MODELO DE CONTESTAÇÃO NO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA DO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ... ESTADO ...**

**PROCESSO N. (...)**

(...), conforme instrumento de mandato anexo (documento 1), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, nos autos da ação de repetição de indébito em epígrafe, promovida por (...), já devidamente qualificado, apresentar

**CONTESTAÇÃO**

o que faz com fundamento nas razões de fato e de direito a seguir aduzidas:

**I – INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL, INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E ILEGITIMIDADE ATIVA**

Preliminarmente, mister se faz destacar que este Juízo não se mostra competente, o que se afirmar em razão de dois fatos relevantes, omitidos intencionalmente pelo autor:

a) trata-se, ele, autor, de especulador imobiliário e, nesta medida, não é consumidor;

b) existe previsão contratual de foro competente (São Paulo/SP – cláusula... fls...).

O autor firmou com a contestante três contratos de promessa de venda e compra de unidades habitacionais do Edifício (...), quais sejam: (...) (documentos 3 e 4).

Para cada uma das unidades que adquiriu, o autor distribuiu ações requerendo repetição do que pagou a título de comissão de corretagem e SATI.

As ações referentes às unidades (...) e (...) são de teor idêntico à exordial desta demanda, bem como tramitam nesta e. Juízo (documento 05/06).

Demais disso, cumpre destacar que o autor cedeu seus direitos e deveres contratuais referentes ao apto. 54-B a terceiros (documento 7), tendo recentemente feito o mesmo com o contrato que embasa esta ação (documento 8).

Outrossim, o autor também promove ação de resolução contratual em face da (...) (documento 9) na qual igualmente requer repetição de pagamentos relativos à comissão de corretagem e SATI, bem como ação repetição de indébito nos mesmos moldes em face de (...) (documento 10).

Posta assim a questão, o autor não é destinatário final dos imóveis que adquire na exata medida em que, à toda evidência, firma contratos de compromisso de venda e compra, aguarda valorização imobiliária para, em seguida, revende-los e obter lucros, inclusive promovendo diversas ações de repetição de indébito contra os promitentes vendedores.

Logo, curial concluir que não se trata de consumidor1, mas especulador imobiliário que atua de maneira empresarial. Se não é consumidor, fato é que não pode se valer da benesse concedida pelo inciso I do art. 101 do CDC2, qual seja, a de distribuir a ação no foro de seu domicílio.

Neste diapasão, importante verificar que as partes elegeram contratualmente (cláusula... do contrato – fls... e documento 2) o Foro da Comarca de Manaus/AM para dirimirem quaisquer assuntos:

(...)

Sem embargo, cumpre informar que, na ação promovida pelo autor em face de (...) perante este D. Juízo (documento 10), foi proferida sentença julgando o processo extinto com fundamento no art. 51, III, da Lei 9.099/953, uma vez que no contrato ali discutido também havia cláusula de eleição de foro (documento 11).

Some-se a isto o fato de o autor não figurar mais como parte neste contrato, tornando-se patente sua ilegitimidade e falta de interesse para ingressar em juízo em face da ré, uma vez que transferiu seus direitos e deveres contratuais a terceiros, fato que o torna carecedor da ação (art. 337, XI, do CPC) (documento 08).

Ex positis, em razão do disposto no art. 53, III, do CPC, o presente feito deve ser extinto uma vez presente a cláusula de eleição de foro no contrato e ausente a aplicação da Lei Consumerista, tendo em vista que o autor não se enquadra no conceito de destinatário final.

Mesmo assim, requer seja a vertente ação extinta sem resolução do mérito, com fulcro no inc. VI do art. 485 do CPC4, uma vez que o autor é carecedor da ação.

**II – INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO**

Primeiramente, pondo fim à celeuma que envolve o tema “corretagem”, a turma de uniformização do sistema dos juizados especiais do Estado de São Paulo, uniformizou entendimento no sentido de que a comissão de corretagem nos contratos imobiliários é devida e pode ser imputada ao comprador do imóvel, inexistindo abusividade ou “venda casada”.

Eis o entendimento firmado no v. acórdão proferido nos autos do Pedido de Uniformização nº 0000018-42.2014.8.26.09685, julgado em 03.07.2014 e publicado no dia 15.07.2014, cuja cópia se anexa (documento 12), no qual, com percuciência, discorre o Ilustríssimo Dr. Fernão Borba Franco:

“(...) Dizer que normalmente a comissão de corretagem é suportada por quem contratou a intermediação é ignorar as circunstâncias negociais, de livre fixação pelas partes interessadas, impedindo a cobrança direta e impondo a cobrança indireta, o que não parece razoável. Assim, uma vez que houve livre contratação a respeito do pagamento – reiterando-se que a única diferença é o pagamento direto ou o pagamento indireto, em ambos os casos suportado pelo comprador – não se vislumbra ilegalidade na cláusula. Afinal, o serviço foi efetivamente prestado.

Finalmente, não parece correto concluir que há venda casada, exatamente porque são esses custos suportados pela vendedora e que podem ser repassados, direta ou indiretamente, aos compradores.

Portanto, não há exigência da compra de outro produto ou serviço para a venda do imóvel, mas simplesmente repasse dos custos respectivos, que, sendo custos, podem ser incluídos no preço final”.

Desta forma, existe entendimento jurisprudencial pacificador segundo o qual a corretagem pode ser repassada ao adquirente do imóvel e que sua contratação não configura “venda casada”, ao contrário do que intenta o requerente fazer.

Isto posto, a presente ação não merece prosperar em razão da falta de interesse processual, devendo o feito ser extinto sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, I e VI, e 330, II, ambos do CPC.

**III – ILEGITIMIDADE PASSIVA**

A requerida é parte flagrantemente ilegítima para responder aos termos da vertente ação.

Isto porque não recebeu a comissão pleiteada, que foi paga à (...) (fls...), em razão da efetiva conclusão do negócio, não havendo, quanto à comissão, relação de direito material entre as partes, requerente e requerida, apta a ensejar a participação desta no polo passivo, pelo que se observa do documento constante das fls...:

(Inserir imagem da cópia do recibo ou contrato firmado com o intermediário)

É nesse sentido o seguinte julgado: “Ação de indenização por danos materiais e morais. Instrumento de Promessa de Venda e Compra de imóvel, para pagamento em parcelas. Desistência dos autores. Pretensão de devolução da comissão de corretagem e indenização por danos morais. Sentença procedente determinando a devolução dos valores recebidos pela comissão de corretagem, e danos morais. Data da Distribuição: 03.12.2011; Valor da Causa: R$ 27.941,00. Inconformadas apelam as rés, sustentando que são partes ilegítimas para responder a ação, porquanto os cheques declinados na inicial foram entregues à Lopes a título de comissão; tais valores foram entregues à empresa Lopes, na condição de responsável pela intermediação das vendas; dos cheques emitidos pelos apelados, apenas dois foram entregues à apelante, e o valor foi devolvido quando do distrato; a entrega dos cheques nas mãos dos corretores se confirma pelos próprios canhotos de cheques juntados pelos apelados; inexistindo ato ilícito, não há se falar em danos morais; pugnam pela redução dos honorários advocatícios. Preliminar de ilegitimidade passiva. Cabimento. Relação de intermediação de vendas, do qual não participaram as rés, o que as torna parte ilegítima para responder pela respectiva comissão de corretagem. Comissão de corretagem. Reconhecimento de que, ainda que a praxe seja seu pagamento pelo vendedor (comitente-contratante), inexiste óbice à avença em sentido diverso, carreando tal ônus ao comprador. Assinatura de documento que claramente dispunha acerca da comissão de corretagem. Verba que é devida sempre que a intermediação se efetive, com a assinatura do instrumento particular de venda e compra, ainda que este não se aperfeiçoe, por desistência das partes, como no caso em apreço. Inteligência do art. 725, CC. Sentença de procedência. Recurso provido para julgar extinto o processo, sem conhecimento do mérito (TJSP – 0013992-16.2010.8.26.0604 – Apelação – Relator: James Siano – Comarca: Sumaré – Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 18.07.2012 – Data de registro: 19.07.2012 – Outros números: 139921620108260604).

Em consonância com o acatado, a extinção do processo sem resolução de mérito é medida que se impõe também nos termos dos arts. 485, I e VI, e 330, II, do Código de Processo Civil.

**IV – VERDADE DOS FATOS**

O autor propôs a presente ação de repetição de indébito em razão da aquisição que fez de imóvel da requerida (...) (fls...) nos termos do contrato (fls... e documento 2).

Alega, em síntese, na sua fabulada história, que no ato da assinatura do contrato de promessa de venda e compra do imóvel, além de ter pago o sinal negociado, fora compelido a pagar comissão de corretagem diretamente aos intermediadores de plantão em estande de vendas do empreendimento, que emitiram recibo (fls.) (documento 13), no importe de R$ (...).

Perde-se, assim, o requerente, em linhas e linhas de divagações, a pintar o quadro de desinformado e enganado pela parte mais forte, a requerida.

Parece, nesta sua longa trajetória, que não tem conhecimentos, mínimos que sejam, para enfrentar a celebração de contrato e, após celebrá-lo, cumprir seus termos.

Esquece-se, neste momento, que se qualificou como (...) de quem se espera o mínimo de tirocínio na celebração de negócios.

Posta assim a questão, a ré refuta visceralmente as infundadas acusações e a pecha imposta pelo requerente.

A ré é empresa séria, com mais de 40 anos no mercado e não admite as irresponsáveis acusações que foram lançadas pelo autor.

Não ludibria ninguém, não sonega e cumpre suas obrigações com exação.

A bem da verdade, a insurgência do autor se limita à alegação segundo a qual teria “pago por fora” comissão de corretagem de R$ (...) e Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI) de R$ (...), requerendo a condenação da ré a devolvê-los em dobro.

Trata-se, a toda evidência, de artimanha do autor para ludibriar o leitor de sua exordial.

Realmente, não está mesmo agindo de forma séria.

Ora, Excelência, para concluir diversamente da pretensão autoral e, conseguintemente, derrubar toda a pretensão estampada na exordial, basta verificar a planilha de cálculo da unidade adquirida (fls... – documento 13) devidamente assinada pelo autor na mesma data da assinatura do contrato de promessa de venda e compra (...), para constatar com extrema singeleza, que o valor total do negócio foi de R$ (...) e que, descontada a comissão (R$...), resultou no valor de R$ (...) para a unidade, exatamente o valor que consta de seu respectivo contrato (doc. 02).

Extrai-se da planilha firmada pelo requerente (fls. 22 / doc. 13):

(Colocar imagem digitalizada da planilha/proposta)

Como se vê, o autor tenta se fazer de enganado e forçado a efetuar o pagamento de (...) aos corretores pela intermediação da venda e pelo SATI, quando, na verdade, é ele quem está intentando iludir este Douto Juízo e a requerida, distorcendo descaradamente a verdade provada por documento com a alegação mentirosa que fundamenta seu pedido, de forma a tentar fazer parecer que a ré agiu em desacordo com o contrato e com a boa-fé, quando quem toma estas atitudes é ele, autor.

Nota-se com clareza e singeleza que a planilha firmada pelo requerente traz expressa menção ao valor da comissão devida ao corretor (R$...), do SATI (R$...) e do valor devido à incorporadora constante do contrato (R$ ...).

Impossível cogitar-se, portanto, que o requerente não tinha ciência dos valores que teria que desembolsar e que o fora forçado a tanto.

Ora, tal afirmação do autor, que não condiz com a realidade, causa, ainda, estranheza à ré, pelo simples fato de ser o requerente pessoa acima da média já que se qualifica como (...), que também adquiriu mais outras duas unidades no mesmo empreendimento (...) e, portanto, com nível de compreensão elevado ou, no mínimo, acima da média do homem normal, de quem se pode esperar atenção e discernimento ao contratar.

O autor, ademais, antes mesmo de apor sua assinatura no contrato, teve a oportunidade de analisá-lo com serenidade e atentamente, bem como indagar qualquer dúvida – como é de se pensar de alguém que vai alocar quantias na compra de unidade imobiliária, especialmente quando se trata de publicitário.

No momento da celebração do contrato, as condições lhe eram favoráveis, do contrário não o teria firmado. Agora, pretende, de má-fé, obter vantagem indevida com desconto de valores que já foram descontados do valor total que expressamente concordou.

Em suma, como cabalmente demonstrado, a alegação em sua petição inicial de que fora forçado a pagar a comissão de corretagem não está correta, ficando desde já expressamente impugnada pela requerida.

De mais a mais, o autor atua de forma especulativa no mercado imobiliário, haja vista que:

a) é promitente comprador de mais outras duas unidades do empreendimento (...) (documentos 3 e 4);

b) já cedeu a terceiros os seus direitos contratuais do contrato de promessa de venda e compra da unidade (...) e da unidade (...) (documentos 7 e 8);

c) promove perante este Foro mais duas ações: uma ação de resolução contratual em face da (...) em que pede repetição de indébito (processo n. ... – documento 9) e uma ação de repetição de indébito com exordial de idêntico teor da presente, em face da (...) (processo n. ...) já extinta com fundamento no art. 51, III, da Lei 9.099/95 – documentos 10 e 11) e na qual também requereu repetição de pagamentos relativos a comissão de corretagem.

Assim, ao que parece, o autor está mesmo imbuído de má-fé.

Portanto resta patente a temeridade da lide na exata medida em que deduz sua pretensão contra fato incontroverso e altera a verdade dos fatos, sendo mister a sua condenação por litigância de má-fé nos termos do art. 80, I e II, do CPC, ao pagamento de multa de 10% do valor da causa e à indenização de todas as despesas, que são as seguintes (...), inclusive os honorários contratuais dos patronos da ré, além daqueles arbitrados a título de sucumbência nos termos do art. 81, caput e § 3º, do CPC.

Em síntese, estes os fatos dignos de nota e rebate.

**IV – DIREITO**

Dos fatos provados por documentos, notadamente a planilha de cálculos comparada com o contrato, é de solar clareza que do valor do imóvel efetivamente acertado, descontou-se o valor devido a título de comissão de corretagem, pago diretamente pelo requerente e somente o saldo foi colocado no contrato entre as partes.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo vêm emprestando validade à praxe contratual, negando o pedido de restituição do que foi pago a título de comissão nesses casos, como faz o requerente na vertente ação, nos termos extraídos do teor dos seguintes votos condutores:

“O costume é que a corretora pessoa jurídica receba a comissão sobre a venda e ela, em seguida, faça internamente o rateio proporcional, retendo para si uma parte, e o restante distribuído entre os profissionais que participaram do negócio.

Desta forma, da comissão total, no valor de R$ 42.807,15 e que integram o preço do imóvel, no importe de R$ 1.306.950,00, ficou assim distribuída a comissão: R$ 24.559,07 para a ré (...), R$ 13.652,00 para a corretora (...), e R$ 4.556,08 para a corretora (...).

(...)

O que ocorreu, no caso concreto, foi o encurtamento da distância que o valor da comissão teria que percorrer até aos seus destinatários se tivesse que ser pago pela vendedora. O comprador, pagando a comissão diretamente aos profissionais e à (...) de forma desmembrada, agilizou a remuneração dos serviços prestados por todos os envolvidos no negócio.

Por motivos de ajuste entre a vendedora (...) e a corretora (...), foram estipulados os pagamentos da forma como narrado, não havendo nada de irregular” (TJSP – Apelação n. 367.321.4/7-00 – 7ª Câmara de Direito Privado. rel. Des: Élcio Trujilo – j. em 11.11.2009)

Afinal, de qualquer maneira, a comissão sempre é paga pelo comprador, seja indireta ou diretamente como no caso, pois seu custo é embutido no preço do imóvel.

“Em verdade, a comissão é devida pelo vendedor, mas quem paga, ao final, é o comprador, porque ela vem embutida no preço. Nada obsta, no entanto, que ela venha a ser destacada e seja transferida (expressamente) ao comprador, como parte do preço. Essa prática não é incomum e tem, evidentemente, razões fiscais” (TJSP – Apelação n. 0131555-88.2010.8.26.0100 – 7ª Câmara de Direito Privado – Rel.: Des. Luiz Antonio Costa – j. em 07.02.2012).

Importante verificar que é admitida a possibilidade de transferir a obrigação de pagamento da comissão para o promitente comprador, sem direito à restituição, até nos casos de resolução do compromisso de compra e venda.

Assim, nos termos do julgado abaixo, já mencionado na preliminar de ilegitimidade, eis a solução dada pelo Tribunal de Justiça de São

Paulo que agora se repete:

“(...) Preliminar de ilegitimidade passiva. Cabimento. Relação de intermediação de vendas, do qual não participaram as rés, o que as torna parte ilegítima para responder pela respectiva comissão de corretagem. Comissão de corretagem. Reconhecimento de que, ainda que a praxe seja seu pagamento pelo vendedor (comitente-contratante), inexiste óbice à avença em sentido diverso, carreando tal ônus ao comprador. Assinatura de documento que claramente dispunha acerca da comissão de corretagem. Verba que é devida sempre que a intermediação se efetive, com a assinatura do instrumento particular de venda e compra, ainda que este não se aperfeiçoe, por desistência das partes, como no caso em apreço. Inteligência do art. 725, CC. Sentença de procedência. Recurso provido para julgar extinto o processo, sem conhecimento do mérito” (TJSP – 0013992-16.2010.8.26.0604 – Apelação – Relator: James Siano – Comarca: Sumaré – Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 18.07.2012 – Data de registro: 19.07.2012 – Outros números: 139921620108260604).

Compulsando-se os autos, verifica-se que as partes assinaram o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra” (doc. 02), sendo que constou expressamente do contrato que o preço do imóvel era de R$ (...), ocasião em que também foi apresentada planilha de cálculo que previa o valor da corretagem de R$ (...) (fls... documento 13).

Ora, ainda que em regra a vendedora, ré, suporte o pagamento da comissão pela intermediação do negócio, como de fato ocorreu no vertente caso, em que o preço pactuado foi de R$ (...) e aceito pelas partes (fls... – documento 13), nada impede que o comprador assuma o pagamento mediante desconto no preço, como de fato ocorreu. Aliás, esta é praxe corrente no mercado e nada tem de ilegal desde que dada ciência ao adquirente, como de fato ocorreu nos autos, não se podendo admitir a afirmação de que fora induzido a erro ou sofreu pressão, não só porque é dever de todos lerem o que assinam, como porque se qualifica como empresário, o que presume o necessário tirocínio suficiente para compreender com exatidão o teor das cláusulas do instrumento que pactuou e bem assim, da planilha de cálculo (fls... – documento 13), extremamente simplificada.

Ressalte-se que o simples fato de se tratar de contrato de adesão não torna, por si só, suas cláusulas abusivas, nem tampouco retira a vontade do consumidor, que tem livre arbítrio em assiná-lo ou não, podendo perfeitamente procurar outro empreendimento, cujas disposições contratuais se mostrem, a seu ver, mais justas.

Assim, imperativo que se demonstrasse a abusividade, o que, pelo atento exame, não se dá no caso vertente em relação à taxa de corretagem, não havendo, por conseguinte, que se falar em repetição do indébito.

Ademais, observa-se que houve realmente a prestação dos serviços de intermediação, tendo a (...) mantido estande e funcionários especializados para atendimento ao público, de tal sorte que não houve propaganda enganosa, na medida em que o imóvel foi vendido pelo preço divulgado e acertado entre as partes (documento...).

Quanto ao valor, ressalte-se que o percentual pago a tal título está abaixo daquele estipulado pelo CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Manaus, entre 6 e 8% para venda de imóveis urbanos.

Sendo assim, a despeito dos argumentos apresentados e dos dispositivos legais mencionados, extraídos do Código de Defesa do Consumidor, não se vislumbra qualquer irregularidade na referida cobrança.

No mesmo sentido dos julgados já mencionados, é possível colacionar, ainda, os seguintes:

“Repetição de Indébito. Compromisso de compra e venda. Compradora pretende devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão para imobiliária. Ausência de irregularidade na cobrança acertada entre as partes. Sentença de improcedência. Recurso contra essa decisão desprovido” (TJSP – AC 9139228-27.2006.8.26.0000 – Relator Des. Teixeira Leite – 4ª Câmara de Direito Privado – j. em 08.04.2010).

“Compromisso de compra e venda. Imóvel. Ação ordinária com pedido de declaração de nulidade c.c. repetição de indébito e abatimento de valores. Sentença de parcial procedência. Simulação maliciosa. Ato bilateral. Impossibilidade de arguir o defeito ou alegá-lo em litígio de uma contra a outra parte (Código Civil de 1916, art. 104). Coação não demonstrada. Elementos dos autos que comprovam o pagamento voluntário dos valores pelo comprador. A má-fé não se presume, sendo ineficaz sua mera alegação. CC/1916, arts. 964 a 971 (CC/2002, arts. 876 a 883). Inaplicabilidade. Ausência de indébito. Comissão de corretagem imobiliária. Pagamento pelo comprador. Quitação dada pela intermediadora mediante desconto nos valores repassados à vendedora. Abatimento indevido. Ação improcedente. Sentença reformada. Redistribuição dos ônus da sucumbência. Recurso da ré provido e recurso do autor desprovido” (TJSP – Voto n. 17061 – Apelação n. 489.667.4/5-00 – São Paulo – j. em 11.03.2008).

Por fim, quanto ao SATI, de R$ (...), mister se faz salientar que houve contratação por parte do requerente por sua livre iniciativa (fls... – documento 13), não se podendo falar em qualquer imposição, até pelas razões já mencionadas. Repete-se, para melhor visualização, a cópia da proposta:

(...)

Neste sentido:

“Compromisso de compra e venda de imóvel Ação declaratória de nulidade de contratual c. c. pedido de restituição de valores e indenização por danos morais SATI (Serviço de assessoria técnico judiciária). Assessoria contratada pelo autor em instrumento autônomo, no qual estão devidamente discriminados os serviços que ele estava contratando Inexistência de venda casada. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP – Apelação Cível nº 0004893-64.2010.8.26.0008).

Fundamentou o relator:

“o que se tem é que o autor realizou a contratação dos serviços da empresa Sati (fls. 36), e ao fazê-lo aceitou a prestação de serviços objeto do contrato, prestação de serviços esta que ficou a sua disposição”. Logo, a r. sentença recorrida é muito clara neste ponto, até mesmo intuitiva. E além de ser perfeitamente clara, a conclusão do D. Magistrado singular está correta. É que, no caso concreto, o autor não logrou êxito em demonstrar que de fato houve a chamada “venda casada”, assim como não mencionou “nenhum ato de violência ou coação irresistível para que ele viesse a realizar tal contratação” (trecho da r. sentença recorrida). Ao contrário, assinou livremente o “Contrato de Prestação de Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária” de nº 003744, copiado às fls. 36, em instrumento apartado do compromisso de compra e venda e no qual está discriminado, de maneira clara e inequívoca, os serviços que estava contratando (e que não se confundem com serviços de corretagem), bem como a remuneração a eles relacionada, estando conforme ao que preceitua o artigo 31 do CDC. 15. Logo, não se pode falar em cobrança indevida, tampouco em venda casada, razão pela qual a rejeição da pretensão veiculada na petição inicial era mesmo de rigor. 16. Inexistindo ato ilícito (cobrança indevida, venda casada, etc.), inexiste também o dever de indenizar.”

Outrossim, não se pode olvidar de outro fato importante: o autor vem ingressando na justiça comum e neste juizado especial e com demandas contra outras construtoras, se utilizando da mesma pérfida argumentação apresentada nesta ação, ao que se verifica da cópia das exordiais das ações de ns. (...) (documento 09) e (...) (já extinta – documentos 10 e 11), o que torna clarividente o seu firme propósito de locupletar-se indevidamente.

Em suma, adquiriu diversos imóveis e, nesta qualidade, tampouco se qualifica como consumidor já que não é crível que, qualificado como (...), adquira inúmeros imóveis, de construtoras diversas e seja, em todos os casos, destinatário final, ausente, portanto, o requisito insculpido no art. 2º da Lei 8.078/1990.

Assim, é evidente – evidentíssimo, aliás – que compra imóveis para especular e, agora, com o abuso do direito de ação, como uma metralhadora giratória, pretende maximizar seus lucros propondo ações contra todas as construtoras das quais adquiriu para se locupletar ilicitamente e aumentar seus lucros com redução indevida do preço que efetivamente, licitamente e conscientemente contratou.

**V – PEDIDO**

Preliminarmente, requer seja o presente feito extinto, com supedâneo no art. 51, III, da Lei 9.099/95, uma vez que o autor não é consumidor e o contrato elege o Foro de São Paulo/SP.

Caso não seja este o entendimento de Vossa Excelência, requer seja a presente ação extinta sem resolução de mérito, diante da ausência de condições da ação, notadamente da ilegitimidade ativa do autor e passiva da ré, nos termos dos artigos 485, I e VI, e 330, II, ambos do CPC.

Caso este não este D. Juízo não entenda pelo julgamento preliminar, requer, no mérito, até em razão da existência de incidente de uniformização mencionado nesta resposta, sejam julgados totalmente improcedentes os pleitos formulados na petição inicial e, de qualquer forma, com as cominações de praxe.

Haverá o requerente de ser condenada, ainda, por litigância de má-fé nos termos do art. 80, I e II do CPC, ao pagamento de multa de 10% do valor da causa e à indenização de todas as despesas, que são as seguintes (...), inclusive os honorários contratuais dos patronos da ré, além daqueles arbitrados a título de sucumbência nos termos do art. 81, caput e § 3º do CPC.

Protesta-se desde já pela produção de todas as provas em direito admitidas, sem exceção de qualquer uma.

Termos em que,

Pede deferimento.

Local... Data...

Advogado (OAB)