

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR VIVIANE
NICOLAU DO 2ª GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO
PRIVADO DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO
PAULO.**

URGENTE

Processo n. 2084918-39.2019.8.26.0000

AÇÃO RESCISÓRIA

MARISA ROSANGELA BORZACHINI, já qualificada nos autos, por intermédio de seu bastante procurador, o advogado infra-assinado, vem muito respeitosamente perante Vossa Excelência, **alterar a causa de pedir (itens da exordial) e substituir integralmente o pedido**, nos termos do artigo 329 do CPC para:

1. No capítulo **II – DO OBJETIVO SUSCINTO DA AÇÃO RESCISÓRIA** o item 3, a saber:

"3. Mais, a Autora além de ficar privada da unidade condominial, perdeu os R\$ 175.540,14 (cento e setenta e cinco mil quinhentos e quarenta reais e catorze centavos); não fora ressarcida das benfeitorias realizadas, com a entrega "nu" do apartamento no valor de R\$ 57.228,76 (cinquenta e

ESCRITÓRIO:- Alameda Campinas, nº. 463, 7º andar, Jardim Paulista, São Paulo – Capital, tel. (11) 3145-8888, **BRASIL.**

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

sete mil duzentos e vinte e oito reais e setenta e seis centavos), após paralisação da obra por 1(um) ano e 4(quatro) meses, ou seja, a **obra** deveria ser entregue em 30/06/12, todavia, só fora **entregue em outubro de 2013**; das **despesas pagas** concernentes as **taxas de condomínio** (ordinária e extraordinária) e de **IPTU**, no valor de **R\$ 30.727,57** (trinta mil setecentos e vinte e sete reais e cinquenta e sete centavos), sem que a Autora estive na posse direta ou indireta do imóvel; das **despesas** pagas sobre "**Comissão de Vendas**"; "**Prêmio de Vendas**" e "**Assessoria Técnica Imobiliária**" no valor de **R\$ 43.073,61** (quarenta e três mil, setenta e três reais e sessenta e um centavos) atualizado até 30 de Dezembro de 2013, e ainda, por fim, tem que **arcar com dívida de R\$ 772.235,84** (setecentos e setenta e dois mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), tendo o imóvel onde **reside há 33(trinta e três) anos**, situado em, Rua Oneida Alvarenga, 35 Ap. 44 A – Jardim Saúde – 04146-020 - São Paulo - Capital, **penhorado** e objeto de **hasta pública, em 29/03/2019**, porém, por providência divina **não arrematado**, dando ensejo a violação, clara, a Súmula 543 do STJ cc. o artigo 1º, da Lei Federal n. 8.009/90 e tudo isso só porque comprou um apartamento na planta. (Docs. 4 e 6/8)"

2.

Deve ser **substituído pelo novo item**, a saber:

"4. Mais, a **Autora** além de ficar **privada da unidade condominial**, **perdeu os R\$ 175.540,14** (cento e setenta e cinco mil quinhentos e quarenta reais e catorze centavos); **não**

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

fora ressarcida das benfeitorias realizadas, com a entrega "nu" do apartamento no valor de **R\$ 57.228,76** (cinquenta e sete mil duzentos e vinte e oito reais e setenta e seis centavos), após paralisação da obra por 1(um) ano e 4(quatro) meses, ou seja, a obra deveria ser entregue em 30/06/12, todavia, só fora entregue em outubro de 2013; das despesas pagas concernentes as taxas de condomínio (ordinária e extraordinária) no valor total de **R\$ 44.365,82** (quarenta e quatro mil trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta e dois centavos) e de IPU no valor de **R\$ 21.739,39** (vinte e um mil setecentos e trinta e nove reais e trinta e nove centavos), sem que a Autora estivesse na posse direta ou indireta do imóvel; das despesas pagas sobre "**Comissão de Vendas**"; "**Prêmio de Vendas**" e "**Assessoria Técnica Imobiliária**" no valor de **R\$ 43.073,61** (quarenta e três mil, setenta e três reais e sessenta e um centavos) atualizado até 30 de Dezembro de 2013, e ainda, por fim, tem que arcar com dívida de R\$ 772.235,84 (setecentos e setenta e dois mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), tendo o imóvel onde reside há 33(trinta e três) anos, situado em, Rua Oneida Alvarenga, 35 Ap. 44 A – Jardim Saúde – 04146-020 - São Paulo - Capital, penhorado e objeto de hasta pública, em 29/03/2019, porém, por providência divina não arrematado, dando ensejo a violação, clara, a Súmula 543 do STJ cc. o artigo 1º, da Lei Federal n. 8.009/90 e tudo isso só porque comprou um apartamento na planta. (Docs. 1/57)"

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

3. No Capítulo **CONCLUSÃO A.1** o item 3, a saber:

"3. De sorte que a Autora após a oitiva da Ré, tem direito a concessão da tutela de evidencia para ser restituída integralmente das parcelas pagas, referente a compra da unidade condominial (**R\$ 175.540,14**); direito a indenização pelas benfeitorias realizadas no apartamento 41 (**R\$ 57.228,76**); restituição das taxas de condomínio e de IPTU(**R\$ 30.727,57**) e das despesas pagas sobre "**Comissão de Vendas**"; "**Prêmio de Vendas**" e "**Assessoria Técnica Imobiliária**" no valor de **R\$ 43.073,61**, tudo em dobro, (§ único, 42 CDC), devido a **nulidade absoluta da promessa de compra e venda** (rotulada como compromisso de compra e venda), e por fim, da sucumbência paga ao escritório de advocacia **CASTRO & CARRASCO SOCIEDADE** no valor de **R\$ 212.217,20**(duzentos e doze mil duzentos e dezessete reais e vinte centavos), acrescidas de correção monetária e juros legais a contar de seu desembolso (Docs. 4/9)."

4. Deve ser **substituído pelo novo item 3**, a saber:

"3. De sorte que a Autora após a oitiva da Ré, tem direito a concessão da tutela de evidencia para ser restituída integralmente das parcelas pagas, referente a compra da unidade condominial (**R\$ 175.540,14**); direito a indenização pelas benfeitorias realizadas no apartamento 41 (**R\$ 57.228,76**); restituição das taxas de condomínio e de IPTU(**R\$ 66.105,33**) e das despesas pagas sobre "**Comissão de Vendas**"; "**Prêmio**

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

de Vendas" e "Assessoria Técnica Imobiliária" no valor de R\$ 43.073,61, tudo **em dobro**, (§ único, 42 CDC), devido a **nulidade absoluta da promessa de compra e venda** (rotulada como compromisso de compra e venda), e por fim, da sucumbência paga ao escritório de advocacia **CASTRO & CARRASCO SOCIEDADE** no valor de R\$ 212.217,20 (duzentos e doze mil duzentos e dezessete reais e vinte centavos), acrescidas de correção monetária e juros legais a contar de seu desembolso (Docs. 4/9)."

5. No Capítulo **CONCLUSÃO DANO MORAL** o item 1, a saber:

"1. O dano moral sofrido pelo Autora por **angústia, tristeza, sofrimento, insônia aos 59**(cinquenta e nove) **anos**, vivendo a base de **tranquilizantes**, com **inúmeras internações hospitalares**, sendo funcionária do Banco do Brasil foi estarrecedor. **O motivo?** A Autora teve seus **bens penhorados ilicitamente** perdeu o apartamento 41 após **pagamento global de R\$ 306.570,08** (trezentos e seis mil quinhentos e setenta reais e oito centavos) penalizada com **sucumbência de R\$ 212.217,20**(duzentos e doze mil duzentos e dezessete reais e vinte centavos), **perfazendo o total de R\$ 518.787,28** (quinhentos e dezoito mil setecentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos) e ainda, **remanesce dívida de 772.235,84** (setecentos e setenta e dois mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) é um absurdo que só acontece no Poder Judiciário Brasileiro."

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

6. Deve ser **substituído pelo novo item 1**, a saber:

"1. O dano moral sofrido pelo Autora por **angústia, tristeza, sofrimento, insônia aos 59**(cinquenta e nove) **anos**, vivendo a base de **tranquilizantes**, com **inúmeras internações hospitalares**, sendo funcionária do Banco do Brasil foi estarrecedor. **O motivo?** A Autora teve seus **bens penhorados ilicitamente** perdeu o apartamento 41 após **pagamento global** de **R\$ 341.947,84** (trezentos e quarenta e um mil novecentos e quarenta e sete centavos e oitenta e quatro centavos) penalizada com **sucumbência** de **R\$ 212.217,20**(duzentos e doze mil duzentos e dezessete reais e vinte centavos), **perfazendo o total de R\$ 554.165,04** (quinhentos e cinquenta e quatro mil cento e sessenta e cinco reais e quatro centavos) e ainda, **remanesce dívida** de **772.235,84** (setecentos e setenta e dois mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) é um absurdo que só acontece no Poder Judiciário Brasileiro."

7. Por fim, o **pedido da inicial fica alterado para:**

"1. Assim sendo, Excelência, em face das considerações retro transcritas, não seria justo e nem lícito que continuasse a prevalecer este estado anômalo sobre a justiça e o direito.

POSTO

ISTO,

REQUER-SE

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

"1 - Se digne o I. Presidente da Câmara de Direito Privado, **com urgência**, em face da existência de **tutela de urgência e evidência** (300, caput, 311, II, CPC), a mandar distribuir a presente ação rescisória, diante da existência de **violação a matéria de ordem pública de lei imperativa (coisa julgada)**, com fulcro no artigo 45, Inciso II, do Regimento Interno do TJSP.

2 - Do I. Relator, a **concessão do benefício da assistência judiciária gratuita a Autora**, pelas razões dantes elencadas, nos termos do artigo 99, caput, do CPC.

3 - A concessão de **tutela de urgência e evidência** para **DESBLOQUEAR A PENHORA** de bens móveis (contas bancárias) e imóveis inclusive do apartamento 12, Bloco B, do Condomínio Edifício Residencial dos Alamos, situado em Rua Oneyda Alvarenga, n. 35, Saúde, São Paulo, **onde a Autora reside há 33 (trinta e três) anos**, nos termos do artigo 1º, da Lei Federal n. 8.009/90, bem como **SUSPENDER** a tramitação da ação de execução de cumprimento de sentença, processo n. 0078954-27.2018.8.26.0100, em trâmite na 16ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, especialmente o **LEILÃO DO IMÓVEL designado para 23/04/2019**, até o trânsito em julgado da presente ação rescisória, com o escopo de evitar dano irreparável, nos termos dos artigos 300, caput; 311, Inciso II e 969, todos do CPC (Docs. 8;10 e 30);

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

4 - Em face da extinção da atividade econômica da Ré pelo término da obra, conforme alude a cláusula terceira do contrato social, requer deste I. Relator o bloqueio judicial dos bens móveis (BACENJUD e RENAJUD) e imóveis (INFOJUD cc. o artigo 214, §3º, da Lei de Registro Público) dos sócios, a saber: 1 - da empresa STUHLBERGER INCORPORADORA LTDA. inscrita no CNPJ/MF sob o n. 09.003.016/0001/40 e de seus diretores sócios, a saber: VITOR WJUNISKI inscrito no CNPJ/MF sob o n. 003.670.388-54 e TOMAS LASLO BAXILAKY inscrito no CNPJ/MF sob o n. 038.993.388-04 e 2 - da empresa CONSTRUTORA PHOENIX LTDA. inscrita no CNPJ/MF sob o n. 45.066.149/0001-01 e de seu sócio diretor MARIO CELSO PEREIRA DE ALCÂNTARA inscrito no CNPJ/MF sob o n. 802.283.218-91, com o escopo de assegurar a eficácia da ação rescisória pelo cumprimento judicial do v. acórdão a ser proferido, nos termos do artigo 50 do Código Civil.

5 - Quanto ao **mérito** requer:

A - A reforma, a rescisão do v. acórdão 1033536-54.2015.8.26.0100, bem como seja proferido novo julgamento, nos termos do artigo 968, Inciso I, do CPC para:

A.1 - declarar a nulidade absoluta do acórdão guerreado e, conseqüentemente, da r. sentença que a manteve, por violar a coisa julgada(art. 506 CPC)

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

aplicando-se, a fundamentação legal contida no VOTO proferido no v. acórdão n. 0015442-46.2013.8.26.0003, de 15/05/2015, ou seja, reconhecer a MORA da Ré pelo atraso na entrega da unidade condominial n. 41, bem como ser indevido o pagamento da parcela das chaves (R\$ 70.750,00), diante de **obra não concluída** (cronograma físico e financeiro), em face do que dispõe o artigo 29, caput, da Lei Federal n. 4.591/64, bem como **declarar e reconhecer a nulidade absoluta do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial** pactuado em 12 de Dezembro de 2009, diante da existência de **cláusulas contratuais ilícitas** por **infringir** normas legais de **direito material**, a saber: os artigos 29, caput, da Lei Federal n. 4.591/64; artigo 39, Incisos I e V, artigo 51, Inciso IV, §1º, incisos I, II e III, todos do Código de Defesa do Consumidor; Súmula 543 do STJ; artigos 1.228; 1.245, §1º e 1.332, Inciso I, todos do Código Civil e artigo 2º, §1º, §3º e §4º da Lei Federal n. 10.192, de 14 de fevereiro de 2001 cc. artigos 46 e 47 da Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004, e em ato contínuo, seja reconhecido o direito da Autora a **restituição** de todos os **valores pagos, em dobro**, a saber: **1** - das parcelas referente ao compromisso de compra e venda no valor de **R\$ 175.540,14** (cento e setenta e cinco mil quinhentos e quarenta reais e cartoze centavos); **2** - das benfeitorias realizadas no apartamento 41 no aporte de **R\$ 57.228,76** (cinquenta e sete mil

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

duzentos e vinte e oito reais e setenta e seis centavos); **3** das despesas referente a taxas de condomínio e de IPTU no valor de **R\$ 66.105,33** (sessenta e seis mil cento e cinco reais e trinta e três centavos) e **4** - das despesas com "Comissão de Vendas"; "Prêmio de Vendas" e "Assessoria Técnica Imobiliária" no valor de **R\$ 43.073,61**, acrescidos de correção monetária, juros remuneratórios (ato ilícito) e de mora de 1% ao mês, contados a partir da data de desembolso até ulterior pagamento, com fulcro no artigo 42, §único, do CDC cc. artigos 395, 398, 406, 591 e 670 todos do Código Civil;

A.2 - condenar a Ré em **danos morais** arbitrados em 20% do valor da promessa de compra e venda do imóvel fixada em R\$ 660.196,55 (seiscentos e sessenta mil cento e noventa e seis reais e cinquenta e cinco centavos) que atualizada até **17 de Abril de 2019** perfaz o valor de **R\$ 1.124.465,13** (um milhão cento e vinte e quatro mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e treze centavos), acrescido de correção monetária e juros legais de 1% ao mês, contados a partir de 12 de dezembro de 2009 (data do contrato nulo - ato ilícito) até ulterior pagamento, nos termos do artigo 186 do Código Civil;

A.3 - condenar a Ré a indenização por danos materiais - prejuízos suportados pela Autora ao efetuar o pagamento das despesas de sucumbência no valor de **R\$ 212.217,20** (duzentos e doze mil duzentos e dezessete reais e vinte

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

centavos), acrescido de correção monetária e juros legais de 1% ao mês a partir de seu desembolso até ulterior pagamento;

A.4 - condenar a Ré a indenização por danos materiais, caso haja leilão dos imóveis de propriedade da Autora, cujo **valor indenizatório** deverá ser o **dobro do valor de mercado de cada imóvel objeto de arrematação**, apurado em **liquidação de sentença**, através do método comparativo disciplinado pela NBR 14653-1, no item 8.2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), acrescidos de correção monetária e juros legais de 1% ao mês até ulterior pagamento e

A.5 - a extinção da execução de cumprimento de sentença, processo n. 0078954-27.2018.8.26.0100, em trâmite na 16ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

6 - A citação dos **litisconsortes necessários**, a saber: **1** - da empresa **STUHLBERGER INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 09.003.016/0001/40 **e** de seus **diretores sócios**, a saber: a - **VITOR WJUNISKI** inscrito no CNPF/MF sob o n. 003.670.388-54 e b - **TOMAS LASLO BAXILAKY** inscrito no CNPF/MF sob o n. 038.993.388-04; **2** - da empresa **CONSTRUTORA PHOENIX LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 45.066.149/0001-01 **e** de seu sócio diretor **MARIO CELSO PEREIRA DE ALCÂNTARA**

MARCOS DAVID FIGUEIREDO DE OLIVEIRA
ADVOGADO

inscrito no CNPF/MF sob o n. 802.283.218-91, no **endereço declinado** no **contrato social** e **3** - da empresa CASTRO & CARRASCO - SOCIEDADE inscrita no CNPJ/MF sob o n. 26.970.886/0001-90, na pessoa de seu representante legal, nos termos do artigo 114 do Código de Processo Civil (Doc. 11 e 31).

7 - Requer, a citação pelo correio da Ré no endereço dantes declinado, nos termos do artigo 221, inciso I, do CPC, oferecendo-lhe o prazo de 15(quinze) dias para contestar a presente, sob pena de presumirem-se verdadeiros os fatos alegados pela Autora, sendo a final julgada procedente para reconhecer em definitivo os pedidos requestados nos itens anteriores, condenando a Ré nas custas judiciais e em honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, com fulcro no 20, §3º, do Código de Processo Civil."

8. Diante das alterações e substituições para aditamento rerratifica a inicial para todos os efeitos e fins de direito. Autuado contendo 57 (cinquenta e sete) documentos.

Termos em que aguarda,

Deferimento.

São Paulo, 18 de Abril de 2019.

Marcos David Figueiredo de Oliveira

OAB/SP 144.209-A