TÚLIO MONEGATTO TONHEIRO
OAB/SP nº 323.255

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE – DA COMARCA DE SÃO PAULO

TMT
Túlio Monegatto Tonheiro
OAB/SP nº 323.255

TÚLIO MONEGATTO TONHEIRO, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 323.255, portador da cédula de identidade RG nº [redacted], inscrito no CPF/MF sob o nº [redacted], com endereço eletrônico pessoal <[redacted]>, e [redacted] TONHEIRO, brasileira, casada, enfermeira, portadora da cédula de identidade RG nº [redacted], inscrita no CPF/MF sob o nº [redacted] com endereço eletrônico pessoal <[redacted]>, ambos residentes e domiciliados na [redacted], bairro [redacted], na cidade de [redacted], estado de [redacted], CEP nº [redacted], vêm, conjunta e respeitosamente, na pessoa de seu advogado devidamente constituído, propor a presente

AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL POR DESCUMPRIMENTO DE OFERTA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO

em face de [redacted], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [redacted], com sede na [redacted], o que faz na forma e de acordo com os fatos e fundamentos jurídicos a seguir expostos.

Contato:
Cel.: +55 11 995-320-541
e-mail: tuliomt@gmail.com

1. PRELIMINARMENTE

1.1. DA DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA REQUERIMENTO DE PROCESSAMENTO DO FEITO COM CONCESSÃO DE GRATUIDADE

Inicialmente, convém apontar que a atual situação financeira dos Autores não apresenta viabilidade de cumprimento das custas preliminares de processamento do feito.

Os Autores, até 2018, possuíam ambos atividade econômica regular, estando a Autora [redacted] atuando como enfermeira e o Autor Túlio como advogado associado em escritório de advocacia.

No final de 2018, o Autor Túlio teve de se licenciar de suas atividades, passando, pelo período, por tratamento de quadro depressivo e por Síndrome de Burnout, mantendo, apenas, esporádicas prestações de serviços por meio autônomo.

Associado à recessão econômica vivida no país e o encerramento de atividades e rescisão contratual de diversos clientes do Autor Túlio, atualmente apenas a Autora [redacted] representa fonte de renda fixa para todos os custos familiares dos Autores e sua filha.

Para tentar custear suas despesas básicas, os Autores, inclusive, tomaram empréstimos junto a instituições financeiras e parcelaram seus débitos, não alcançando, no entanto, êxito no equilíbrio de suas contas até o momento.

Atualmente, os Autores optaram por locar sua então moradia para mudar para local com menor custo, o que, ainda assim, não solucionou a crise financeira familiar vivida, representando, mês a mês, o fechamento de sua conta bancária com crédito ínfimo ou em débito.

O dispêndio dos Autores com os custos de processamento desta lide representariam grave prejuízo e piora na situação econômica, impedindo, até mesmo, o pagamento de valores tais como a mensalidade de instituição de ensino da filha do casal, impedindo acesso ao Direito à Educação da menor.

Não havendo elementos nos autos que afastem a probabilidade do direito ora demonstrada ou que façam contrariar os pressupostos legais de habilitação para declaração e requerimento da gratuidade, na forma do artigo 99, §§ 2º e 3º, da Lei nº 13.105/2015, a concessão do benefício da gratuidade judiciária se faz medida de justiça para garantir o direito ao exercício da jurisdição, na forma do artigo 5º, incisos XXXV, LV e LXXIV, da Constituição Federal.

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

Por tal razão é que, para fins de processamento da presente lide, pedem os Autores seja concedida a gratuidade de justiça, tendo em vista que, mesmo com todo seus recursos disponíveis, estão impossibilitados de pagar as custas processuais, as quais, simplesmente, não tem valor mínimo para alcançar.

Subsidiariamente, pedem os Autores que sejam as custas parceladas ou diferidas para pagamento ao fim do processamento do feito, tal como autoriza o § 6º do artigo 98 do CPC.

1.2. DO PROCESSAMENTO DO FEITO NO FORO DO DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR AFASTAMENTO DA CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO

Para fins de processamento do presente feito, os Autores entendem plenamente competente o foro de seu domicílio, conforme habilitado pelo Inciso I do Artigo 101 da Lei nº 8.078/1990.

Como se observará da demanda, o negócio objeto do presente feito tratou-se da venda de cotas de unidade em hotel, cuja finalidade era a utilização pelos Autores, para uso pessoal ou mediante cessão a terceiros ou, ainda, a disponibilização para locação.

Os Autores, portanto, seriam destinatários finais do produto, ainda que para utilização para fins de locação a terceiros e obtenção de renda, não afastando, portanto, a condição dos Autores como consumidores e beneficiários dos direitos descritos no Código de Defesa do Consumidor.

Assim, a cláusula de eleição de foro, prevista no contrato anexo, pode ser obstada, com preferência ao processamento do feito no foro do domicílio dos Autores, como se observa de decisão similar em feito envolvendo a mesma Ré:

> *"Compromisso de compra e venda – **Ação de rescisão contratual – Decisão que acolheu a exceção de incompetência e determinou a remessa dos autos a uma das Varas Cíveis da Comarca de [redacted] (foro de eleição) – Reforma – Cabimento – Aplicabilidade do CDC na hipótese – Tramitação do feito no domicílio do consumidor – Possibilidade** – Precedentes jurisprudenciais.*
> *(...)*
> *Demanda ajuizada à argumentação de que em janeiro de 2016 o agravante firmou compromisso de compra e venda com a agravada, referente à unidade nº [redacted] do edifício '[redacted]', sendo que após quitar todas as parcelas de forma pontual a ré não cumpriu o prazo estipulado para entrega do empreendimento, que expirou em 27.07.2019.*
> *A relação jurídica mantida entre as partes é de natureza consumerista e, portanto, se submete às regras protetivas da Lei nº 8.078/90.*

TMT Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

> *A cláusula contida no contrato padronizado que elegeu o foro de domicílio da ré afronta claramente ao Código de Defesa do Consumidor, em especial seu art. 51, inciso IV, eis que coloca o consumidor em evidente desvantagem, já que a distância entre as cidades é de cerca de 242 Km, além de violar a facilitação de da defesa de seus direitos (art. 6º, inciso VIII).*
> *Assim, evidente a abusividade deste tipo de estipulação e consequente necessidade de observância às regras de competência estabelecidas em lei."*
> (TJ-SP. 30ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº [redacted]. Relator Des. Dr. Marcos Ramos. **Agravado:** [redacted]. Julgado em 15 abr. 2020. Votação unânime.)

Feito tal esclarecimento, pedem os Autores a recepção deste feito por esse Nobre Julgador para processamento, afastado qualquer questionamento sobre a competência prevista em contrato.

1.3. DA APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

No caso em comento, observa-se que os Autores adquiriam produto ofertado pela Ré com intuito de utilização como usuários finais do bem, para uso pessoal ou cessão a terceiros, não importando o imóvel, ou, no caso, a fração imobiliária adquirida, objeto de insumo ou outro meio de negócio profissional.

Dessa forma, a configuração da figura dos Autores na condição de consumidores, prevista no artigo 2º da Lei nº 8.078/1990, Código de Defesa do Consumidor, é inquestionável.

E, da mesma forma, realizando o fornecimento do imóvel pela Ré figura claramente na condição de fornecedora de produtos e serviços, prevista no artigo 3º do CDC.

Assim é que esperam os Autores seja o presente feito processado considerando todos os critérios para apuração da lide, reconhecida a hipossuficiência e vulnerabilidade técnica e econômica dos Autores perante a Ré, inclusive com facilitação na interpretação e obtenção de provas, bem como inversão do ônus probatório, como previsto nos incisos VII e VIII do artigo 6º do CDC, o qual pede-se seja imediatamente determinado no processamento do feito, a fim de evitar posterior alegação de nulidade por cerceamento de defesa pela Ré.

1.4. DO AFASTAMENTO DE DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA PRELIMINAR

Embora reconheçam os Autores a viabilidade de resolução do litígio por meio da conciliação como forma legítima e legal de solução de conflitos, é prudente observar que tais negociações podem ocorrer a parte de qualquer realização de

TM Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

audiência, considerando a viabilidade de diálogo entre as partes e seus patronos de forma não presencial e extraprocessual, de modo que a realização servirá a onerar, desnecessariamente, o tempo desta serventia com uma audiência.

Considerando, ainda, a redução horário de atendimento e de funcionários em atendimento presencial nos postos de trabalho deste Tribunal de Justiça, tudo diante da pandemia do SARS-COV-2, eventual designação de audiência preliminar servirá apenas e tão somente a criar maiores e mais longas etapas para o desenvolvimento processual, implicando em ofensa à Celeridade e à Economia processual, pede-se que o presente feito seja processado independente da realização de audiência preliminar, importando na citação direta da Ré para apresentação de defesa processual, no prazo legal.

2. DOS FATOS

Trata-se o presente feito de Ação de Resilição Contratual cumulada com Indenização por Danos Materiais, em que os Autores questionam a falta de cumprimento de oferta e outros inadimplementos e mora da Ré em Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações Imobiliárias).

Em agosto de 2017, os Autores, que estavam de férias em visitação ao Parque Aquático [redacted], localizado na cidade de [redacted], foram abordados por representantes comerciais da Ré, em que lhes foi proposto o negócio entabulado no contrato citado.

Pelos termos da oferta, o negócio consistiria na aquisição de quotas de uma unidade imobiliária, fração [redacted], o que representaria uma acomodação, quarto de um hotel resort que seria construído ao lado do Parque Aquático [redacted] e estaria intimamente ligado com o Parque.

Segundo os termos do negócio, cada unidade imobiliária, ou seja, cada apartamento, seria negociado em uma divisão de 13 (treze) quotas, cada uma correspondente ao direito de uso e/ou locação pelo proprietário de 4 (quatro) semanas, de acordo com o critério do próprio comprador, seguindo uma tabela com fila para escolha das semanas elegíveis para utilização.

No ato da negociação, as informações prestadas pelos vendedores foram suficientemente claras no sentido de que: (i) haveria previsão contratual de entrega em 30/06/2020, porém as obras estariam aceleradas e poderiam ser entregues antes; (ii) a utilização poderia ser pessoal pelos Autores ou por terceiros, podendo os Autores, locar; (iii) a locação poderia ser feita por um sistema de multipropriedade,

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

adminstrado por empresa parceira da Ré (conhecido como sistema Pool), com cobrança de tarifas e concessão de garantias, ou pessoalmente pelos Autores, assumindo esses todo o risco da locação para terceiros; (iv) todos os hóspedes, sejam os Autores, seus convidados ou terceiros locatários teriam, como direito estritamente ligado ao período de estadia, acesso livre ao Parque Aquático [redacted]

Ocorre que, com o tempo, as condições propostas foram frustradas uma a uma.

Primeiramente, a unidade dos Autores estava em atraso (o qual, ainda, se mantém). As obras não foram entregues no período aprazado e o atraso já supera o período contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

A previsão máxima para entrega do empreendimento, já considerado o período de tolerância, seria dia 30/12/2020. Contudo, como se observa de e-mail anexo, que instrui essa peça, não existe previsão de uso do empreendimento anterior ao início de 2022, com as primeiras datas de liberação de agendamento de utilização somente abertas a partir de 01/01/2022, como se observa do abaixo colacionado:

[redacted]

Gabriele [redacted]
para [redacted]

Boa tarde Sra. [redacted]

Conforme conversado por telefone, estou encaminhando o calendário de utilização de 2022 em anexo.

A senhora deverá solicitar:

- 1 semana PREMIUM (cor verde no calendário)
- 1 semana MASTER (cor amarela no calendário)
- 2 semanas SPECIAL (cor vermelha no calendário)

Somente as seguintes datas não estão disponíveis:

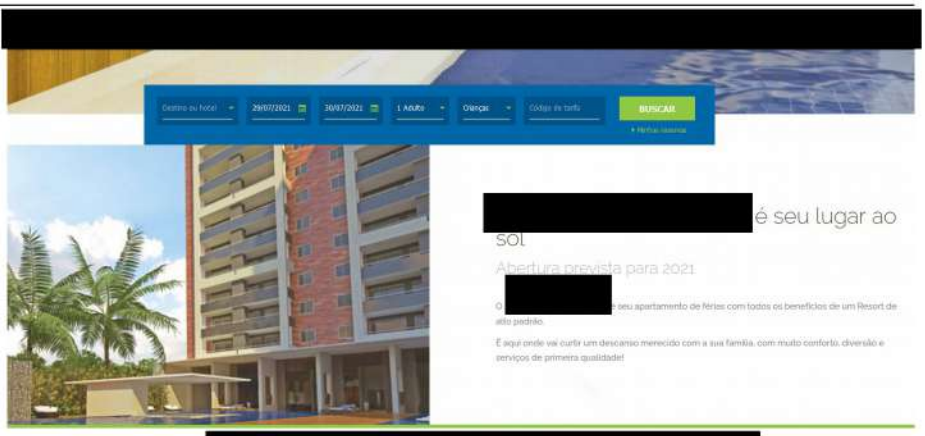
20/03/2022	27/03/2022
17/04/2022	24/04/2022
10/07/2022	17/07/2022
16/10/2022	23/10/2022

A semana solicitada deverá ser encaminhada no e-mail [redacted] junto dos dados do proprietário.

Qualquer dúvida estou à disposição.
Atenciosamente, Gabriele

[redacted]

A referida informação, é importante mencionar, contraria, até mesmo, informações até hoje disponíveis no sítio eletrônico da Ré, que prevê abertura do empreendimento ainda este ano de 2021, a saber:



(Disponível em <[redacted]>. Acesso em 29 jul. 2021.)

Observe-se que a Ré não ofereceu aos Autores qualquer explicação ou compensação pelo atraso.

Ainda, é de se notar que a Ré manipulou informações já que, à época de oferta aos Autores, os prazos de conclusão de obras oferecidos a outros consumidores era menor. Em outras palavras, o real atraso das obras é muito superior ao período contratual exclusivo dos Autores e demonstra a má-fé na oferta da Ré. Os registros de casos jurídicos semelhantes são bastante claros. Veja-se, a exemplo:

> *"ZACARIAS FRANÇA AZEVEDO JUNIOR ajuizou* ***Ação de Rescisão Contratual com Restituição de Valores Pagos em face de*** [redacted] ***EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE****.*
> *Aduz a inicial que o autor firmou contrato de compromisso de compra e venda com a ré, a fim de adquirir fração do empreendimento imobiliário descrito, pelo valor de R$54.780,00, a ser pago mediante entrada de R$6.600,00 em 10 parcelas de 660,00, mais 73 parcelas reajustáveis também no valor de R$660,00.* ***A previsão de entrega do empreendimento era janeiro de 2019****, porém passados mais de um ano após o prazo, o mesmo ainda não havia sido entregue. Diante disso, o autor tentou resolver o contrato na via administrativa, porém a parte ré exigiu o pagamento de multa contratual de 20% sobre o valor pago e 10% sobre o débito em aberto. O autor pretende, portanto, seja declarada a rescisão do contrato, com devolução integral do valor pago, por culpa exclusiva da ré (fls. 1/08, documentos fls. 09/62).*
> *(...)*
> *No caso em tela, a previsão contratual expressa vem estampada na cláusula sétima do contrato, conforme fls. 27, onde o prazo de tolerância foi fixado em 180 (cento e oitenta) dias para a entrega da obra.*
> *Nesse aspecto, diante da previsão em comento, conclui-se que a data prevista para conclusão das obras era janeiro de 2019 (fls. 18) e, tendo em vista o prazo de tolerância de 180 dias, a obra teria que ter sido entregue em julho do mesmo ano, o que não foi comprovado.*
> *(...)*
> *Isto posto, JULGO PROCEDENTE o pedido, para DECLARAR rescindido o contrato entre as partes e CONDENAR a requerida ao pagamento de*

TMT Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

> *indenização (ressarcimento dos valores pagos), nos termos do Art. 43-A, §1º da Lei 13786/18, que disciplina o inadimplemento contratual no ramo imobiliário. Destarte, fica asseverado a devolução da integralidade do valor pago pela parte autora, corrigidos nos termos do §8º do art. 67-A desta lei. Confirma-se, assim, a medida liminar."*
> (TJ-SP. 3ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto. Processo nº [redacted]. Magistrado Julgador Dr. Juiz Guilherme Stamillo Santarelli Zulani. Registrado em 3 set. 2020.)

Em outras palavras, as informações contratuais fornecidas aos Autores são inverídicas e divergentes da realidade da obra, o que assevera a situação de inadimplemento.

No que toca à utilização do imóvel, convém apontar que o uso livre e os direitos de acesso ao parque ao todos os hóspedes tratava-se de condição prevista em todos os materiais promocionais da Ré, em especial o que segue:

Contudo, os Autores e inúmeros outros compradores foram tomados de surpresa quando foi noticiado que o passe livre ao Parque Aquático [redacted] seria limitado pessoalmente aos compradores e seus familiares, limitado, ainda, a seus ascendentes e descendentes diretos, o que foi confirmado por representante da Ré em conversa realizada por Whatsapp, que se transcreve:

*"[15:54, 27/05/2021] **Cobrança** [redacted] Caso o senhor opte por ceder sua semana a terceiros:*
A Sr. poderá ceder sua semana de utilização a alguma pessoa próxima, desde que seja gratuitamente, para isto, foneceremos uma autorização ao titular do contrato, esta documentação deverá ter firma reconhecida em cartório e, deverá ser apresentada no ato do check-in
O ocupante só terá direito ao acesso livre ao parque se for ascendente (pais) ou descentes(filhos) dos proprietários, as pessoas que acompanharem estes hóspedes durante a estadia também terão direito ao acesso livre ao parque.
Se a Sr. ceder sua semana a algum amigo ou parente que não se encaixe em ascendente e descentende, estas pessoas terão de pagar uma taxa para utilizarem o parque. Para estes casos, haverá uma taxa com valores promocionais que em breve será divulgada.
Além da documentação com firma reconhecida comprovando a doação de sua semana, ascendentes e descendentes terão de comprovar o parentesco através de documentos.
***[15:55, 27/05/2021] Túlio Tonheiro:** Isso difere das condições no momento da venda*
***[15:56, 27/05/2021] Túlio Tonheiro:** No momento da venda, era proposto que eu poderia alugar minha utilização a terceiros, pessoalmente, independente do sistema Pool, porém arcando com os riscos de eventuais danos à acomodação e seus pertences. Além disso, o acesso ao parque seria livre para qualquer pessoa hospedada*
***[15:56, 27/05/2021] Túlio Tonheiro:** Quando essa alteração foi feita?*
***[15:57, 27/05/2021] Túlio Tonheiro:** Essa informação, inclusive, consta do caderno promocional*
***[16:03, 27/05/2021] Cobrança** [redacted] o proprietário poderá ceder sua semana desde gratuitamente*
***[16:03, 27/05/2021] Túlio Tonheiro:** Onde está escrito isso no contrato?*

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

[16:03, 27/05/2021] Cobrança [redacted]: para venda a terceiros somente através do POOL de locação
[16:04, 27/05/2021] Cobrança [redacted]: Contrato de Compra e Venda, CLÁUSULA DÉCIMA – DO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE pagina 13
[16:05, 27/05/2021] Túlio Tonheiro: Não há menção à limitação de ascendentes ou descentdentes
[16:07, 27/05/2021] Túlio Tonheiro: A única limitação prevista é o número de pessoas dentro do limite de capacidade permitida
[16:08, 27/05/2021] Túlio Tonheiro: § 3º do item 4 da Cláusula
[16:08, 27/05/2021] Túlio Tonheiro: Baseado em que foi imposta a referida limitação?
[16:09, 27/05/2021] Cobrança [redacted]: 9- A fração ideal indivisível objeto do presente contrato proporcionará ao PROMITENTE COMPRADOR utilizar o parque aquático "[redacted]", desde que esteja hospedado no empreendimento "[redacted]", dentro do cronograma de uso compartilhado, e respeitado o limite de pessoas por unidade autônoma.
[16:10, 27/05/2021] Cobrança [redacted] Contrato de Compra e Venda, Pag 14
[16:12, 27/05/2021] Túlio Tonheiro: Ok, não há previsão contratual então. Entendido"

Além disso, diversos outros itens foram desrespeitados, gerando profunda insegurança entre os compradores do empreendimento. Conforme registro de conversas de grupos como "Compradores [redacted]" e "Reclamações [redacted]", grupos da rede de conversas Whatsapp, notou-se diversas discrepâncias entre o projeto e o memorial descrito frente à entrega e aos serviços oferecidos, como se pede apontar, a exemplo:

"14/01/2021 10:02 - [redacted] Então Juliano, nao sei ao certo como vai funcionar isso, mas talvez é pq com o [redacted] a estadia estará que vc cedeu para alguém, ou seja, vc é o responsável por ter colocado a pessoa lá.... Para o hot vc não está alugando para a pessoa, está "emprestando".... Será que não é isso?!
14/01/2021 10:03 - [redacted] Sim, esse ano não tera pool...terá apenas o uso pessoal, e reduzido pela metade.....se vc tem 4 semanas, poderá utilizar apenas 2 semanas...
(...)
14/01/2021 10:43 - [redacted] Dizem que a cota é sua temos até escritura. Conto da carochinha.
14/01/2021 10:46 - [redacted] Pessoal eles não podem proibir que nós cotistas façamos o aluguel por conta própria
(...)
14/01/2021 10:57 - [redacted] Eles mentem para nós descaradamente. Um absurdo.
14/01/2021 10:57 - [redacted] Para eles , e nos bancamos.
(...)
11/02/2021 22:44 - [redacted] Boa noite a todos!!! Vou colar a postagem de um cotista na página do Facebook... Ele faz comentários a respeito do que nos foi ofertados e compramos com que estão fazendo no acabamento pra nós entregar totalmente diferente 😰😠

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

11/02/2021 22:47 - [redacted] *Será mais um motivo para entrar com uma ação*

11/02/2021 22:48 - [redacted] *ATENÇÃO*

Boanoite,

Venho por meio deste, para registrar minha insatisfação referente a mobília e decoração dos apartamentos. Os mesmos não estão sendo apresentados de acordo com o que nos foi mostrado no dia da compra, uma vez que na venda, vocês ofereceram o apartamento igual ao decorado, com todos os objetos e móveis idênticos, mas vejo através de fotos e vídeos dos apartamentos já prontos uma mudança total no design.

**1-Não identifiquei a instalação referente ao som ambiente na área da sala e cozinha como nos foi apresentado no stand de vendas, que inclusive, era pra ser um dos diferenciais dos demais empreendimentos;*

**2- O espelho do banheiro que era inteiriço foi alterado por um redondo bem menor;*

**3 - A torneira do banheiro sendo com a opção água quente e fria, foi alterada por uma torneira simples;*

**4- O acessório que ficava na pia do banheiro, para pendurarmos as toalhas não existe mais;*

**5-A bancada de mármore/granito que se encontrava abaixo da pia do banheiro, foi alterada por uma prateleira de ferro, alumínio ou similar;*

**6- A tv da sala de 50 polegadas, foi alterada por uma menor;*

**7- Na rack da sala existiam a prateleira e dois nichos, agora existe apenas a prateleira e duas divisórias;*

**8- A madeira(prateleira) acima do exaustor já não existe como existia no decorado;*

**9- O forno micro-ondas era embutido no planejado, agora é um micro-ondas simples e com aberturas no acabemento;*

**10- A bancada entre o sofá e a cozinha totalmente o oposto do que vimos, a cor era amarelo brilhante, com uma abertura para bebidas, agora é uma simples bancada aparentemente menor e na cor verde;*

**11- As banquetas da cozinha diferentes, era bem mais bonita e de qualidade agora é uma banqueta de plástico;*

**12- O sofá cama foi alterado, totalmente diferente, tanto no modelo e cor;*

**13- A mesa da sacada (espaço gourmet) era de madeira maciça e com bancos, conforme modelo apresentado no decorado, agora é uma mesa inferior bem simples;*

**14- A pia do espaço gourmet não apresenta a bancada de mármore/granito na parte inferior e é bem menor do que o apresentado no decorado;*

**15 - O acessório para pendurarmos o pano de prato da pia do espaço gourmet também não tem na foto do apartamento pronto, mas está no apartamento decorado;*

**16- A decoração do quarto está totalmente diferente, era um design mais moderno com detalhes em madeira e agora é uma parede verde ou laranja com uma folha de bananeira pendurada;*

A Cor da mobília e do apartamento é a que mais vem chocando, isso dentre outras mudanças que venho a observar, pra ficar mais fácil de vocês entenderem vou mandar algumas fotos em anexo para ficar mais claro;

Destacando que no MEMORIAL DESCRITIVO pagina 14 item 6 está escrito o seguinte: "A DECORACÃO COMPLETA DE TODOS OS AMBIENTES DE

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

ACORDO COM O PADRÃO APRESENTADO NO MATERIAL PROMOCIONAL DO EMPREENDIMENTO".
Só quero ressaltar o seguinte:
Artigo 35 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990
CDC - Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990
Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.
Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:
I - Exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;
II - Aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;
III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.
Estando ciente sobre minha insatisfação e de vários outros proprietários, fico no aguardo para maiores esclarecimentos sobre os fatos citados a cima.
Att
Email a ser enviado: [redacted]com.br
"

A exemplo, no tocante às disparidades de entrega de estrutura e decoração das unidades autônomas, pede-se analisar as imagens compartilhadas pelos compradores.

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

(imagem superior se refere ao decorado, e inferior à unidade entregue)

Túlio Monegatto Tonheiro
OAB/SP nº 323.255

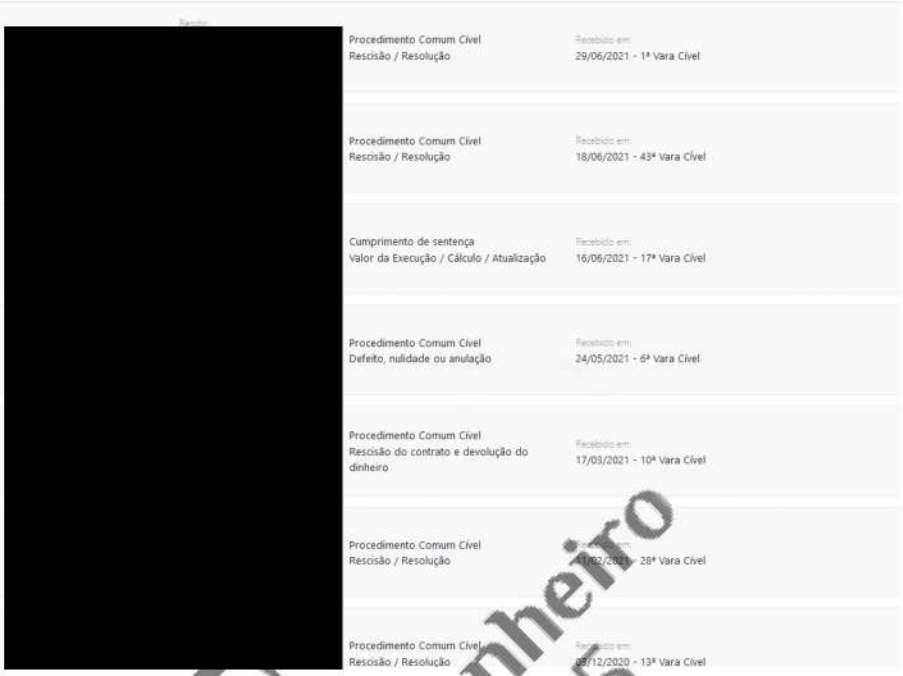
(imagem esqueda se refere ao decorado, e direita à unidade entregue)

Túlio Monegatto Tonheiro
OAB/SP nº 323.255

(imagem superior se refere ao decorado, e inferior à unidade entregue)

Tamanha é a insatisfação coletiva dos compradores que a Ré, atualmente, soma 359 processos em tramitação no Tribunal de Justiça de São Paulo, a esmagadora maioria para discussão de rescisão contratual, com distribuições ocorrendo até esta data, como se observa, a exemplo:

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255



Em suma, o que se observa é que os atos da Ré representaram uma inigualável perda de confiança nos produtos e serviços oferecidos, o que implicou em inúmeros processos judiciais por parte dos adquirentes, os quais, como se demonstrará na fundamentação, implicaram em diversas decisões de extinção dos feitos pela total procedência, com desfazimento dos negócios e devolução integral dos valores pagos.

Diante disso que, não tendo os Autores qualquer interesse na manutenção do negócio, e tendo em vista a inafastabilidade do Poder Judiciário, habilitando o uso da prestação jurisdicional para a obtenção dos seus direitos, vêm os Autores propor a presente demanda, diante da fundamentação que segue.

4. DO MÉRITO

4.1. DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO SUSPENSÃO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR REQUERIMENTO EM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

Para fins de análise do caso em comento, pede-se observar o disposto no artigo 476 da Lei nº 10.402/2002, Código Civil:

> *"Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."*

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

No caso em comento, está evidenciado que, ao menos pelo período contratual previsto, a Ré está em mora desde 30/12/2020, já considerando, nesse cálculo, o período de tolerância de atraso na entrega da obra de modo imotivado.

Todavia, e o que se observa do quanto se pode observar de prova emprestada de outros feitos similares, propostos por outros compradores do mesmo empreendimento, a mora é muito maior, já que, para o mesmo empreendimento, a obra tinha previsão de entrega para o ano de 2019. Observe-se o quanto consta dos autos de outras lides envolvendo a Ré:

(Documento anexo nos autos do Processo nº [redacted], fls. 4 e 21, em processamento perante 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.)

(Documento anexo nos autos do Processo nº [redacted] fls. 17, em processamento perante 1ª Vara Cível da Comarca de Bebedouro.)

(Documento anexo nos autos do Processo nº [redacted], fls. 13, em processamento perante 2ª Vara Cível da Comarca de Diadema.)

Em verdade, a Ré, sorrateiramente, apresentou previsões diversas de entrega de unidades para o mesmo empreendimento, certamente como uma forma de tornar o empreendimento mais atraente no momento da venda, o que maquiou sua já reiterada e ostensiva mora e inadimplemento de sua obrigação na construção e incorporação.

O atraso premeditado e ostensivo, com abuso da sua supremacia técnica sobre as informações do empreendimento, para ludibriar compradores, implica, certamente, em ilícito consumeirista, conforme previsto na Lei nº 8.098/1990, Código de Defesa do Consumidor:

> *"Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores."*
>
> *"Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.*
> *§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços."*
>
> *"Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:*
> *(...)*
> *XII – deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério."*
>
> *"Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*
> *(...)*
> *IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;"*

É de se dizer: **no momento em que a Ré estipula prazos diversos e inespecíficos para o cumprimento de um mesmo empreendimento, deixando ao seu bel prazer o momento que entender cumprí-lo, está essa agindo de forma como se não tivesse estipulado prazo algum**!

Nesse sentido, a exigência da Ré em obter pagamentos pelo empreendimento que, claramente, encontra-se eivado de inúmeros vícios, não apenas diante do atraso mas pelo evidente descumprimento das obrigações contratuais estabelecidas, demonstra claro desequilíbrio nas obrigações contratuais das partes, e coloca os Autores em posição de absoluta vulnerabilidade, sob risco de, em falta de pagamento, sofrerem sanções tais como multas, registros de protestos, inscrição em cadastros de proteção ao crédito ou outras declarações prejudiciais aos seus direitos por parte da Ré.

Além da própria Exceção de Contrato não Cumprido, justificada pelo artigo 476 do Código Civil, acima citado, é importante mencionar que o contrato

Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

celebrado entre as partes, em sua Cláusula Sexta, estabelece diversos meios pelos quais poderá a Ré promover a rescisão contratual, não ofertando, contudo, o mesmo direito aos Autores.

Tal condição é nula, tanto pelo que define o inciso XI do artigo 51 do CDC, quanto pelo fato de, havendo prova legítima da culpa da Ré para as razões da rescisão ante o inadimplemento de suas obrigações, haver direito legítimo dos Autores na persecução da resilição unilateral, na forma do artigo 473 do CC.

> *"Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*
> *(...)*
> *XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;"*
>
> *"Art. 473. A resilição unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte."*

Nesse sentido que, com base na documentação anexa e na exposição de fatos e argumentos ora trazidos, bem como os demais a seguir expostos, tem-se que evidente o direito justo e certo dos Autores em requerer a resilição unilateral do contrato. Todavia, até que tal resilição se opere, diante do contrato não cumprido, justo se faz que não mais se exija dos Autores o cumprimento de qualquer obrigação de pagamento.

Imperioso destacar que a suspensão de cobranças, baseada no direito à resilição unilateral e na mora da Ré, foram objeto de diversas demandas similares, a que se concedeu o pedido aos reclamantes, como se observa, em exemplo:

> *"Agravo de Instrumento – **Ação de conhecimento, visando à rescisão de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel e a restituição dos valores pagos à vendedora – Tutela de urgência pleiteada, para suspender a exigibilidade das parcelas pactuadas e determinar à ré que se abstenha de promover a negativação do nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito, por débitos relacionados ao contrato "sub judice"** – Indeferimento – Pleito de reforma – Admissibilidade – Preenchimento dos requisitos estabelecidos no art. 300, do Código de Processo Civil – Decisão reformada – Recurso provido.*
> *(...)*
> *Com efeito, havendo indícios de ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado em contrato, não se mostra razoável, sendo da vontade do consumidor a rescisão da avença por tal motivo, a manutenção da exigibilidade das parcelas oriundas do pacto, nem, tampouco, a negativação de seus dados em virtude de débito relacionado ao ajuste, haja vista a possibilidade de apuração de crédito de restituição a seu favor.*

TMT Túlio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255

O perigo de dano, da mesma forma, exsurge, naturalmente, dos efeitos danosos da mora e de eventual restrição creditícia. É certo, d'outro lado, que a medida não se mostra irreversível, nem sujeita a causar prejuízo irreparável à agravada."
(TJ-SP. 19ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº [redacted]. Relatora Des. Dra. Cláudia Grieco Tabosa Pessoa. **Agravado:** [redacted]. Julgado em 5 abr. 2021. Votação unânime. Processo de origem nº [redacted]

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO – **Venda e Compra de Imóvel – Rescisão contratual – Decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada – Pretensão de deferimento da imediata suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vencidas e vincendas – Compromissário comprador que, mesmo inadimplente, tem direito à rescisão do contrato**, o que independe da concordância da promitente vendedora – Inteligência da Súmula nº. 1 deste E. TJSP – **Manutenção dos pagamentos que se mostra absolutamente inviável diante do pedido rescisório – Inscrição nos órgãos de proteção ao crédito que se mostra indevida enquanto pendente discussão judicial acerca do débito** – Precedentes – Presença dos requisitos legais do art. 294 e ss do NCPC – Decisão Reformada. Recurso provido."*
(TJ-SP. 3ª Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº [redacted]. Relator Des. Dr. Egidio Giacoia. **Agravado:** [redacted]. Julgado em 12 dez. 2017. Votação unânime. Processo de origem nº [redacted].)

Assim, comprovado o fundado receito de dano iminente e a probabilidade do direito dos Autores, imperioso que seja concedido, em antecipação de tutela a ser confirmada em sentença, determinação para impor à Ré a suspensão de qualquer cobrança relativa ao contrato objeto da lide, impondo-se, ainda, determinação a impedir o registro de protesto ou qualquer apontamento em cadastros de proteção ao crédito, sob pena de multa diária a que se sugere o valor de R$ 1.000,00 (mil reais), ou outra quantia a ser apontada por esse nobre julgador, que é o que se espera e requer.

4.2. DA INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL PARA FINS DE MULTA POR ATRASO NA ENTREGA

No caso em comento, inobstante se esteja diante de pedido de rescisão, é certo que a mora e o inadimplemento da Ré implicou em ausência de uso ou usufruto da fração imobiliária pelos Autores pelo período da mora.

Embora contra os Autores há inúmeras obrigações contratuais de multa moratória por atraso no pagamento, o mesmo não se faz prever contratualmente em face da Ré. Observe-se, a exemplo:

Tulio Monegatto Tonheiro OAB/SP nº 323.255