45 dias, em 25/09/2021 o Réu AUMENTOU O VALOR da proposta. **(DOC.....)**

21) Segundo a concepção de Sílvio Rodrigues, "A manifestação da vontade é 'expressa' quando se revela através do propósito deliberado, de uma das partes, de externar o seu pensamento em determinado sentido. Pode-se revelar por meio da palavra, escrita ou oral, como ainda por gestos. A última hipótese encontra exemplo ilustrativo nos leilões, em que, com um sinal, o licitante revela a intenção de oferecer ao leiloeiro lance mais elevado" **(RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil Vol. 3. pág. 66).**

22) Assim, visando **garantir a segurança e estabilidade das relações sociais**, a partir do momento em que o inquilino, **in casu a Autora** aceitou a proposta formulada pelo locador, **in casu** o Réu, todos os seus elementos jurídicos já se encontram presentes e definidos (consenso, "res" e "pretium"). Isso porque, constou na proposta todos os dados necessários

para a avaliação e concretização do negócio, tais como identificação precisa do objeto, preço, condições de pagamento etc. Portanto, ao aceitar a proposta a Autora aderiu por completo aos termos da proposta, não havendo espaço para ajustes que podem, eventualmente, justificar o refugio do Réu.

23) Observa-se que, a proposta foi elaborada pelo Réu, de forma escrita, com todos os requisitos necessários à concretização do negócio pretendido pelas mesmas, contendo todos os elementos para a validade e vinculação necessária para a efetivação do negócio, tais como, a especificação dos conjuntos, o valor pretendido, a forma, o prazo e as condições para pagamento e validade da proposta, cujos termos e condições foram aceitos pela Autora, consubstanciado em um ato de vontade bilateral gerador de direitos e obrigações às partes envolvidas, in casu o Réu que propôs o negócio certo e determinado, com valores e especificações de pagamento e a Autora que, por sua vez aceitou o negócio proposto em todos os seus termos e condições.

24) Caio Mário, conceitua o contrato como negócio jurídico bilateral, nos seguintes termos:

"O contrato é um negócio jurídico bilateral, e de conseguinte exige o consentimento; pressupõe, de outro lado, a conformidade com a ordem legal, sem o que não teria o condão de criar direitos para o agente; e, sendo ato negocial, tem por escopo aqueles objetivos específicos. Com a pacificidade da doutrina, dizemos então que o contrato é um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos".

25) Assim, estamos diante de um ato contratual, em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos de direito que se estruturou como resultado de um acordo de vontades simultâneas, in casu a vontades do Réu em vender o imóvel locado, pelo direito de preferência realizado e a vontade da Autora em adquirir o imóvel, nos termos e condições propostos, sendo pois emissões de vontades reguladas por lei, por meio do contrato.

26) Com o aviso de aumento do valor da proposta (**DOC.....**) conforme leitura dos fatos ora narrados, destaca-se que a Autora teve as suas expectativas frustradas em adquirir o imóvel da qual é Locatária e com a consequente disponibilização do valor INTEGRAL suficiente para a efetivação da compra em comento, pois ao tomar o conhecimento, injustificado, e que o Réu efetivariam a venda prometida em valor mais alto, teve a total frustração as suas expectativas e direitos.

27) *Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho*, precisamente relembram que ao lado do dever jurídico de finalizar um negócio já iniciado, por meio de uma proposta, encontram-se outros, não menos relevantes, impostos pela boa-fé objetiva, como os deveres de lealdade, confiança, assistência, dentre outros.

28) Não se pode perder de vista que a proposta foi livremente efetuada pelo Réu, todavia, uma vez feita a proposta e sendo ela aceita pela Autora, como de fato foi em todos os seus termos e condições, não existe espaço para desistência, pois não há nenhuma exceção prevista resultante dos termos da proposta e tampouco da lei, **muito pelo contrário, de acordo com o artigo 427 do Código Civil, a proposta vincula o proponente.**

29) A partir do momento em que a Autora, na qualidade de inquilina aceitou a proposta formulada pelo Réu, na qualidade de locador, todos os seus elementos já se encontram presentes e definidos (**consenso, "res" e "pretium"**). Isso porque o Locador, ao conceder o direito de preferência à Autora, informou todos os dados necessários para a avaliação da proposta e concretização do negócio, tais como identificação precisa do objeto, preço, condições de pagamento. etc.

30) Assim, considerando a aceitação por parte da Locatária, ora Autora, a qual aderiu por completo aos termos da proposta, não há que se admitir o refugo ou desistência levada a efeito pelo Réu.

31) Há, indubitavelmente, na conduta daquele que rompe injustificadamente a justa expectativa de contratação, a quebra dos deveres de lealdade, probidade e de informação, gerando a princípio o dever de concretizar o negócio iniciado e subsidiariamente a indenizar os danos gerados pela expectativa do negócio frustrado, indenização esta que deve ter base, dentre outros aspectos, o valor do negócio envolvido.

32) Assim, com a devida vênia, a prerrogativa sobre a consequência do descumprimento da obrigação deve ser da parte inocente, no caso a Autora que, por meio da presente demanda busca o cumprimento do contrato em todos os seus termos, com a consequente lavratura da competente escritura de compra e venda para todos os fins e efeitos de direito.

33) Diante do exposto, o Réu deve ser compelido a efetivação da venda do imóvel locado, dado em preferência à locatária, cujas condições, em todos os seus termos, foram aceitos, nos moldes da legislação vigente;

V – DA CAPACIDADE FINANCEIRA DA LOCATÁRIA PARA ADQUIRIR O IMÓVEL em seu exercício do direito de preferência na aceitação do imóvel

34) Querendo a autora comprar o imóvel locado, fez um empréstimo de R\$ _____, no dia ___/___/___, conforme **Contrato de Mútuo anexo (DOC....)**, para o cumprimento **INTEGRAL do valor oferecido em seu direito de preferência e, neste mesmo dia ___/___/___, com posse do numerário, conforme cheque anexo (DOC....)** fez a aceitação na

compra do imóvel locado, conforme **Contra Notificação para a aceitação e aquisição do imóvel (DOC....);**

35) O filho da Autora Locatária fez um empréstimo junto ao Banco (DOC.....) e fez um Contrato de Mútuo (empréstimo) junto à Autora (DOC.....), no valor de R\$ ____ para cobrir também as despesas cartorárias (ITBI etc), e passou um cheque nesse valor para a Locatária, ora Autora, empréstimo este para a Autora pagar em __ (____) anos até __/__/____, com juros de __% ao mês, mais atualização monetária pelo INPC/IBGE (Cláusula 2ª do Contrato de Mútuo - DOC....), podendo quitar a dívida antes da data (Cláusula 3ª do Contrato de Mútuo – DOC....) e, incorrer na multa de __% (____) por cento em caso de atraso na prestação. (Cláusula 3ª do Contrato de Mútuo – DOC.....)

36) Foi o filho da autora locatária quem fez o empréstimo no banco a __% ao mês, para a Autora, ora Locatária pagar em __ (____) anos, conforme o Contrato de Mútuo assinado por esta (DOC....) a fim de obter recursos para comprar o imóvel locado-

37) Através da operadora de telefonia pode-se conseguir, como prova, a gravação telefônica do locador com o filho da locatária, onde o Réu diz que a Autora não tinha dinheiro para comprar o imóvel, e depois mandou a carta de preferência oferecendo o imóvel locado por _____, onde a Autora aceitou, fez o empréstimo e depois o Réu se arrependeu após 45 dias da aceitação da proposta, contra – notificando a Autora dizendo que o imóvel não seria mais vendido por R\$ _____ (_____), mas teria o valor de R\$ _____ (_____),

OBS: No Contrato de Mútuo não tem o valor das prestações mensais a serem pagas pela Locatária.

(O Cálculo da prestação seria: __ anos = ____ meses R\$ _____: __ = Prestação de R\$ _____)

O Empréstimo feito pelo filho foi no Banco (Poderá ser anexado o Contrato Bancário?)

38) Na compra do imóvel pela Locatária, a mesma poderia pagar as prestações do Contrato de Mútuo, pois, além de não pagar mais aluguel ao Réu, teria mais dois alugueis do mesmo terreno que faz parte do imóvel onde o locador auferir renda total de R\$ _____ (_____), mensais e que a Autora, ora locatária, já poderia estar recebendo se o locador tivesse cumprido com o que ele propôs inicialmente, onde pagaria o empréstimo realizado.

39) A Autora, ora locatária nunca deixou de pagar os aluguéis e encargos (água e luz), tendo **todos os comprovantes (DOCS.....)**

40) Portanto, na época em que foi dado o direito de preferência, a Locatária, **ora Autora, tinha condições de cobrir a oferta de R\$ _____ pela compra do imóvel locado, mais R\$ _____ para pagar o ITBI, emolumentos cartorários, etc..**

VI – DO DIREITO – PEDIDO ALTERNATIVO INDENIZATÓRIO

- DOS DANOS MATERIAIS e seu QUANTUM INDENIZATÓRIO

- DOS DANOS MORAIS e seu QUANTUM INDENIZATÓRIO

- LUCROS CESSANTES e seu QUANTUM INDENIZATÓRIO

41) Admitindo, ainda que remotamente, a impossibilidade da obrigação de fazer, consubstanciado na outorga da escritura pelo Réu, deverá o mesmo responder por todos os danos sofridos pela Autora, assim considerado, inclusive os decorrentes da frustração do negócio.

VII – DOS DANOS MATERIAIS:

42) Se o inquilino aceitar a proposta e o proprietário desistir de vender o imóvel, este deverá ser responsabilizado pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes, conforme determina o artigo 29 da Lei 8.245/91, "in verbis":

*"Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior DESISTÊNCIA do negócio pelo locador acarreta, a este, **responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes**".*

43) Diz o **art. 247 do Código Civil, que atribui ao devedor que se compromete em obrigação pessoal e não cumpre** conforme o avençado, a consequência de **indenizar as perdas e os danos experimentados pela parte inocente**, a saber, "in verbis":

*"Artigo 247, CC. **Incorre na obrigação de indenizar perdas e danos o devedor que recusar a prestação a ele só imposta, ou só por ele exeqüível.***

44) Assim, fica claramente demonstrado o **prejuízo financeiro efetivamente suportado pela Autora** face a postura desleal do Réu, no importe de R\$ _____ (_____) os quais, em não sendo efetivada a venda ora pretendida deverá ser pago pela Autora a título de indenização por danos materiais.

OBS: FAVOR DISCRIMINAR OUTROS PREJUÍZOS

VIII - DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DOS DANOS MATERIAIS

45) Conforme supra o mencionado a autora experimentou danos materiais, nos juros cobrados de ___% ao mês, durante ___ (___) anos, calculados sobre o importe de R\$ _____ (_____), os quais deverão ser ressarcidos pelo Réu para todos os fins e efeitos de direito.

OBS: FAVOR DISCRIMINAR OUTROS PREJUÍZOS

IX - DOS LUCROS CESSANTES

46) Conforme o art. 402 do Código Civil, "*Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, O QUE RAZOAVELMENTE DEIXOU DE LUCRAR.*

47) Desde a aceitação da oferta e do empréstimo ocorrido em ___/___/___, já com o dinheiro disponibilizado de R\$ _____ (_____), para a compra do imóvel locado, a Autora vem deixando de lucrar:

- a)** Os valores dos aluguéis junto ao Réu, no valor de R\$ _____ (_____), conforme Contrato de Locação (**DOC.... Cláusula 2ª**);
- b)** **Os valores de** mais dois alugueis do mesmo terreno que faz parte do imóvel que a Autora compraria, onde o locador auferir renda total de **R\$_____ mensais;**
- c)** **Dos juros e correção monetária pelo INPC/IBGE, pois se fosse outorgada a escritura em agosto/2021, não haveriam estes prejuízos.**

X - DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DOS LUCROS CESSANTES

48) Conforme o supra o mencionado a Autora deixou de lucrar, os seguintes valores:

- a) Aluguel de _____/20___ - R\$ _____
- b) Aluguel de _____/20___ - R\$ _____
- c) Aluguel de _____/20___ - R\$ _____
- d) Dois Alugueis que o locador auferir em _____/20___ R\$ _____;
- e) Dois Alugueis que o locador auferir em _____/20___ R\$ _____;
- f) Dois Alugueis que o locador auferir em _____/20___ R\$ _____;
- g) Juros de ___% ao mês (mês) sobre R\$ _____ - R\$ _____;

h) Juros de ___% ao mês (mês) sobre R\$ _____ - R\$ _____;

i) Juros de ___% ao mês (mês) sobre R\$ _____ - R\$ _____;

TOTAL:..... R\$ _____ (_____).

OBS: FAVOR DISCRIMINAR OUTROS PREJUÍZOS e acrescentar mais valores dependendo do mês em que for distribuída a ação.

XI - DOS DANOS MORAIS

49) Além dos danos materiais sofridos pela Autora, a mesma também sofreu abalo em sua moral, eis que teve frustrado uma expectativa de negócio e, tudo isso decorre da postura adotada **pelo Réu que** ofertou o imóvel à venda e, após ___ (___) dias da aceitação com a disponibilização dos valores, simplesmente informaram por notificação que não mais venderiam o imóvel.

50) Assim, considerando todo o desgaste vivido pela Autora que, poderiam ter efetivado outros negócios, inclusive com outros imóveis ofertados para locação ou venda e compra na mesma região, deve a mesma ser reparada pelos danos morais que sofreu e, para tanto deve ser considerado o valor do negócio em questão ofertado, de forma livre e espontânea pelo Réu, no importe de R\$ _____ (_____), eis que a indenização deve ser representativa, tanto para quem ganha como para quem deve pagar, pois caso contrário, a mesma não surtirá a finalidade pretendida para ambas as partes. **Pois agora, conforme o Contrato de Mútuo (DOC.....), a Autora terá que pagar o empréstimo em ___ (___) anos - até ___/___/____, com juros de ___% ao mês, mais atualização monetária pelo INPC/IBGE (Cláusula 2ª do Contrato de Mútuo - DOC.....), podendo quitar a dívida antes da data (Cláusula 3ª do Contrato de Mútuo - DOC.....) e, incorrer na multa de ___% (___) por cento em caso de atraso na prestação. (Cláusula 3ª do Contrato de Mútuo - DOC.....);**

51) Com efeito, entende-se por dano moral aquele que concerne às lesões sofridas pelo sujeito, físico ou jurídico, sejam elas patrimonial ou exclusivamente moral, vale dizer, não somente econômicos. É, pois, em síntese, o sofrimento experimentado por ser dotado de personalidade própria ocasionado por outrem, direta ou indiretamente derivado de ato ilícito.

52) - Nessa esteira, contemplando o direito à reparação do dano moral, a Carta Magna, no seu artigo 5º, incisos V e X, garante o ressarcimento pelos danos causados a esfera moral de qualquer sujeito dotado de personalidade própria "in verbis":

"Art. 5º

(....)

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

.....

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação; (....)

53) No mesmo sentido o artigo. 927, caput, do Código Civil, estabelece que: **"Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".**

54) O Código Civil em seu artigo 186, define o ato ilícito nos seguintes termos: **"Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."**

55) - Ainda definindo ato ilícito passível de indenização o artigo 187, estabelece o seguinte: **"Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes".**

56) Os atos praticados pelo Réu e a falta de seriedade com que as mesmas trataram o negócio em questão, demonstram a relevância dos direitos atingidos pelas violações de cunho moral, imprimindo assim, a necessidade de sancioná-las como ofensoras, a fim de que não voltem a praticar atos lesivos à personalidade, imagem e moral de outrem, bem como para advertir a sociedade acerca das consequências impostas ao infrator.

57) O dano moral, como prática que atenta os direitos da personalidade, traduz-se num sentimento de pesar íntimo da pessoa ofendida, gerando-lhe alterações psíquicas ou prejuízos à parte social ou afetiva de seu patrimônio moral.

58) Como ensina o eminente civilista **Caio Mário da Silva Pereira**, quando se cuida de dano moral, o fulcro do conceito ressarcitório acha-se deslocado para a convergência de duas forças:

"Caráter Punitivo", para que o causador do dano, pelo fato da condenação, se veja castigado pela ofensa que praticou; e o 'caráter compensatório' para a vítima, que receberá uma soma que lhe proporcione prazeres como contrapartida do mal sofrido."

59) O STF através de seus precedentes, já firmou entendimento sobre ser indenizável o dano moral em seu sentido **stricto sensu**, sem que necessite da prova do dano. **(Precedentes: 1ª. T., RE 109233/MA, Rel.: Min. OCTAVIO GALLOTTI, j.: 12/8/1986, v. u., não conhecido, DJ 19/9/1986 - p. 17144; EMENT. VOL. 01433-02 - p. 00246.**

60) - No mesmo sentido o STF, por meio de acórdão proferido pelo Ministro OSCAR CORREA, (RTJ 108/287), ao falar sobre dano moral, bem salientou que: *"não se trata de pecúnia doloris, ou pretium doloris, que se não pode avaliar e pagar; mas satisfação de ordem moral, que não ressarce prejuízo e danos e abalos e tribulações irreversíveis, mas representa a consagração e o reconhecimento pelo direito, do valor da importância desse bem, que é a consideração moral, que se deve proteger tanto quanto, senão mais do que os bens materiais e interesses que a lei protege"*.

61) Disso resulta que a toda injusta ofensa à moral deve existir a devida reparação.

62) Não se pode perder de vista que, a proposta, legalmente efetuada e aceita pelas partes, gerou a certeza e expectativa, por parte da Autora, em adquirir o imóvel em questão, o qual inclusive projetou a aquisição disponibilizando o dinheiro necessário para o pagamento do valor cobrado e, caso o negócio não seja efetuado, o que se admite somente por amor ao argumento, deverá a Autora ser moralmente indenizada e, neste caso, a "indenização" representará uma compensação, uma tentativa de substituir o sofrimento por uma satisfação frustrada.

63) Assim, além do aspecto retributivo, vislumbra-se o punitivo no tocante ao causador do dano, que subtraído no seu patrimônio, provavelmente refletirá melhor sobre as consequências de seu ato e deslealdade negocial.

64) Para efeito de fixação da indenização pelos danos morais sofridos há que se considerar o poder econômico da pessoa que deverá indenizar e de igual modo do indenizado, pois a função sancionadora que a indenização por dano moral busca, só surtirá algum efeito se atingir sensivelmente o patrimônio do Réu, de forma que as coíba da prática de atos similares promovendo, inclusive a intimidação da social para que respeitem e observem a seriedade do ato de contratar.

65) Dessa forma, tais diretrizes punitivas devem ser levadas em consideração por Vossa Excelência, pois revelam a procedência da ação e a atribuição dos danos morais.

XII - DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DOS DANOS MORAIS

66) Com efeito, após minuciosamente demonstrado o direito à reparação por danos morais, cabe, finalmente, quantificar a indenização pecuniária a que faz jus a ora Autora, representando uma satisfação que a ordem jurídica lhe concede para atender a extensão do dano causado pelo Réu.

67) Para a fixação do quantum indenizatório, há que se fornecer um critério ao julgador para a liquidação dos danos, notadamente os artigos 944 e seguintes do Código Civil, vejamos:

"Artigo 944 - A indenização mede-se pela extensão do dano".

68) Deve ficar claro que a Autora não pretende se locupletar. Todavia, a verba indenizatória deve amenizar os danos por ela suportados e, deve também servir de punição ao Réu pelo ato ilícito praticado pelas mesmas, com o escopo de desmotivá-las a reiterar práticas ilegais, como restou claro no presente caso.

69) Ora Excelência, no presente caso, resta evidente que a Autora teve tolhido o exercício ao direito de adquirir um imóvel que lhe foi legalmente ofertado e, o descaso do Réu em, simplesmente encaminhar um aviso, 45 dias após a aceitação da oferta, dizendo que não possui interesse em efetivar a venda, sem sequer se preocupar com os negócios e expectativa de direito gerada pela aceitação de uma proposta.

70) Dessa forma, tais diretrizes punitivas devem ser levadas em consideração por Vossa Excelência, pois revelam a procedência da ação e a atribuição dos danos morais.

71) E que na fixação do quantum o MM. Julgador, ao qualificá-lo, se atenha à dimensão da ilegalidade do dano e a capacidade econômica do seu causador, que, na espécie, deverá tomar como base quantitativa o valor do negócio proposto, ora R\$ _____ (_____), no percentual de 50% (cinquenta por cento)

72) Desta feita, requer-se seja o Réu condenado ao pagamento de R\$ _____ (_____) **á título de indenização por danos morais sofrido pela Autor, ou OUTRO VALOR que V.Exa., venha arbitrar.**

73) Por fim, em perfeita sintonia com a pretensão ora aduzida pela Autora, acima, a Jurisprudência prevalente de nossos Tribunais, é uníssona e pacífica, no quantum indenizatório quanto aos danos morais.

XIII - DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA

74) A boa-fé objetiva se apresenta como um princípio geral que estabelece um roteiro a ser seguido nos negócios jurídicos, incluindo normas de condutas que devem ser seguidas pelas partes, ou, por outro lado, restringindo o exercício de direitos subjetivos em cada caso concreto. Imperioso frisar, que o caráter objetivo da boa-fé dá ao douto magistrado a possibilidade de não somente aplicar estritamente a lei, mas sim interpretá-la amplamente de forma a obedecer este instituto.

75) O culto **Menezes Cordeiro**, em obra sobre o tema, acrescenta que: *"A boa-fé apenas normatiza certos factos que, estes sim, são fonte: mantenha-se o paralelo com a fenomenologia da eficácia negocial. a sua fonte reside não na norma que mande respeitar os negócios, mas no próprio negócio em si. Dentre as funções deste princípio, está a função interpretativa, sendo que nesta, o operador do direito tem, na boa-fé objetiva, um referencial de interpretação de grande valia, para poder extrair do objeto de questão o sentido moral mais recomendado e socialmente mais útil. Essa função tem a estreita conexão com o art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil, que assim diz: "Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e as exigências do bem comum."*

76) E ainda, o art. 113 do Código Civil, assim preceitua: *"Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração"*.

77) Ora, não restam dúvidas que o Réu atuou em todos os acontecimentos permeados de má-fé, diferentemente da Autora que atendeu ao pedido do Réu para exercer seu direito de preferência.

78) Destaque-se que a boa-fé advém do art. 422 do Código Civil,"in verbis": *"Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé"*.

79) Além de servir a interpretação do negócio jurídico, a boa-fé na verdade é uma fonte, criadora de deveres jurídicos para as partes.

80) Tanto antes, quanto durante e depois, deve-se agir pelo princípio da boa-fé em uma realização de negócio jurídico entre partes.

XIV- DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

81) Diante da natureza do direito envolvido, **manifesta-se a Autora no interesse inicial na autocomposição do litígio,** a teor do que determina o art. 334 "caput", do Código de Processo Civil, no que diz respeito à outorga da escritura e levantamento pelo Réu do valor de R\$ _____, depositado neste MM. Juízo, ou pago no ato da outorga da escritura ou após o deferimento por V.Exa. da Obrigação de Fazer para a outorga da escritura, sendo o restante do empréstimo no valor de R\$ _____ para pagamento dos encargos de aquisição (ITBI etc).

XV) – DO DEPÓSITO DO VALOR PARA O CUMPRIMENTO DA OFERTA

82) Para a outorga da escritura e levantamento pelo Réu do valor de R\$ _____, a Autora requer que seja determinado por V.Exa., como será feito o depósito do valor de R\$ _____ (_____), tendo as seguinte alternativa entre outras, a seguir enunciadas:

- a) Depósito antecipado de R\$ _____ (_____), em juízo;
- b) Pagamento dos R\$ _____ (_____), na outorga voluntária da escritura pelo Réu;
- c) Depósito no autos do processo, de R\$ _____ (_____), após o deferimento por V.Exa., da Obrigação de Fazer na outorga da escritura.

XVI – DA TUTELA DE URGÊNCIA

83) Diante dos fatos acima narrados, entende a Autora pela necessidade da **CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA** a fim de que o Réu efetive a venda nos termos ofertados, **pois se o imóvel for vendido a terceiros, frustrará o direito da Autora, objeto da presente ação.**

84) Dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil: "*Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*".

85) Considerando o ***fumus bonis iuris e periculum in mora***, requer a Autora, em sede de antecipação dos efeitos da tutela, se digne de V.Exa:

- a) **Declarar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente demanda**, até o trânsito em julgado da R. Sentença, a ser proferida por Vossa Excelência, com a consequente expedição do competente mandado, para averbação da indisponibilidade da venda, na respectiva matrícula imobiliária, ***conforme Certidão da Matrícula (DOC.....)***;
- b) Proibir o Réu de alienar o imóvel durante o trâmite judicial deste processo sob pena de multa, ***conforme o art. 537 do CPC, "in verbis": "A multa independe de requerimento da parte e poderá ser aplicada na fase de conhecimento, EM TUTELA PROVISÓRIA ou na sentença, ou na fase de execução, desde que seja suficiente e compatível com a obrigação e que se determine prazo razoável para cumprimento do preceito***".
- c) Seja averbado o contrato de locação (DOC....), para fins de adjudicação do imóvel locado, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/91, para obstar a venda do imóvel a terceiros.

86) Bem explica o artigo 497 do Código de Processo Civil, que o juiz concederá A TUTELA ESPECÍFICA da obrigação nas ações que tenham **por objeto o cumprimento de obrigação de fazer**, "in verbis": *Art. 497 do CPC: "Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente"*.

87) Portanto, requer à V.Exa., **seja deferida a liminar**, em sede de Tutela de Urgência, para que o Réu se abstenha de celebrar qualquer modalidade de contrato envolvendo o imóvel objeto desta ação e, caso eventualmente tenha já sido formalizado ajuste entre o Réu e terceiros, **sejam sobrestados seus efeitos para os devidos fins de direito.**

XVII - DA COMINAÇÃO DE MULTA

88) O Código de Processo Civil, em seu art. 816, determina a punição estabelecida para a parte Ré, no que diz respeito ao descumprimento da obrigação, "in verbis": *Art. 816. Se o executado não satisfizer a obrigação no prazo designado, é lícito ao exequente, **nos próprios autos do processo, requerer a satisfação da obrigação à custa do executado ou perdas e danos, hipótese em que se converterá em indenização.***

89) Diz o art. 500 do CPC, diz que "*A indenização por perdas e danos dar-se-á **sem prejuízo da multa fixada periodicamente para compelir o réu ao cumprimento específico da obrigação***".

90) Conforme o art. 537 do CPC, acima enunciado "in verbis": "*A multa independe de requerimento da parte **e poderá ser aplicada na fase de conhecimento**, em tutela provisória ou na sentença, **ou na fase de execução**, desde que seja suficiente e compatível com a obrigação e que se determine prazo razoável para cumprimento do preceito.*

91) Desta forma, que seja fixada **a multa diária para o caso de descumprimento, por parte do Réu, de qualquer das obrigações decorrentes na presente demanda**, em valor suficiente, a fim de atender os objetivos da medida;

XVIII – DOS PEDIDOS

Face ao exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) Deferir TUTELA DE URGÊNCIA para que o Réu se abstenha de celebrar qualquer alienação do imóvel objeto da presente ação (venda, doação etc), com o deferimento da sua indisponibilidade na matrícula do imóvel ou de quaisquer contratos envolvendo o mesmo e, caso eventualmente formalizado, sejam sobrestados seus efeitos para os devidos fins de direito, inclusive bloqueando-se o registro de eventual contrato ou qualquer ato jurídico.
- b) Que no tocante à TUTELA de URGÊNCIA, seja também deferida a averbação do contrato de locação (**DOC....**), para fins de adjudicação do imóvel locado, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/91, para obstar a venda do imóvel a terceiros.
- c) Seja deferidos **os benefícios da Justiça Gratuita**, conforme declaração e provas da hipossuficiência da Autora, **enunciadas nos itens 1 a 4 desta exordial.**

d) Autorizar, desde já, que seja realizado o depósito do valor de R\$ _____ (_____) da aceitação da proposta **ou de outra forma que determinar V; Exa, conforme o item "82" acima "V) – DO DEPÓSITO DO VALOR PARA O CUMPRIMENTO DA OFERTA**

e) Seja o Réu citado, por via postal no **endereço constantes do preâmbulo, para que apresente defesa, querendo, no prazo legal, sob pena de revelia e confissão.**

f) Que a presente ação seja julgada procedente, condenando o Réu a Cumprir a oferta (Obrigação de Fazer) na venda do imóvel locado, com o recebimento do valor oferecido na carta de Preferência no valor de R\$ _____ (_____), bem como, honorários advocatícios, na base de ___%, conforme Contrato de Locação (***DOC..... Cláusula Décima***) e demais despesas processuais.

g) COMO PEDIDO SUCESSIVO/ALTERNATIVO, na remota hipótese de Vossa Excelência não reconhecer a obrigatoriedade da Autora em efetivar o negócio proposto e aceito, REQUER a condenação do Réu ao pagamento de indenização:

g.1) **Por Danos Morais**, em valor a ser fixado por Vossa Excelência, pelo que desde JÁ SUGERE o importe de R\$ _____ (_____), conforme o **item "72" acima, desta exordial. (VIII - DO QUANTUM INDENIZATÓRIO DOS DANOS MORAIS**

OBS: Foi sugerido o valor de R\$ _____ mas poderá ser SUGERIDO OUTRO VALOR

g.2) **Por Danos Materiais**, conforme valores discriminados e quantificados **no item "45" desta exordia/, no valor de R\$ _____ (_____)**, (***OBS. Discriminar os prejuízos e dar o seu "quantum" no item "45" desta petição inicial***)

g.3) **Por Lucros Cessantes**, conforme valores discriminados e quantificados **no item "46" desta exordia/, no valor de R\$ _____ (_____)**,

OBS: no item 46, FAVOR DISCRIMINAR OUTROS valores e acrescentar mais valores dependendo do mês em que for distribuída a ação.

h) Seja fixada a MULTA DIÁRIA para o caso de descumprimento, por parte do Réu, de qualquer das obrigações decorrentes do negócio objeto da presente demanda, em valor suficiente, a fim de atender os objetivos da medida, **conforme os itens 88 a 91 desta exordia/;**

i) **Seja designada a Audiência de Conciliação** nos termos do art. 334, "caput" do CPC, **conforme item "81" desta exordia/**, a fim de que seja determinada a outorga da escritura e o levantamento ou pagamento do valor de R\$ _____ (_____), depositado neste MM.Juízo, ou pago no ato da outorga da escritura ou após o deferimento por V.Exa. da Obrigação de Fazer para a outorga da escritura;

j) Protesta provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidos, tais como, documentais, periciais, testemunhais cujo rol será oportunamente arrolado, juntada de novos documentos e, todas as demais provas que se fizerem necessárias.

k) Nos termos do art. 39, I, do CPC, requer que todas as publicações e intimações na Imprensa Oficial sejam levadas a efeito em nome do **ADVOGADO** _____ - **OAB/**____ **nº**____, **COM ENDEREÇO ELETRÔNICO:**_____@_____, **CPF nº**_____, **COM ESCRITÓRIO À Rua**_____, **nº**_____, **Cidade de** _____, **Estado de** _____.

DO VALOR DA CAUSA: Atribui-se à causa, para os efeitos legais e fiscais, o valor de R\$ _____ (_____).

Termos em que,

D. A. e R está com os documentos digitalizados

P. Deferimento!

_____, _____, de _____ de 20____.

_____ - ADV.

OAB/____ nº _____