

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS
VARAS CÍVEIS DO DISTRITO FEDERAL**

Processo nº 2012.07.1.028928-2

Petição Inicial Emendada - Via do Processo

ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA, brasileiro, casado, bancário, cédula de identidade nº XX.XXX.XXX, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de São Paulo-SSP-SP, anexo nº 01, CPF nº XXX.XXX.XXX-XX, anexo nº 02, OAB-SP 117.597, advogando em causa própria, e sua esposa **PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA**, brasileira, professora, cédula de identidade nº XX.XXX.XXX, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de São Paulo-SSP-SP, anexo nº 03, CPF nº XXX.XXX.XXX-XX, anexo nº 04, na forma da procuração para o foro em geral, com a cláusula ad-judicia, outorgada ao Advogado Rogerouniello Rouniello de França, anexo nº 05, residentes e domiciliados na XXXXXX YYY, XXXX 0X, Bloco X, Apartamento nº XXXX, do Condomínio e Edifício Residencial XXXX, Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, com fundamento nos artigos 3º e 282, ambos, do Código de Processo Civil, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência propor a presente **AÇÃO CIVIL PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO com PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA (AÇÃO CIVIL ORDINÁRIA INOMINADA)**, em face de **AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ/MF nº 09.412.809/0001-03, com sede na Rua das Carnaubas, Quadra 301, Lote 04, Sala 508, Edifício Piazza Mall & Office, Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, Cep 71904-540, fone (61) 3202-1533, nome de fantasia "**FAENG**", em litisconsórcio com **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, Torre Itausa, Bairro Parque Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo-SP, cuja agência mais próxima do domicílio dos autores, do domicílio do

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

r   Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e do empreendimento onde está em constru  o o imóvel objeto do litígio, está localizada na Avenida Araucárias, Lote 1835, CEP 71936-250,   guas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, fone (61) 3435-2325, nas dependências do   guas Claras Shopping, conforme informa  o disponibilizada pelo próprio réu Itaú Unibanco S.A., no link http://www.itaun.com.br/itaun/atendimento/ind_atend_agencias.htm, anexo n   06, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos, por meio desta peti  o inicial, **APRESENTADA COMO EMENDA    PETI  O INICIAL ANTERIOR -- Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos) --, PROTOCOLADA EM 18.09.2012,   S 14:40:45 H, COM BASE NO ARTIGO 264, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, QUE PERMITE A MODIFICA  O DO PEDIDO OU DA CAUSA DE PEDIR, SEM O CONSENTIMENTO DOS RÉUS, ANTES DA CITA  O, E COM BASE NO ARTIGO 284, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**, conforme determinado pela decisão do digno magistrado, constante das folhas 451 e 452, Volume III, dos autos, por ter entendido que a peti  o inicial, anteriormente apresentada, não preenche os requisitos exigidos nos artigos 282 e 283, do Código de Processo Civil, ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, manifestar o que segue:

a) Itens 01 a 45: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido I - Exigência Illegal da Parcela das Chaves Antes da Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 04 a 47;

b) Itens 46 a 64: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido II - Illegalidade da "Cláusula de Tolerância" e Reconhecimento, Judicial da Inadimplência do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 47 a 70;

c) Itens 65 a 76: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipa  o de Tutela - Injustiça de Exigência de Corre  o Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente    Disposi  o do Credor Inadimplente - Páginas 70 a 74;

d) Itens 77 a 82: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IV - Da Necessidade do Depósito Judicial, Em Fun  o da Mora do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 74 a 76;

e) Itens 83 a 85: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipa  o de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 76 a 77;

f) Itens 86 a 89: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudica  o Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 78 a 79;

g) Itens 90 a 91: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa A  o    Margem da Matrícula do

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX -   guas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 79;

h) Itens 92 a 110: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - PARTE 01 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Itens 89 a 107 da Petição Inicial - Páginas 79 a 103. Vide Parte 02 nos itens 154 a 228 - Páginas 124 a 202;

i) Itens 111 a 137: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IX - Da Indenização dos Prejuízos dos Autores Causada Pelo Atraso Na Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 103 a 114;

j) Itens 138 a 140: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido X - Da Exigência dos Custos de Empréstimo Contraídos Pelos Autores, Se o Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o Réu Itaú Unibanco S.A. Não Executarem e/ou Tornarem a Prestação Não Útil ou Imprestável Para os Autores - Páginas 114 a 116;

k) Item 141: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XI - Do Pagamento das Indenizações Devidas pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, Por Meio da Subtração Dos Valores Devidos das Importâncias Depositadas Judicialmente - Página 116;

l) Itens 142 a 150: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XII - Da Devolução da Taxa e/ou Tarifa de Emissão de Boleto Bancário, no Valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), Por Boleto, Cobrado(a), Ilegalmente, Pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. dos Autores - Páginas 116 a 122;

m) Itens 151 a 153: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes - Páginas 122 e 124;

n) Itens 154 a 228: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - PARTE 02 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Análise da utilidade e segurança do provimento jurisdicional, solicitado pelos autores, no presente processo, se não houver a citação do Itaú Unibanco S.A. - Páginas 124 a 202. Vide PARTE 01 nos itens 91 a 109 - Páginas 79 a 103;

o) Item 229 e 230: DOS PEDIDOS - XIV - Página 202 a 221;

p) Item 230, letra “a”: Pré-Questionamento. Recurso Especial. Ofensa ao inciso III, do artigo 46, e artigo 47, ambos, do Código de Processo Civil. Não integração, por decisão judicial, da integração do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil - DOS PEDIDOS - XV - Página 214;

q) **Item 230, letra “b”:** **Pré-Questionamento. Recurso Extraordinário. Ofensa ao artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal de 1988. Não integração, por decisão judicial, da integração do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil - DOS PEDIDOS - XVI - Página 216.**

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido I - Exigência Ilegal da Parcela das Chaves Antes da Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 04 a 47 - Itens 01 a 45

1. Conforme a **“Proposta de Compra com Recibo de Sinal nº 11353”**, formalizada entre o autor Rogerouniello Rouniello de França e a MGarzon Empreendimentos Imobiliários, de 30.09.2009, anexo nº 07, e a cláusula **“III-DO OBJETO”**, do **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, formalizada entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., os autores adquiriram do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. direto de propriedade sobre a **“Unidade nº 1306”**, área privativa de 33,41 m², em construção, na Rua das Figueiras, Lote nº 07, Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, no empreendimento denominado **“Vista Shopping”**, matrícula de incorporação nº **“R3-143496”**, conforme cláusula **“II-DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA”**, contida no referido contrato, que é um centro médico, com 18 pavimentos, para 82 lojas, 10 clínicas, 146 salas e consultórios, a partir de 28,91 m², e pavimento inteiro com 346,27 m², 600 vagas, rotativas, de estacionamento para carros, infra-estrutura para ar condicionado tipo *“split”* e quatro elevadores, sendo dois deles com capacidade para maca. Na época da realização do negócio, 80% das unidades do **“Vista Shopping”** já estavam vendidas, conforme prospectos de propaganda do empreendimento, anexo nº 09.

2. Conforme cláusula **“IV-DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO”**, do **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, o preço da **“Unidade nº 1306”**, objeto do contrato, ajustado entre as partes, foi de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, corrigíveis, para pagamento, pelos autores, nas condições descritas abaixo, extraídas da cláusula contratual em questão:

- a) parcela fixa, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil, oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, vencimento em 25.11.2009, paga por meio do cheque nº 850803, do Banco do Brasil S.A., debitado na conta de depósitos dos autores, em 08.10.2009, por meio do Sistema de Compensação de Cheques e Outros Papéis, conforme anexo nº 10, sendo que a corretagem, no valor de **R\$ 8.018,40 (Oito mil, dezoito reais e quarenta centavos)**, conforme comprovante de compensação do cheque do Banco do Brasil, nº 850802, agência XXXX-X, no valor de **R\$ 8.018,40 (Oito mil, dezoito reais e quarenta centavos)**, utilizado para pagamento da corretagem, no valor de **R\$**

8.018,40 (Oito mil, dezoito reais e quarenta centavos), não constou de referida cláusula contratual;

- b) **R\$ 28.510,00 (Vinte e oito mil, quinhentos e dez reais)** para pagamento em **40 (quarenta) parcelas mensais** de **R\$ 712,75 (Setecentos e doze reais e setenta e cinco centavos)**, corrigíveis, com vencimento da primeira parcela em **20.10.2009** e o da última em **20.01.2013**, encontrando-se, quitadas, as parcelas com vencimentos entre 20.10.2009 a 20.08.2012, conforme itens 13, 14 e 15, abaixo;
- c) **R\$ 16.036,80 (Dezesseis mil, trinta e seis reais e oitenta centavos)** a serem pagos em **6 (seis) parcelas semestrais**, corrigíveis, de **R\$ 2.672,80 (Dois mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta centavos)**, com vencimento da primeira em **25.04.2010** e o da última em **25.10.2012**, sendo que encontram-se quitadas as parcelas semestrais com vencimentos em 25/04/2010, 25/10/2010, 25/04/2011, 25/10/2011 e 25/03/2012, conforme itens 13, 14 e 15, abaixo;
- d) parcela, fixa, corrigível, no valor de **R\$ 17.818,67 (Dezessete mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e sete centavos)**, com vencimento em **25.03.2011**, paga em 30.03.2011, no valor de **R\$ 19.812,42 (Dezenove mil, oitocentos e doze reais e quarenta e dois centavos)**, com juros de mora de **R\$ 419,76 (quatrocentos e dezenove reais e setenta e seis centavos)**, conforme anexo nº 19;
- e) parcela fixa (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, conforme boleto de cobrança bancária, emitido pelo réu Itaú Unibanco S.A., anexo nº 11, código de barras nº 34191.12309 06307.490190 84915.400000 1 54670012084445.

3. Conforme carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexo nº 12, abaixo transcrita, o autor **Rogerouniello Rouniello de França**, foi informado de que o réu Itaú Unibanco S.A. e o co-réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. celebraram “**Contrato de Financiamento**” para construção do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, negócio jurídico do qual o autor em questão **não** participou como devedor e/ou garante, sendo-lhe informado, apenas, que:

“Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os

valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.”.

“Como forma de viabilizar esta garantia, a partir de agora, todos os pagamentos relativos à sua unidade deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança bancária que o próprio Itaú Unibanco S.A. enviará ao endereço constante no compromisso de compra e venda.”

“... a hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do habite-se no Serviço de Registro de Imóveis, desde que realizado corretamente o pagamento de todas as parcelas devidas.”.

Início da transcrição da correspondência do Itaú



Ao Sr(a).

**33960 ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANCA
NULL QUADRA 203, Nº , LOTE 04 BLOCO A APTO 1202 - SUL (AGUAS CLARAS)
71939-360 TAGUATINGA/DF**

Ref.: INFORMAÇÕES IMPORTANTES

**UNIDADE e/ou VAGAS: 1306 - VISTA SHOPPING
EMPREENDIMENTO: VISTA SHOPPING
LOCALIZAÇÃO: R FIGUEIRAS, DAS, SN, LT 7, CEP: 71906750, NORTE (ÁGUAS CLARAS) TAGUATINGA/DF
VENDEDORA: AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA**

Prezado Sr.(a) **ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANCA,**

Temos a satisfação de comunicar que o Itaú Unibanco S.A. e a **AVALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA** celebraram o contrato de financiamento para a construção do empreendimento **VISTA SHOPPING** do qual você adquiriu as unidades acima relacionadas.

Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.

Como forma de viabilizar esta garantia, a partir de agora, todos os pagamentos relativos à sua unidade deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança bancária que o próprio Itaú Unibanco S.A. enviará ao endereço constante no compromisso de compra e venda.

Para sua tranquilidade, com o financiamento o Itaú Unibanco S.A. acompanhará o fluxo financeiro e evolução da(s) obra(s). Importante ressaltarmos que a referida operação não altera em nada as condições pactuadas entre você a **AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA**

Rogerouniello Rouniello de França
XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

previstas no seu compromisso, e que a hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do habite-se no Serviço de Registro de Imóveis, desde que realizado corretamente o pagamento de todas as parcelas devidas.

Em caso de dúvidas ou para mais informações, por favor, entrar em contato com **AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA**.

Atenciosamente,

São Paulo, 03 de Janeiro de 2011.

ITAÚ UNIBANCO S/A

“Dúvidas, sugestões e reclamações: ligue para o SAC Itaú no 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou acesse o Fale Conosco no www.itaubr.com. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú no 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h, Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes Auditivos são atendidos todos os dias, 24 horas, através do 0800 722 1722.

Final da transcrição da correspondência do Itaú Unibanco S.A.

4. Conforme carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexo nº 13, abaixo transcrita, a autora **Priscila Fernandes Beato de França**, foi informada de que o réu Itaú Unibanco S.A. e o co-réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. celebraram “**Contrato de Financiamento**” para a construção do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, negócio jurídico do qual a autora em questão **não** participou como devedor e/ou garante, sendo-lhe informado, apenas, que:

“Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.”.

“Como forma de viabilizar esta garantia, a partir de agora, todos os pagamentos relativos à sua unidade deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança bancária que o próprio Itaú Unibanco S.A. enviará ao endereço constante no compromisso de compra e venda.”

“... a hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do habite-se no Serviço de Registro de Imóveis, desde que realizado corretamente o pagamento de todas as parcelas devidas.”.

Início da transcrição da correspondência do Itaú Unibanco S.A.

Ao Sr(a).
33960 PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANCA



**NULL QUADRA 203, Nº , LOTE 04 BLOCO A APTO 1202 - SUL (AGUAS CLARAS)
71939-360 TAGUATINGA/DF
VENDEDORA: AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA**

Ref.: INFORMAÇÕES IMPORTANTES

**UNIDADE e/ou VAGAS: 1306 - VISTA SHOPPING
EMPREENDIMENTO: VISTA SHOPPING
LOCALIZAÇÃO: R FIGUEIRAS, DAS, SN, LT 7, CEP: 71906750, NORTE (ÁGUAS CLARAS) TAGUATINGA/DF**

Prezado Sr.(a) **PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANCA,**

Temos a satisfação de comunicar que o Itaú Unibanco S.A. e a **AVALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA** celebraram o contrato de financiamento para a construção do empreendimento **VISTA SHOPPING** do qual você adquiriu as unidades acima relacionadas.

Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.

Como forma de viabilizar esta garantia, a partir de agora, todos os pagamentos relativos à sua unidade deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança bancária que o próprio Itaú Unibanco S.A. enviará ao endereço constante no compromisso de compra e venda.

Para sua tranquilidade, com o financiamento o Itaú Unibanco S.A. acompanhará o fluxo financeiro e evolução da(s) obra(s). Importante ressaltarmos que a referida operação não altera em nada as condições pactuadas entre você a **AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA** previstas no seu compromisso, e que a hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do habite-se no Serviço de Registro de Imóveis, desde que realizado corretamente o pagamento de todas as parcelas devidas.

Em caso de dúvidas ou para mais informações, por favor, entrar em contato com **AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA**.

Atenciosamente,

São Paulo, 03 de Janeiro de 2011.

ITAÚ UNIBANCO S/A

“Dúvidas, sugestões e reclamações: ligue para o SAC Itaú no 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas, ou acesse o Fale Conosco no www.itaui.com.br. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, recorra à Ouvidoria Corporativa

Rogeroniello Rouniello de França
XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Itaú no 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h, Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes Auditivos são atendidos todos os dias, 24 horas, através do 0800 722 1722.

Final da transcrição da correspondência do Itaú Unibanco S.A.

5. A “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, realmente, encontra-se em “**HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**”, a favor do Itaú Unibanco S.A., conforme registro do **3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal**, abaixo reproduzido, extraído da matrícula nº 287368, “**R.3/287368**”, de 19.05.2010, anexo nº 41:

“Cédula de Crédito Bancário nº 101-173450-0-2215, emitida na praça de São Paulo, SP, na data de 02 de janeiro de 2010. **EMITENTE: ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, qualificada na abertura desta matrícula. **OBJETO:** A proprietária e emitente supramencionada, deu ao BANCO ITAÚ S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, SP, o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR** de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de **R\$14.340.000,00**. **DATA DE VENCIMENTO:** 25 de março de 2013. **FORMA DE PAGAMENTO:** Após vencido o prazo de carência de 12 meses, deverá ser quitado, integralmente, em única parcela, a totalidade do saldo devedor de suas obrigações, incluindo principal e acessórias, inclusive juros e encargos moratórios e remuneratórios. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 11,50% e Taxa Efetiva Mensal 0,91125%. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** O saldo devedor será atualizado mensalmente, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, a partir da data da liberação da primeira parcela do crédito aberto. Registrado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.”.

6. Conforme cláusula “**II-DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**”, letra “**c: Previsão de Conclusão da Obra: 30/09/2012**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, a conclusão da obra para entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, está prevista para **30.09.2012**.

7. Por meio de carta comercial, sem registro, postada em 02.08.2012, AC Guará I, anexo nº 14 (carta e envelope), **o réu informou aos autores que a conclusão da obra foi prorrogada para Dezembro de 2012**, conforme registro abaixo reproduzido:

Início da Reprodução da Carta



Rogeroniello Rouniello de França
XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Prezado Cliente;

Para que você possa organizar detalhadamente a realização do sonho investido no empreendimento **Vista Shopping**, informamos que a previsão de conclusão da obra foi prorrogada para dezembro de 2012, por motivos alheios a nossa vontade.

Para a **Faenge** agir com respeito e transparência com nossos clientes é um compromisso e por isso fazemos questão de antecipar estas informações. Agora, você poderá organizar melhor cada detalhe da realização deste sonho.

Após a conclusão da obra temos as seguintes fases: entrega das áreas comuns, habite-se, instalação do condomínio e averbação do habite-se. Para o recebimento das chaves, aguarde contato sobre os procedimentos a serem realizados nos casos de quitação, alienação fiduciária e financiamento bancário.

Atenciosamente;

Relacionamento com o Cliente



Final da Reprodução da Carta

8. Em 31.08.2012, o autor Rogerouniello Rouniello de França, manteve entendimentos, pelo telefone (61) 3202-1533, com a Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., questionando a exigência de pagamento da parcela fixa (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, conforme anexo nº 11, considerando que a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, não está pronto para ser entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em **30.09.2012**, de acordo com informação do próprio réu Avila Empreendimentos Imobiliários, contida no item 6, retro, em desacordo com o que está previsto na cláusula “**II-DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**”, letra “**c: Previsão de Conclusão da Obra: 30/09/2012**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08.

9. A Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., respondendo ao questionamento do autor Rogerouniello Rouniello de França sobre a exigência de pagamento da parcela fixa (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, conforme anexo nº 11, informou que pela sua interpretação da cláusula “**II-DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**”, letra “**c: Previsão de Conclusão da Obra: 30/09/2012**”, do “**Contrato Particular de**

Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping", de 01.10.2009, anexo nº 08, o pagamento da parcela das chaves não está condicionado à efetiva entrega da "**Unidade nº 1306**", objeto da avença.

10. A propósito da interpretação, equivocada, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., citada no item anterior, é necessário esclarecer que os autores concordaram com o pagamento da parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, conforme anexo nº 11, que representa 57,60% do valor total, original, do imóvel -- **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)** --, ajustado em contrato, pois com a entrega da "**Unidade nº 1306**", objeto da avença, prevista para ocorrer em **30.09.2012**, o risco de os autores pagarem referida parcela tão expressiva, e não receberem referida unidade, objeto da avença, posteriormente, era nulo, considerando a proximidade entre a data de pagamento (**25.09.2012**) de referida parcela, a data da previsão de entrega do imóvel (**30.09.2012**) e o acompanhamento da execução da obra efetuado pelos autores.

11. Os autores já pagaram, até **20.08.2012**, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., a importância, contratual, sem considerar a correção monetária dos valores devidos, já liquidados, e sem considerar os valores devidos posteriormente a 20.08.2012, a importância de **R\$ 65.929,19 (Sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e nove reais e dezenove centavos)**, que corresponde a 39% do valor total, original, do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos. Obs: quando se soma as parcelas, o montante é de R\$ 170.168,24)**, conforme itens 13, 14 e 15, abaixo, e que, também, representam 39% do valor da garantia de titularidade do réu Itaú Unibanco S.A. e que já foram entregues a esse réu. O valor dessas parcelas, **CORRIGIDAS**, pelo réu Itaú Unibanco S.A., sem considerar incidência de multa legal e juros de mora, nas parcelas pagas em atraso, equivale ao montante de **R\$ 71.284,57 (Setenta e um mil, duzentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos)**. Os autores pretendem entregar ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., por meio de depósito judicial, se autorizado por esse juízo, a ser levantado quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregar a "**Unidade nº 1306**", objeto da avença, a importância, contratual, sem considerar a correção monetária dos valores devidos, de **R\$ 104.239,08 (Cento e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e oito centavos)**, correspondentes aos valores devidos posteriormente a 20.08.2012, conforme itens 13, 14 e 15, abaixo, e que representam 61% do valor total, original, do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos. Obs: quando se soma as parcelas, o montante é de R\$ 170.168,24)** e que, também, representam 61% dos valores das garantias, de titularidade do réu Itaú Unibanco S.A., e que ainda serão entregues a esse réu, devidamente corrigidas, depois que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregar a "**Unidade nº 1306**", objeto da avença.

12. Conforme discriminação contida nos itens 13, 14 e 15, abaixo, se houver o pagamento, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., pelos autores, da parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, corrigida, os autores entregarão a esse réu, desde a celebração do contrato, em 01.10.2009, em termos de valor contratual, original, sem incidência de correção monetária, a importância de **R\$ 163.931,69 (Cento e sessenta e três mil, novecentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos)**, que correspondem a **96,3% (Noventa e um por cento)** do valor total, original, do contrato, sem incidência de correção monetária, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e vinte e oito reais e vinte e sete centavos)**, restando, dessa forma, ao autores pagar, posteriormente, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **R\$ 6.236,55 (Seis mil, duzentos e trinta e seis reais e cinquenta e cinco centavos)**, relativamente à última parcela semestral, no valor de **R\$ 2.672,80 (Dois mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta centavos)**, com vencimento em 25.10.2012, e às últimas quatro parcelas mensais, nos respectivos valores de **R\$ 712,75 (Setecentos e doze reais e setenta e cinco centavos)**, com vencimentos em 20/09/2012, 20/10/2012, 20/11/2012, 20/12/2012 e 20/01/2013.

13. Conforme o item anterior, na prática, os autores ao pagarem a parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, devidamente corrigida, quase liquidam o pagamento da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, junto ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., sem receberem referida unidade, que ainda se encontra em construção, conforme item 7, retro, situação com a qual os autores, evidentemente, não concordam.

14. Conforme o artigo 476, do Código Civil, “**Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro**”. Um contratante não pode solicitar o cumprimento da obrigação do outro contratante, se estiver inadimplente com suas próprias obrigações. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não pode exigir que os autores paguem a parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, devidamente corrigida, pois estão inadimplentes relativamente à entrega da “**Unidade nº 1306**”, que ainda se encontra em construção, conforme item 7, retro. Os autores podem exigir do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. a entrega da “**Unidade nº 1306**”, que ainda se encontra em construção, conforme item 7 retro? Para responder a essa pergunta informamos a esse juízo, na tabela abaixo -- **especificamos, nos itens abaixo, cada um dos campos de referida tabela** --, a natureza e os valores das parcelas devidas, pelos autores, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme anexo nº 15:

- a) “**Tipo de Parcela**”: corresponde a natureza da parcela paga ou a pagar;
- b) “**Forma de Pagamento**”: meio convencionado com o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para liquidação da parcela;

c) **“Vencimento”**: data de vencimento da parcela acordado com o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em contrato;

d) **“Valor Contratual da Parcela-R\$”**: valor, original, da parcela, previsto em contrato, sem incidência de correção monetária.

Vista Shopping - Unidade nº 1306 - Descrição da Natureza e dos Valores das Parcelas Devidas Pelos Autores à Construtora			
Tipo de Parcela	Forma de Pagamento	Vencimento	Valor Contratual da Parcela - R\$
Corretagem	Cheque *	30/09/2009	8.018,40
Parcela Fixa	Cheque	02/10/2009	9.800,27
Parcela Fixa	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/03/2011	17.818,67
Parcela Semestral (Primeira)	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/04/2010	2.672,80
Parcela Semestral (Segunda)	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/10/2010	2.672,80
Parcela Semestral (Terceira)	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/04/2011	2.672,80
Parcela Semestral (Quarta)	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/10/2011	2.672,80
Parcela Semestral (Quinta)	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/04/2012	2.672,80
Parcela Semestral (Sexta)	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/10/2012	2.672,80
Parcela Fixa (Chaves)	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	25/09/2012	98.002,50
Parcelas Mensais	Forma de Pagamento	Vencimento	Valor Contratual da Parcela - R\$
1	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/10/2009	712,75
2	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/11/2009	712,75
3	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/12/2009	712,75
4	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/01/2010	712,75
5	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/02/2010	712,75
6	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/03/2010	712,75
7	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/04/2010	712,75
8	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/05/2010	712,75
9	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/06/2010	712,75
10	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/07/2010	712,75
11	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/08/2010	712,75
12	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/09/2010	712,75
13	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/10/2010	712,75
14	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/11/2010	712,75
15	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/12/2010	712,75
16	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/01/2011	712,75
17	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/02/2011	712,75
18	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/03/2011	712,75
19	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/04/2011	712,75
20	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/05/2011	712,75
21	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/06/2011	712,75
22	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/07/2011	712,75
23	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/08/2011	712,75
24	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/09/2011	712,75
25	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/10/2011	712,75
26	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/11/2011	712,75
27	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/12/2011	712,75
28	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/01/2012	712,75
29	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/02/2012	712,75
30	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/03/2012	712,75
31	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/04/2012	712,75
32	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/05/2012	712,75
33	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/06/2012	712,75
34	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/07/2012	712,75
35	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/08/2012	712,75
36	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/09/2012	712,75
37	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/10/2012	712,75
38	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/11/2012	712,75
39	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/12/2012	712,75
40	Bloquete de cobrança bancária emitido, com valor corrigido, pelo réu Itaú Unibanco S.A.	20/01/2013	712,75
Total das Parcelas			170.168,24

* Valor da corretagem não consta do campo "Total das Parcelas"

15. Os valores das parcelas que os autores já pagaram ou devem pagar ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou ao réu Itaú Unibanco S.A. encontram-se discriminados na tabela abaixo -- **especificamos, nos itens abaixo, apenas, os campos de referida tabela que não foram especificados no item anterior** --, conforme anexo nº 16:

a) **“Valor Total Pago - R\$”**: corresponde ao valor, original, da parcela, previsto em contrato, com incidência de correção monetária, calculada pelo réu

Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou pelo réu Itaú Unibanco S.A., mais juros de mora e multa, apenas, nas parcelas pagas com atraso;

b) “Valor da Parcela Corrigido - R\$”: corresponde ao valor, original, da parcela, previsto em contrato, com incidência, apenas, de correção monetária;

c) “Juros de Mora + Multa Legal de 2% - R\$”: corresponde ao valor dos juros de mora e da multa legal, quando a parcela foi paga com atraso, calculados pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou pelo réu Itaú Unibanco S.A., ao emitir novos bloqu岸tos de cobrança bancária para pagamento da parcela em atraso. Das 43 (quarenta e três) parcelas pagas pelos autores, desde a celebração do contrato, até 20.08.2012, foram pagas, com atraso, apenas, as parcelas com vencimentos em 24.01.2011, 25.03.2011, 25.04.2012 e 30.04.2012, com juros de mora e multa, no valor total de **R\$ 526,98 (Quinhentos e vinte e seis reais e noventa e oito centavos)**.

Controle de Pagamentos - Vista Shopping - Unidade nº 1306							
Tipo de Parcela	Data de Pagamento	Vencimento	Valor Contratual da Parcela - R\$	Valor da Parcela Corrigido - R\$	Valor Pago - R\$	Juros de Mora + Multa Legal de 2% - R\$	Nº Autenticação BB
Corretagem (Cheque Banco 001, nº 850802, Agência 4267-6)	30/09/2009	30/09/2009	0,00	8.018,40	8.018,40	0,00	Não se Aplica
Parcela Intermediária (Cheque Banco 001, nº 850803, Agência 4267-6)	02/10/2009	02/10/2009	0,00	9.800,27	9.800,27	0,00	Não se Aplica
Parcela Fixa	30/03/2011	25/03/2011	17.818,67	19.388,45	19.812,42	419,76	F.D68.949.D2E.F95.5FD
Parcela Semestral (Primeira)	26/04/2010	25/04/2010	2.672,80	2.714,46	2.717,96	0,00	4.D6B.513.69F.542.087
Parcela Semestral (Segunda)	25/10/2010	25/10/2010	2.672,80	2.854,79	2.858,29	0,00	B.4C8.B2F.6E2.9F6.E0B
Parcela Semestral (Terceira)	25/04/2011	25/04/2011	2.672,80	2.916,41	2.919,91	0,00	9.7F0.C3D.A6F.193.90E
Parcela Semestral (Quarta)	25/10/2011	25/10/2011	2.672,80	3.076,05	3.079,55	0,00	6.9C6.61E.961.04C.CDE
Parcela Semestral (Quinta)	30/04/2012	25/04/2012	2.672,80	3.150,22	3.222,09	70,64	6.32B.265.8A6.68A.CC6
Parcela Semestral (Sexta)	Depósito Judicial	25/10/2012	2.672,80	A Ser Informado	0,00	A pagar	A pagar
Parcela Fixa (Chaves)	Depósito Judicial	25/09/2012	98.002,50	A Ser Informado	120.844,45	A pagar	A pagar
Parcelas Mensais	Data de Pagamento	Vencimento	Valor Contratual da Parcela - R\$	Valor da Parcela Corrigido - R\$	Valor Pago - R\$	Juros de Mora + Multa Legal de 2% - R\$	Nº Autenticação BB
1	20/10/2009	20/10/2009	712,75	712,39	715,89	0,00	7.248.9C4.E0F.DEA.1A3
2	20/11/2009	20/11/2009	712,75	713,46	716,96	0,00	1.5A2.93A.353.9EA.B77
3	21/12/2009	20/12/2009	712,75	713,89	717,39	0,00	1.A50.8C5.E82.D10.0DD
4	20/01/2010	20/01/2010	712,75	715,96	719,46	0,00	9.5CE.173.12A.6D4.E37
5	22/02/2010	20/02/2010	712,75	716,68	720,18	0,00	C.C88.8B0.EAC.96D.FF1
6	22/03/2010	20/03/2010	712,75	721,26	724,76	0,00	E.332.EA4.878.8C6.D45
7	20/04/2010	20/04/2010	712,75	723,86	727,36	0,00	B.EA7.A5E.4D1.6D1.C81
8	20/05/2010	20/05/2010	712,75	729,29	732,79	0,00	B.AC1.BBD.5CE.D17.E49
9	21/06/2010	20/06/2010	712,75	735,41	738,91	0,00	1.6E9.13E.147.20D.B6D
10	20/07/2010	20/07/2010	712,75	748,73	752,23	0,00	1.CF2.49F.B56.214.865
11	20/08/2010	20/08/2010	712,75	756,89	760,39	0,00	2.398.FBB.702.791.748
12	20/09/2010	20/09/2010	712,75	760,22	767,22	0,00	7.510.935.E99.5B8.D25
13	20/10/2010	20/10/2010	712,75	761,28	764,78	0,00	B.ABF.FD6.B18.364.396
14	22/11/2010	20/11/2010	712,75	762,88	766,38	0,00	2.8F7.F59.EA9.93A.929
15	20/12/2010	20/12/2010	712,75	764,41	767,91	0,00	6.039.A7F.BC4.10B.E56
16	24/01/2011	20/01/2011	712,75	767,23	767,16	16,35	B.DB0.2BA.87E.40C.B33
17	21/02/2011	20/02/2011	712,75	772,37	775,87	0,00	A.948.156.B90.F92.944
18	21/03/2011	20/03/2011	712,75	775,54	779,04	0,00	7.F58.4FA.514.934.139
19	20/04/2011	20/04/2011	712,75	777,71	781,21	0,00	9.021.677.821.162.F19
20	20/05/2011	20/05/2011	712,75	781,06	784,56	0,00	0.F69.B75.745.D16.525
21	20/06/2011	20/06/2011	712,75	789,34	792,84	0,00	F.814.EE1.B9C.87B.FED
22	20/07/2011	20/07/2011	712,75	812,54	816,04	0,00	4.894.4A8.3FF.AE7.460
23	22/08/2011	20/08/2011	712,75	815,55	819,05	0,00	F.452.D7E.0E9.92E.53D
24	20/09/2011	20/09/2011	712,75	819,22	822,72	0,00	1.601.DE0.F19.57A.A9B
25	20/10/2011	20/10/2011	712,75	820,28	823,78	0,00	3.9B1.EF4.CCE.0DB.E58
26	21/11/2011	20/11/2011	712,75	821,43	824,93	0,00	B.CDD.CCF.30A.3A2.EEB
27	20/12/2011	20/12/2011	712,75	823,32	826,82	0,00	4.05C.A70.502.5A4.037
28	20/01/2012	20/01/2012	712,75	829,25	832,75	0,00	0.BFE.54D.384.540.43C
29	22/02/2012	20/02/2012	712,75	830,16	833,66	0,00	C.52E.E2E.C54.317.FBF
30	20/03/2012	20/03/2012	712,75	837,55	841,05	0,00	4.906.EDE.33F.217.9AE
31	30/04/2012	20/04/2012	712,75	840,06	863,28	20,23	D.1EF.58C.058.F3F.2A2
32	21/05/2012	20/05/2012	712,75	844,35	847,85	0,00	5.773.EB9.F55.3A3.8E0
33	20/06/2012	20/06/2012	712,75	850,68	850,68	0,00	E.7BD.4B4.A89.2A9.11E
34	20/07/2012	20/07/2012	712,75	866,67	870,17	0,00	5.830.9A8.558.737.A70
35	20/08/2012	20/08/2012	712,75	873,00	876,50	0,00	E.128.478.85A.D12.478
36	25/09/2012	20/09/2012	712,75	A Ser Informado	0,00	Parcela Vincenda *	A pagar*
37	Depósito Judicial	20/10/2012	712,75	A Ser Informado	0,00	Parcela Vincenda **	A pagar
38	Depósito Judicial	20/11/2012	712,75	A Ser Informado	0,00	Parcela Vincenda **	A pagar
39	Depósito Judicial	20/12/2012	712,75	A Ser Informado	0,00	Parcela Vincenda **	A pagar
40	Depósito Judicial	20/01/2013	712,75	882,35	0,00	Parcela Vincenda **	A pagar
Totais das Parcelas Mensais Pagas			65.929,19	71.284,57	71.953,06	526,98	

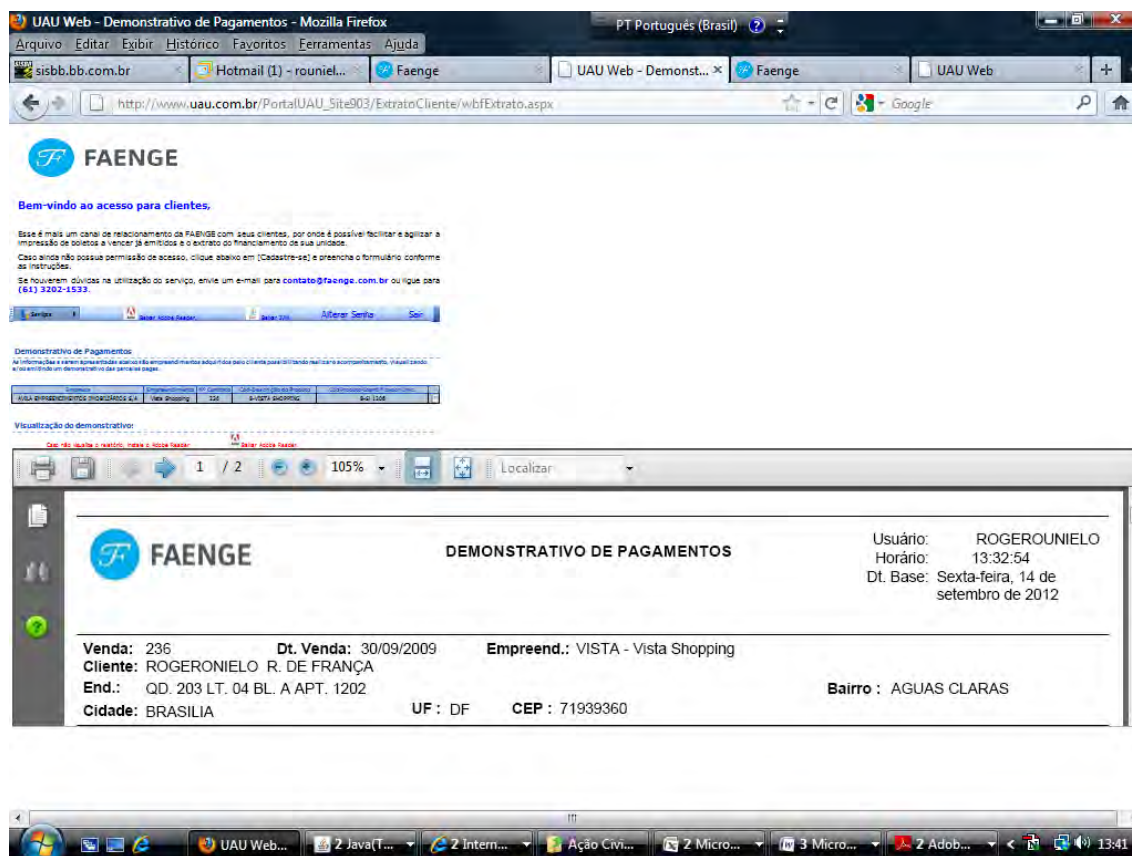
* Pagamento já agendado, aguardando débito em conta corrente dos autores, na data do vencimento, no valor de R\$ 882,35

** Valor atualizado do débito informado pelo réu Itaú Unibanco S.A.

*** Valor atualizado do débito informado pelo réu Itaú Unibanco S.A. foi de R\$ 120.844,45

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

16. No anexo nº 16, encontra-se o “**DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS**”, emitido pelo usuário “**Rogerouniello**”, às 13:22:7 h e às 13:32:54, em 14.09.2012, no site do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (www.faenge.com.br), área do cliente, link http://www.uau.com.br/PortalUAU_Site903/wbfHome.aspx, conforme telas de internet, anexo nº 16, abaixo reproduzida, que se refere aos controles que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários faz em seus sistemas dos pagamentos efetuados pelos autores e disponibiliza aos autores para consulta. Os autores discriminam abaixo, a partir da tabela constante no item anterior, as parcelas que já foram pagas ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., bem como juntam, nos respectivos anexos informados, abaixo, os comprovantes dos pagamentos já efetuados:



a) “**Recibo de Pagamento de Corretagem**”, emitido pela MGarzom Empreendimentos Imobiliários, no valor de **R\$ 8.018,40 (Oito mil dezoito reais e quarenta centavos)**, anexo nº 17;

b) Cópia do comprovante de compensação do cheque do Banco do Brasil, nº 850802, agência XXXX-X, no valor de **R\$ 8.018,40 (Oito mil, dezoito reais e quarenta centavos)**, utilizado para pagamento da corretagem, no valor de **R\$ 8.018,40 (Oito mil, dezoito reais e quarenta centavos)**, conforme anexo nº 18;

c) Cópia do comprovante de compensação do cheque do Banco do Brasil nº 850803, agência XXXX-X, utilizado para pagamento de parcela

intermediária, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil, oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, conforme anexo nº 10;

d) Quarenta e um (41) comprovantes de pagamento de bloqu岸os de cobrança bancária, contendo os respectivos códigos de autenticação, informados pelo Banco do Brasil S.A., que comprovam o débito dos bloqu岸os de cobrança bancária, emitidos pelo réu Itaú Unibanco S.A., na conta de depósitos nº XXXX-X, dos autores, na agência BB nº XXXX-X, correspondentes às quitações das parcelas, discriminadas na tabela do item 14 retro (anexo nº 16), resumidas abaixo, acompanhados das respectivas cópias, autenticadas, dos bloqu岸os de cobrança bancária, originais, com o registro de que, apesar de existir o comprovante do pagamento, emitido pelo Banco do Brasil S.A., encontra-se ausente cópia autenticada do bloqu岸o de cobrança bancária com vencimento em 20/12/2010, no valor de R\$ 767,91, conforme anexo nº 19;

e) 01 (um) comprovante de pagamento da parcela fixa, no valor de **R\$ 17.818,67 (Dezessete mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e sete centavos)**, paga, pelos autores, em 30.03.2011, mediante a correção constante do respectivo bloqu岸o de cobrança bancária, emitido pelo réu Itaú Unibanco S.A., acompanhado da respectiva cópia, autenticada, do bloqu岸o de cobrança bancária, original, conforme anexo 19;

f) 05 (cinco) comprovantes de pagamento das parcelas semestrais, nos respectivos valores de **R\$ 2.672,80 (Dois mil reais, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta centavos)**, pagas, pelos autores, respectivamente, em 26/04/2010, 25/10/2010, 25/04/2011, 25/10/2011 e 30/04/2012, mediante a correção constante dos respectivos bloqu岸os de cobrança bancária, emitidos pelo réu Itaú Unibanco S.A., acompanhados das respectivas cópias, autenticadas, dos bloqu岸os de cobrança bancária, originais, à exceção da parcela com vencimento em 25/10/2011, que o Cartório fez a cópia, mas não a autenticou, por se tratar de bloqu岸o de cobrança bancária, emitido para pagamento, a partir da área do cliente, site do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e impresso na residência dos autores, conforme anexo 19;

g) 35 (trinta e cinco) comprovantes de pagamento das parcelas mensais, nos respectivos valores de **R\$ 712,75 (Setecentos e doze reais e setenta e cinco centavos)**, pagas, pelos autores, em 20/10/2009, 20/11/2009, 21/12/2009, 20/01/2010, 22/02/2010, 22/03/2010, 20/04/2010, 20/05/2010, 21/06/2010, 20/07/2010, 20/08/2010, 20/09/2010, 20/10/2010, 22/11/2010, 20/12/2010, 24/01/2011, 21/02/2011, 21/03/2011, 20/04/2011, 20/05/2011, 20/06/2011, 20/07/2011, 22/08/2011, 20/09/2011, 20/10/2011, 21/11/2011, 20/12/2011, 20/01/2012, 22/02/2012, 20/03/2012, 30/04/2012, 21/05/2012, 20/06/2012, 20/07/2012 e 20/08/2012, mediante a correção constante dos respectivos bloqu岸os de cobrança bancária, emitidos pelo réu Itaú Unibanco S.A., acompanhados das respectivas cópias, autenticadas, dos bloqu岸os de cobrança bancária, originais, à exceção da parcela com vencimento em 30/04/2012, que o Cartório fez a cópia, mas não a autenticou, por se tratar de bloqu岸o de cobrança bancária, emitido para pagamento, a partir da área do cliente, site do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e impresso na residência dos autores, conforme anexo 19.

17. Os autores ainda devem, para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o pagamento, corrigido, da importância contratual, original, no montante de **R\$ 104.239,05 (Cento e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e cinco centavos)**, destacadas, em amarelo, na planilha constante do item 14 retro (anexo nº 16), conforme discriminação abaixo:

a) Sexta e última parcela, semestral, no valor de **R\$ 2.672,80 (Dois mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta centavos)**, com **vencimento em 25.10.2012**, cujo valor, corrigido, para pagamento, ainda será encaminhado para os autores, via bloqueto de cobrança bancária, a ser emitido pelo réu Itaú Unibanco S.A. Os autores, caso deferido por esse juízo, depositarão, judicialmente, o valor, corrigido, dessa parcela, para aguardar que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente, cumpra com sua obrigação de entregar a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença;

b) Parcelas mensais de números 36 a 40, nos respectivos valores de **R\$ 712,75 (Setecentos e doze reais e setenta e cinco centavos)**, com respectivos **vencimentos em 20.09.2012, 20.10.2012, 20.11.2012, 20.12.2012 e 20.01.2013**. Os respectivos valores, corrigidos, para pagamento, dessas parcelas ainda serão informados, via respectivos bloquetes de cobrança bancária, a serem emitidos pelo réu Itaú Unibanco S.A. Os autores, caso deferido por esse juízo, depositarão, judicialmente, os valores, corrigidos, dessas parcelas, para aguardar que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente, cumpra com sua obrigação de entregar a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença. A parcela que vence em **20.09.2012**, já está agendada para pagamento a débito da conta de depósitos dos autores, razão pela qual não será depositada judicialmente;

c) Parcela fixa (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, conforme bloqueto de cobrança bancária, emitido pelo réu Itaú Unibanco S.A., anexo nº 11. Os autores, caso deferido por esse juízo, depositarão, judicialmente, o valor, corrigido, dessa parcela, para aguardar que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente, cumpra com sua obrigação de entregar a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença.

18. Uma vez demonstrado anteriormente que os autores não se encontram inadimplentes em relação às suas obrigações e que, portanto, podem exigir que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários cumpra com as suas obrigações, os autores explicam por que não concordam em pagar a parcela das chaves e as demais parcelas restantes. Para os autores o pagamento, imediato, da parcela fixa (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, com a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, ainda em construção, gera o risco de não recebimento do imóvel, no futuro, o que se se materializasse representaria imenso prejuízo para a família dos autores, pois não possuem recursos para

arcar com o risco e, eventualmente, com um prejuízo de tal ordem, tanto que os autores dedicaram anos de trabalho e foram inúmeras as renúncias de coisas que deixaram de ser feitas, pela família dos autores, para suportar o ônus, financeiro, da compra do imóvel objeto da avença.

19. Os autores não alegam risco específico relativamente ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. de não entregar o imóvel objeto da avença, mas há riscos genéricos presentes nas condições de mercado onde as construtoras realizam negócios, no Brasil, muitas vezes não divulgados pelas construtoras aos seus clientes, “riscos ocultos” que podem, em futuro próximo, surpreender os clientes que pagam, integralmente, suas obrigações, no presente, apesar de poder não fazê-lo, legitimamente, podendo os autores não receber o imóvel, no futuro.

20. Prova da afirmação contida no item anterior -- **riscos genéricos presentes nas condições de mercado em que as construtoras operam, no Brasil, não divulgados pelas construtoras aos seus clientes** -- são as matérias, abaixo reproduzidas, intituladas “**Construção civil brasileira vive boa fase e crescerá 8,6% em 2011**”, anexo nº 20, divulgada pelo uol.com, em 21.03.2011, disponível no link <http://economia.uol.com.br/ultimas-noticias/efe/2011/03/21/construcao-civil-brasileira-vive-boa-fase-e-crescera-86-em-2011.jhtm>, a matéria intitulada “**Construtoras brasileiras lideram prejuízos nas Américas**”, anexo nº 21, divulgada pelo Portal Exame, em 24.08.2012, disponível no link <http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/servicos/noticias/construtoras-brasileiras-lideram-prejuizos-nas-americas>, matéria intitulada “**Brookfield fecha segundo trimestre com prejuízo de R\$ 383,5 milhões**”, anexo nº 22, divulgada pelo infomoney.com, em 15.08.2012, disponível no link <http://www.infomoney.com.br/mercados/noticia/2527938> e a matéria intitulada “**7 construtoras que escorregaram feio no primeiro semestre**”, anexo nº 23, divulgada pelo Portal Exame, em 17.08.2012, disponível no link <http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/servicos/noticias/7-construtoras-que-escorregaram-feio-no-primeiro-semester>

21. Início da reprodução da matéria jornalística nº 01

21/03/2011 - 20h08

Construção civil brasileira vive boa fase e crescerá 8,6% em 2011

Waldheim García Montoya

São Paulo, 21 mar (EFE).- O setor brasileiro de construção civil vive boa fase depois da crise mundial, e para este ano prevê um crescimento de 8,6%, afirmou nesta segunda-feira a diretora da Feicon (Feira Internacional da Construção), Liliane Bortoluci.

A aposta do Governo pela expansão de programas de moradia popular, o maior poder aquisitivo das classes populares e a realização de eventos esportivos de grande envergadura, impulsionam o "dinamismo do setor", disse o responsável da Feicon à Agência Efe.

Rogeroúnielo Rouniolo de França
XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

"Houve uma melhora no poder aquisitivo das classes baixa e média e com esta ascensão social aumenta também a demanda de casas, apartamentos, lugares de recreação, hotéis, restaurantes. É tudo um ciclo", apontou a diretora da feira.

Com a criação do programa "Minha casa, minha vida", o Governo brasileiro concedeu uma série de benefícios fiscais para as construtoras e consumidores, a fim de suprir o atual déficit de seis milhões de residências.

Segundo Bortoluci, essa "ebulição" do setor impulsionará um crescimento superior em três pontos percentuais ao do Produto Interno Bruto (PIB) do país previsto para este ano, que é calculado em 5,6%.

A partir de 2011, destacou a executiva, o setor "aumentará ainda mais seu crescimento", com as obras para receber a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos do Rio 2016.

O Banco de Exportação e Importação dos Estados Unidos (Eximbank), por exemplo, concederá empréstimos por um valor inicial de US\$ 1 bilhão às empresas que farão as obras para ambos os eventos, anunciou o presidente da entidade, Fred Hochberg, nesta segunda-feira.

Em matéria de fusões e aquisições, Bortoluci declarou que para 2011 a construção no Brasil continuará com "uma série de movimentos positivos, pois ninguém pode negar o atrativo que resulta o setor no mercado de capitais".

No ano de 2010, a construtora PDG Realty chegou a um acordo para adquirir as ações da também brasileira Agré, que era controlada pelo grupo Veremonte, do empresário espanhol Enrique Bañuelos, a fim de criar a maior empresa do setor imobiliário do Brasil.

Durante a Feicon, que reuniu expositores e compradores de 20 países, a secretária nacional de Habitação, Inês Magalhaes, destacou o "auge" do setor, mas advertiu sobre a necessidade de um aumento da produtividade e da capacitação para melhorar a qualidade da mão-de-obra.

O bom momento do setor no país, de acordo com a diretora da feira, se traduziu no aumento da oferta das empresas estrangeiras com produtos "ecologicamente corretos" para o setor e em sua preocupação "com o desenvolvimento sustentável".

"O aumento da presença estrangeira foi de 15%, com países como a Turquia que participou pela primeira vez e de outros, como Portugal e França", ressaltou Bortoluci.

Final da reprodução da matéria jornalística nº 01

22. Início da reprodução da matéria jornalística nº 02

No vermelho - 24/08/2012 11:56

Construtoras brasileiras lideram prejuízos nas Américas

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Com PDG Realty à frente, brasileiras lideram o ranking da Economática dos maiores prejuízos da construção no trimestre



Obra da PDG: o maior prejuízo das Américas no setor de construção civil

São Paulo – A PDG Realty foi a incorporadora que registrou o maior prejuízo, entre as empresas do setor, na América Latina e Estados Unidos no segundo trimestre. A companhia registrou perdas de 222,694 milhões de dólares no período.

O levantamento é da consultoria Economática, que apontou as dez empresas que mais perderam dinheiro entre abril e junho, nos setores de construção civil, incorporação e locação de imóveis.

As empresas brasileiras lideram a lista, com cinco representantes: PDG Realty, Brookfield, General Shopping, Viver e João Fortes. Os Estados Unidos e o México comparecem com duas empresas cada, e a Argentina, com uma.

Piora

As empresas brasileiras acumularam perdas de 484,581 milhões de dólares no segundo trimestre – ou 86% do total de 563,05 milhões de dólares em perdas computadas pela Economática no levantamento.

A lista mostra a deterioração das contas das companhias brasileiras nos últimos 12 meses. No segundo trimestre do ano passado, as mesmas cinco empresas listadas pela Economática haviam acumulado um lucro de 220,516 milhões de dólares.

Naquele período, as dez empresas da lista da Economática acumularam um lucro líquido de 146,679 milhões de dólares – com apenas três companhias apresentando resultado negativo e pressionando a conta.

Veja, abaixo, o ranking dos maiores prejuízos da construção civil das Américas entre abril e junho:

Empresa	País	Prejuízo no 2º tri 2012 (US\$ milhões)
PDG Realty	Brasil	222,694
Brookfield	Brasil	189,72
Beazer Homes	EUA	39,884
General Shopping	Brasil	38,579
Kaufman & Broad	EUA	24,136
Viver	Brasil	21,217
João Fortes	Brasil	12,371
Urbi Desarrollos	México	9,352
Dine	México	2,763
Consultatio	Argentina	2,334

Final da reprodução da matéria jornalística nº 02

23. Início da reprodução da matéria jornalística nº 03

Brookfield fecha segundo trimestre com prejuízo de R\$ 383,5 milhões

Companhia cortou projeções para 2012 por atrasos nas aprovações de projeto e baixo volume de lançamentos

Por Mariana Mandrote -10h01 - 15-08-2012

SÃO PAULO - A Brookfield Incorporações (BISA3) registrou prejuízo líquido de R\$ 383,5 milhões no segundo trimestre de 2012, revertendo lucro líquido de R\$ 78,2 milhões do mesmo período do ano passado. No primeiro trimestre do ano, a construtora havia lucrado R\$ 4 milhões.

A receita líquida da companhia alcançou R\$ 669 milhões ou 24% menor ao reportado em igual período de um ano antes. De abril a junho, o Ebitda (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização) ficou negativo em R\$ 206,52 milhões, contra saldo positivo de R\$ 184,58 milhões de 2011.



Rogeroni Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Os lançamentos da empresa no período somaram R\$ 358,1 milhões, queda de 52% ano a ano. Já as vendas contratadas cederam 32,2%, para R\$ 737,3 milhões.

Revisão de guidance

A Brookfield também reduziu suas projeções para 2012 devido aos atrasos nas aprovações de projeto e ao baixo volume de lançamentos do primeiro semestre.

A companhia agora tem meta de lançamentos e vendas na faixa de R\$ 3 bilhões a R\$ 3,5 bilhões, os quais anteriormente tinham seus pontos médios em R\$ 4,5 bilhões e R\$ 4,2 bilhões, respectivamente.

Final da reprodução da matéria jornalística nº 03

24. Início da reprodução da matéria jornalística nº 04

Prejuízo - 17/08/2012 06:15

7 construtoras que escorregaram feio no primeiro semestre

Período castigou o setor de construção civil como um todo, e algumas companhias não conseguiram encerrar o semestre no azul

No vermelho

São Paulo - Poucos lançamentos, desaceleração das vendas e liquidação de estoques. O primeiro semestre não foi positivo para o setor de construção civil, principalmente para as incorporadoras de empreendimentos residenciais.

Das 17 companhias de capital aberto que representam esse segmento no país, boa parte delas apresentou queda em seus ganhos na comparação com o mesmo período do ano passado, segundo a consultoria Economática. E pelo menos sete delas fecharam o semestre no vermelho.

Para Erick Scott, analista do setor de construção civil da SLW Corretora, o semestre fraco é reflexo, antes de tudo, da própria desaceleração econômica do país. "As vendas foram menores no período, pois as construtoras estavam focadas em desencilhar os estoques", afirmou.

A PDG e a Brookfield foram as que mais apresentaram prejuízos nos seis primeiros meses do ano. Juntas, elas somaram perdas de quase 800 milhões de reais no semestre. Segundo Scott, os resultados tão negativos estão atrelados a ajustes de custos que as duas construtoras tiveram que fazer.

"A tendência é que o setor comece a se reerguer daqui para frente. Acredito que o momento mais crítico já tenha ficado para trás. Mas a recuperação não será do dia para noite; deve demorar um pouco e dificilmente deve voltar a ser como era dois anos atrás", disse o analista.

Clique nas fotos e veja quais foram os maiores prejuízos apresentados pelas incorporadoras do segmento residencial:

Final da reprodução da matéria jornalística nº 04

25. As matérias jornalísticas, acima transcritas, demonstram que as condições de mercado de construção civil, no Brasil, se alteraram, radicalmente, desde que os autores assinaram o “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, para aquisição da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, onde se passou de um ambiente de mercado cercado de muita euforia com o rápido crescimento e expansão da construção civil, no Brasil, para um ambiente de elevados prejuízos das construtoras, no Brasil, em pouco mais de um ano e cinco meses entre as matérias intituladas “**Construção civil brasileira vive boa fase e crescerá 8,6% em 2011**”, anexo nº 20, divulgada pelo uol.com, em 21.03.2011, disponível no link <http://economia.uol.com.br/ultimas-noticias/efe/2011/03/21/construcao-civil-brasileira-vive-boa-fase-e-crescera-86-em-2011.jhtm>, e a matéria intitulada “**Construtoras brasileiras lideram prejuízos nas Américas**”, anexo nº 21, divulgada pelo Portal Exame, em 24.08.2012, disponível no link <http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/servicos/noticias/construtoras-brasileiras-lideram-prejuizos-nas-americas>, demonstrando que o ambiente de negócios das construtoras, no Brasil, está se deteriorando, rapidamente.

26. As matérias jornalísticas, acima transcritas, não citam o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. como uma das construtoras que está apresentando elevados prejuízos, em função das adversidades de mercado que estão afetando, negativamente, os resultados de seus concorrentes como, por exemplo, a construtora Brookfield, que opera no Distrito Federal, e foi citada na matéria intitulada “**Brookfield fecha segundo trimestre com prejuízo de R\$ 383,5 milhões**”, anexo nº 22, divulgada pelo infomoney.com, em 15.08.2012, disponível no link <http://www.infomoney.com.br/mercados/noticia/2527938>.

27. Os autores não afirmam que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. está apresentando elevados prejuízos, ou que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. apresenta riscos específicos, mas não é possível afirmar que os mesmos riscos, que afetam, negativamente, o resultado das construtoras, citadas nas matérias jornalísticas em questão, por causa da deterioração de condições do mercado de construção civil, no Brasil, não afetam o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., uma vez que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. está inserido no mercado que gera prejuízos para os seus concorrentes. Dessa forma, é possível afirmar que os mesmos riscos, que afetam, negativamente, o resultado das construtoras, citadas nas matérias jornalísticas em questão, por causa da deterioração de condições do mercado de construção civil, no Brasil, afetam o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., sendo que os autores não sabem precisar em que medida o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. é afetado por essas condições adversas de mercado, considerando que nenhuma empresa, compreensivelmente e normalmente, divulga aos seus clientes, fatos

desabonadores das condições do seu mercado e/ou fatos desabonadores das suas próprias condições econômicas e financeiras.

28. Sob o ponto de vista do risco genérico de mercado a que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. também está submetido, a exemplo dos seus concorrentes que estão apresentando elevados prejuízos, provocados pela materialização de riscos de mercado, os autores se sentiram seguros em contratar o pagamento da parcela (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, pois a entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, ocorreria em **30.09.2012**, data muito próxima do vencimento de referida parcela das chaves, em 25.09.2012. Além disso, não havia, na época da assinatura do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, processo de deterioração do Sistema Financeiro Internacional e da economia mundial e/ou processo de deterioração das condições de mercado, em geral, no Brasil, conforme estudo do Sistema Financeiro Nacional, do Sistema Financeiro Internacional, e da economia, do Brasil e do mundo, de autoria do autor Rogerouniello Rouniello de França, de 22.08.2012, anexo nº 32, intitulado “**Tema em Análise: Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100% da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil. A GUERRA DE DESINFORMAÇÃO RELATIVAMENTE AO VERDADEIRO NÍVEL DE COMPROMETIMENTO DO PAÍS COM DÍVIDAS, DE TODAS AS ESPÉCIES, CONTRAÍDAS NÃO SÓ PELAS FAMÍLIAS, MAS TAMBÉM PELAS ORGANIZAÇÕES, EMPRESARIAIS E NÃO EMPRESARIAIS, E PELAS VÁRIAS ESFERAS GOVERNAMENTAIS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS), NO BRASIL**”, disponível no link <http://www.rouniello.blogspot.com.br/2012/08/parte-000-revelacao-da-trindade-parte-22.html>, no link <http://www.rouniello.blogspot.com.br/2012/08/parte-000-revelacao-da-trindade-parte-5499.html>, e no link <http://www.rouniello.blogspot.com.br/2012/08/parte-000-revelacao-da-trindade-parte-4498.html>), conforme estudo do Sistema Financeiro Nacional e do Sistema Financeiro Internacional, e da economia, do Brasil e do mundo, de autoria do autor Rogerouniello Rouniello de França, de 05.09.2012, anexo nº 33, intitulado “**Tema: Alan Greenspan, que foi Presidente do Federal Reserv, Banco Central dos EUA, de 11.08.1987 até 31.01.2006, SOFISMOU, na página 13, do seu livro “A ERA DA TURBULÊNCIA” ao afirmar que “O deslocamento de parcelas do PIB mundial, desde 2001, dos países desenvolvidos, com baixas taxas de poupança, para os países em desenvolvimento, com taxas de poupança mais elevadas, aumentou de tal forma a poupança mundial, que o crescimento agregado da poupança em todo o mundo ultrapassou em muito os investimentos planejados?”**”, disponível no link <http://www.rouniello.blogspot.com.br/2012/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte-5.html>, e no link <http://www.rouniello.blogspot.com.br/2012/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte-7314.html>) ou fatos que apontassem para deterioração das condições de mercado, externo e/ou interno, em que as construtoras, no Brasil, operam. **As**

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

considerações sobre a deterioração das condições de mercado, externo e/ou interno, em que as construtoras, no Brasil, operam, bem como as considerações sobre a deterioração das condições do Sistema Financeiro Internacional e da economia do Brasil e do mundo, foram encaminhadas ao Banco Central do Brasil-BACEN e ao Ministério da Fazenda, conforme anexo nº 34, de acordo com os registros abaixo especificados:

a) Registro contendo o conteúdo das análises acima, sobre inflação no Brasil e no mundo, encaminhadas ao Banco Central do Brasil-Bacen, intitulado **“Bacen. Atendimento ao Cidadao. Protocolo 2012350336, de 05.09.2012, as 13.53 h.pdf”**;

b) Registro contendo informação ao Banco Central do Brasil-Bacen sobre o encaminhamento das análises acima, sobre inflação no Brasil e no mundo, ao Ministério da Fazenda, intitulado **“Bacen. Atendimento ao Cidadao. Protocolo 2012351305, de 05.09.2012, as 20.57 h.pdf”**;

c) Registro contendo o conteúdo das análises acima, sobre inflação no Brasil e no mundo, encaminhada à Ouvidoria do Ministério da Fazenda, intitulado **“MF. Protocolo nr. 540852, de 05.09.2012. Registro.pdf”**;

d) Registro do envio de 11 (onze) arquivos, tipo documento, para a Ouvidoria do Ministério da Fazenda, intitulado **“MF. Protocolo nr. 540852, de 05.09.2012. Documentos Anexados.pdf”**, sobre inflação no Brasil e no mundo;

e) Registro do envio de 04 (quatro) arquivos, tipo imagem, para a Ouvidoria do Ministério da Fazenda, intitulado **“MF. Protocolo nr. 540852, de 05.09.2012. Imagens Anexadas.pdf”** sobre inflação no Brasil e no mundo;

f) Registro do envio de análise (**Parte 1**) para o Banco Central do Brasil-BACEN, intitulada **“Tema em Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento? Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100% da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil. A GUERRA DE DESINFORMAÇÃO RELATIVAMENTE AO VERDADEIRO NÍVEL DE COMPROMETIMENTO DO PAÍS COM DÍVIDAS, DE TODAS AS ESPÉCIES, CONTRAÍDAS NÃO SÓ PELAS FAMÍLIAS, MAS TAMBÉM PELAS ORGANIZAÇÕES, EMPRESARIAIS E NÃO EMPRESARIAIS, E PELAS VÁRIAS ESFERAS GOVERNAMENTAIS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS), NO BRASIL”**, de autoria do autor Rogerouniello Rouniello de França, de 28.08.2012, anexo nº 35, intitulado **“Protocolo Bacen 2012336128, de 28.08.2012, as 13.37 h.pdf”**;

g) Registro do envio de análise (**Parte 2**) para o Banco Central do Brasil-BACEN, intitulada **“Tema em Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento? Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100% da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil. A GUERRA DE DESINFORMAÇÃO RELATIVAMENTE AO VERDADEIRO NÍVEL DE COMPROMETIMENTO DO**

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

PAÍS COM DÍVIDAS, DE TODAS AS ESPÉCIES, CONTRAÍDAS NÃO SÓ PELAS FAMÍLIAS, MAS TAMBÉM PELAS ORGANIZAÇÕES, EMPRESARIAIS E NÃO EMPRESARIAIS, E PELAS VÁRIAS ESFERAS GOVERNAMENTAIS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS), NO BRASIL”, de autoria do autor Rogerouniello Rouniello de França, de 28.08.2012, anexo nº 35, intitulado “**Protocolo Bacen 2012336159, de 28.08.2012, as 13.45 h.pdf**”;

h) Registro do envio de análise (**Parte 3**) para o Banco Central do Brasil-BACEN, intitulada “**Tema em Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento? Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100% da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil. A GUERRA DE DESINFORMAÇÃO RELATIVAMENTE AO VERDADEIRO NÍVEL DE COMPROMETIMENTO DO PAÍS COM DÍVIDAS, DE TODAS AS ESPÉCIES, CONTRAÍDAS NÃO SÓ PELAS FAMÍLIAS, MAS TAMBÉM PELAS ORGANIZAÇÕES, EMPRESARIAIS E NÃO EMPRESARIAIS, E PELAS VÁRIAS ESFERAS GOVERNAMENTAIS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS), NO BRASIL”,** de autoria do autor Rogerouniello Rouniello de França, de 28.08.2012, anexo nº 35, intitulado “**Protocolo Bacen 2012336181, de 28.08.2012, as 13.50 h.pdf**”.

i) Outras análises de autoria do autor e advogado, desta ação, Senhor Rogerouniello Rouniello de França, a respeito da grave situação em que se encontra o Sistema Financeiro Internacional, e a economia, do Brasil e do mundo, podem ser encontradas nos link’s citados abaixo, que neste processo são citadas para reforçar as preocupações dos autores quanto a pagar a parcela das chaves para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou ao réu Itaú Unibanco S.A., antecipadamente, pela “**Unidade nº 1306**”, objeto de litígio, e de não a receberem, no futuro, com o registro de que, na medida em que os fatos constantes dos estudos abaixo forem se concretizando e se intensificando, farão com que o Poder Judiciário, do Distrito Federal, bem como o Poder Judiciário de outros entes, estaduais, da República Federativa do Brasil, recebam milhares de ações de consumidores que compraram imóveis na planta, estão pagando e/ou já pagaram e não vão recebê-los e/ou milhares de ações de construtoras que construíram os imóveis, mas não vão conseguir entregá-los, em função de os consumidores não terem mais condições de pagar, principalmente, a parcela das chaves, na medida em que o desemprego, no Brasil, crescer, exponencialmente, em função dos efeitos, nefastos, do colapso do modelo civilizatório, baseado no egoísmo humano:

1.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 01 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “O EXCESSO DE LIQUIDEZ, NO MUNDO, COMO FATOR OCULTO DE VALORIZAÇÃO, SIMULTÂNEA, DE VÁRIOS ATIVOS, NO MUNDO, E QUEDA DO DÓLAR, NO MUNDO, E RISCOS ÀS INDÚSTRIAS E AO AGRONEGÓCIO, DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO, RISCOS ESSES POTENCIALIZADOS PELO CRESCIMENTO ECONÔMICO DESENFREADO E INCONSEQÜENTE, EM PREJUÍZO DA NATUREZA E DA ESTABILIDADE SOCIAL DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO”. Link <http://rouniello.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte.html>

2.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 02 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “O EXCESSO DE LIQUIDEZ, NO MUNDO, COMO FATOR OCULTO DE VALORIZAÇÃO, SIMULTÂNEA, DE VÁRIOS ATIVOS, NO MUNDO, E QUEDA DO DÓLAR, NO MUNDO, E RISCOS ÀS INDÚSTRIAS E AO AGRONEGÓCIO, DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO, RISCOS ESSES POTENCIALIZADOS PELO CRESCIMENTO ECONÔMICO DESENFREADO E INCONSEQÜENTE, EM PREJUÍZO DA NATUREZA E DA ESTABILIDADE SOCIAL DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO”. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_23.html

3.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 03 - EVOLUÇÃO DO ENDIVIDAMENTO DO GOVERNO DOS EUA DE 1962 A 2072 (EM INGLÊS). FONTE: ESCRITÓRIO DE ORÇAMENTO DO CONGRESSO DOS EUA, DIVULGADAS AO PÚBLICO EM JUNHO 2009. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_9190.html

4.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 04 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “O EXCESSO DE LIQUIDEZ, NO MUNDO, COMO FATOR OCULTO DE VALORIZAÇÃO, SIMULTÂNEA, DE VÁRIOS ATIVOS, NO MUNDO, E QUEDA DO DÓLAR, NO MUNDO, E RISCOS ÀS INDÚSTRIAS E AO AGRONEGÓCIO, DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO, RISCOS ESSES POTENCIALIZADOS PELO CRESCIMENTO ECONÔMICO DESENFREADO E INCONSEQÜENTE, EM PREJUÍZO DA NATUREZA E DA ESTABILIDADE SOCIAL DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO”. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_25.html

5.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 05 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “O EXCESSO DE LIQUIDEZ, NO MUNDO, COMO FATOR OCULTO DE VALORIZAÇÃO, SIMULTÂNEA, DE VÁRIOS ATIVOS, NO MUNDO, E QUEDA DO DÓLAR, NO MUNDO, E RISCOS ÀS INDÚSTRIAS E AO AGRONEGÓCIO, DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO, RISCOS ESSES POTENCIALIZADOS PELO CRESCIMENTO ECONÔMICO DESENFREADO E INCONSEQÜENTE, EM PREJUÍZO DA NATUREZA E DA ESTABILIDADE SOCIAL DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO”. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_4798.html

6.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 06 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “O EXCESSO DE LIQUIDEZ, NO MUNDO, COMO FATOR OCULTO DE VALORIZAÇÃO, SIMULTÂNEA, DE VÁRIOS ATIVOS, NO MUNDO, E QUEDA DO DÓLAR, NO MUNDO, E RISCOS ÀS INDÚSTRIAS E AO AGRONEGÓCIO, DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO, RISCOS ESSES POTENCIALIZADOS PELO CRESCIMENTO ECONÔMICO DESENFREADO E INCONSEQÜENTE, EM PREJUÍZO DA NATUREZA E DA ESTABILIDADE SOCIAL DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO”. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_26.html

7.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 07 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “O EXCESSO DE LIQUIDEZ, NO MUNDO, COMO FATOR OCULTO DE VALORIZAÇÃO, SIMULTÂNEA, DE VÁRIOS ATIVOS, NO MUNDO, E QUEDA DO DÓLAR, NO MUNDO, E RISCOS ÀS INDÚSTRIAS E AO AGRONEGÓCIO, DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO, RISCOS ESSES POTENCIALIZADOS PELO CRESCIMENTO ECONÔMICO DESENFREADO E INCONSEQÜENTE, EM PREJUÍZO DA NATUREZA E DA ESTABILIDADE SOCIAL DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO”. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_27.html

8.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 08 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “O EXCESSO DE LIQUIDEZ, NO MUNDO, COMO FATOR OCULTO DE VALORIZAÇÃO, SIMULTÂNEA, DE VÁRIOS ATIVOS, NO MUNDO, E QUEDA DO DÓLAR, NO MUNDO, E RISCOS ÀS INDÚSTRIAS E AO AGRONEGÓCIO, DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO, RISCOS ESSES POTENCIALIZADOS PELO CRESCIMENTO ECONÔMICO DESENFREADO E INCONSEQÜENTE, EM PREJUÍZO DA NATUREZA E DA ESTABILIDADE SOCIAL DE TODOS OS PAÍSES, DO MUNDO”. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_28.html

9.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 09 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). TEMA: “CÂMBIO FLUTUANTE. DÍVIDA EXTERNA. DÍVIDA INTERNA. JUROS, EFETIVOS, TOTAIS. ANÁLISE MACROECONÔMICA (AS TRÊS OPERAÇÕES, COM DÓLAR, REALIZADAS PELO CAPITAL ESPECULATIVO, QUE PROVOCAM VERDADEIRA SANGRIA DE RECURSOS PARA O B . DEMONSTRAÇÃO DE COMO O BRASIL PAGA DUAS TAXAS SELIC, PARA RECEBER US\$ 1 BILHÃO, EM CAPITAL ESTRANGEIRO, ESPECULATIVO, QUANDO O BACEN COMPRA, NO PRIMEIRO MOMENTO, DO “INVESTIDOR 02”, REAIS NO MERCADO BRASILEIRO, PARA INTERNALIZAR O US\$ 1 BILHÃO DO CAPITAL ESTRANGEIRO, DO “INVESTIDOR 01”, E O “INVESTIDOR 01”, ESTRANGEIRO, APLICA OS REAIS, NO SEGUNDO MOMENTO, EM TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS. DEMONSTRAÇÃO DE COMO O “INVESTIDOR 01”, ESTRANGEIRO, DONO DO CAPITAL ESPECULATIVO, LEVA RECURSOS, EM DÓLARES, DAS RESERVAS DO BRASIL, QUANDO APLICA SEUS DÓLARES, CONVERTIDOS PARA REAL, EM TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS, DURANTE O PERÍODO DE QUATRO ANOS, AO CÂMBIO DE R\$ 1,80, E, NO FINAL DA APLICAÇÃO, REMETE O SEU CAPITAL INICIAL, MAIS OS JUROS, PARA O EXTERIOR, AO CÂMBIO DE R\$ 1,55. DEMONSTRAÇÃO DAS RAZÕES PELAS QUAIS O CÂMBIO FLUTUANTE, NO BRASIL, ESTÁ SUJEITO AO CONTROLE, INFORMAL, DO CAPITAL ESTRANGEIRO. VEJA NA, ANÁLISE ABAIXO, EXEMPLOS NUMÉRICOS DAS TRÊS OPERAÇÕES COM A CAPTAÇÃO EM DÓLAR QUE PROVOCAM VERDADEIRA SANGRIA DE RECURSOS PARA O BRASIL. PARA CAPITAR US\$ 1 BILHÃO, DURANTE QUATRO ANOS, O PAÍS ARCA COM CUSTOS DE R\$ 2.354.992.276,65 (DOIS BILHÕES, TREZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MILHÕES, NOVECIENTOS E NOVENTA E DOIS MIL, DUZENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS) OU 30,83% SOBRE OS R\$ 1.800.000.000,00, RESULTADO DA

Rogerounielo Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

CONVERSÃO DOS US\$ 1.000.000.000,00, AO CÂMBIO DE R\$ 1,80, NA DATA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS PELO “INVESTIDOR 01”, ESTRANGEIRO, E CÂMBIO DE R\$ 1,55, QUANDO O “INVESTIDOR 01”, ESTRANGEIRO, NO VENCIMENTO DA APLICAÇÃO, ENVIA O CAPITAL INICIAL, MAIS OS JUROS, PARA O EXTERIOR. BRASIL: DÍVIDAS DE R\$ 2,351 TRILHÕES DE 2000 A 2009, A TAXA, EFETIVA, DE 25% A.A. COM ESSE BRUTAL ENDIVIDAMENTO, DO PAÍS, AS EMPRESAS, AS FAMÍLIAS E AS ORGANIZAÇÕES, BRASILEIRAS, EM GERAL, SÃO VIÁVEIS NO FUTURO PRÓXIMO? DEMONSTRAÇÃO DA FORMA COMO O BRASIL SE IMPÕS UM PESADO ENCARGO FINANCEIRO, QUE PREJUDICARÁ AS PRESENTES E AS FUTURAS GERAÇÕES, DE BRASILEIROS, A BENEFÍCIO, APENAS, DO CAPITAL ESTRANGEIRO, QUANDO PAGOU A DÍVIDA EXTERNA, EM DÓLARES, A UMA TAXA DE JUROS DE 2,5% A.A., AUMENTANDO A DÍVIDA INTERNA, EM REAIS, A UM CUSTO, EFETIVO, FINAL, DE CERCA DE 36% A.A. ACREDITO QUE A FORÇA DA HUMANIDADE, PARA SUPERAR AS ATUAIS DIFICULDADES, ESTÁ NO COMPARTILHAMENTO DO CONHECIMENTO, QUE É UMA FORMA DE MANIFESTAÇÃO DE FRATERNIDADE, POIS SÓ SOMOS FORTES UNIDOS.

Link <http://rounielo.blogspot.com/2011/10/parte-000-revelacao-da-trindade-parte.html>

10.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 10 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). REVELADA A REDE CAPITALISTA QUE DOMINA O MUNDO. As 50 primeiras das 147 empresas transnacionais super conectadas. Visão crítica: Revelada a rede capitalista que domina o mundo. Gráfico mostra as interconexões entre o grupo de 1.318 empresas transnacionais que formam o núcleo da economia mundial. Além das ideologias. Quando os cientistas desfizeram o emaranhado dessa rede de propriedades cruzadas, eles identificaram uma "super-entidade" de 147 empresas intimamente inter-relacionadas que controla 40% da riqueza total daquele primeiro núcleo central de 1.318 empresas. "Na verdade, menos de 1% das companhias controla 40% da rede inteira," diz Glattfelder. E a maioria delas são bancos. OS PESQUISADORES AFIRMAM EM SEU ESTUDO QUE A CONCENTRAÇÃO DE PODER EM SI NÃO É BOA E NEM RUIM, MAS ESSA INTERCONEXÃO PODE SER. Como o mundo viu durante a crise de 2008, essas redes são muito instáveis: basta que um dos nós tenha um problema sério para que o problema se propague automaticamente por toda a rede, levando consigo a economia mundial como um todo. ELES PONDERAM, CONTUDO, QUE ESSA SUPER-ENTIDADE PODE NÃO SER O RESULTADO DE UMA CONSPIRAÇÃO - 147 EMPRESAS SERIA UM NÚMERO GRANDE DEMAIS PARA SUSTENTAR UM CONLUÍO QUALQUER. A QUESTÃO REAL, COLOCAM ELES, É SABER SE ESSE NÚCLEO GLOBAL DE PODER ECONÔMICO PODE EXERCER UM PODER POLÍTICO CENTRALIZADO INTENCIONALMENTE. ELES SUSPEITAM QUE AS EMPRESAS PODEM ATÉ COMPETIR ENTRE SI NO MERCADO, MAS AGEM EM CONJUNTO NO INTERESSE COMUM - E UM DOS MAIORES INTERESSES SERIA RESISTIR A MUDANÇAS NA PRÓPRIA REDE. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/10/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_22.html

11.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 11.A - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). DEMONSTRAÇÃO DE COMO O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL CAPTOU US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), EM RECURSOS, FINANCEIROS, DO INVESTIDOR Nº 1, DO INVESTIDOR Nº 2, DO INVESTIDOR Nº 3, DO INVESTIDOR Nº 4, DO INVESTIDOR Nº 5 E DO INVESTIDOR “N”, PELO PRAZO DE QUATRO ANOS, E PAGA, A ESSES INVESTIDORES, TAXA DE JUROS DE, POR EXEMPLO, 0,25% A.A., POR QUATRO ANOS, O QUE GERARÁ, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, O CUSTO DE US\$ 6.862.681.507.957,03 (US\$ 6,8 TRILHÕES), NESSE PERÍODO, CONFORME A TABELA ABAIXO ANEXADA. DEMONSTRAÇÃO DE COMO, APÓS A CAPTAÇÃO, CITADA NO ITEM ANTERIOR, O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL APLICARÁ ESSES RECURSOS JUNTO AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 1, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 2, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 3, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 4, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 5, E AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS “N”, COBRANDO, DESSES TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS, PELO PERÍODO DE QUATRO ANOS, TAXA DE JUROS DE 0,8% A.A., POR EXEMPLO, O QUE GERARÁ, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, A RECEITA DE US\$ 2.007.935.229.952,00 (US\$ 2 TRILHÕES), NO PERÍODO DE QUATRO ANOS, CONFORME A TABELA ABAIXO ANEXADA. DEMONSTRAÇÃO DE COMO, O RESULTADO, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, É A DIFERENÇA ENTRE OS JUROS QUE PAGA PARA OS INVESTIDORES E OS JUROS QUE COBRA DOS TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS, O QUE REPRESENTA TAXA DE JUROS, BRUTA, SEM IMPOSTOS, DE 0,55% A.A., QUE, TECNICAMENTE, NO MERCADO, SE DENOMINA DE “SPREAD” BANCÁRIO, DECORRENTE DA ATIVIDADE DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA, GERANDO, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, NESTE CASO, O RESULTADO (PREJUÍZO), DE US\$ 4.854.746.278.005,03 (US\$ 4,8 TRILHÕES), NO PERÍODO DE QUATRO ANOS, CONFORME TABELAS ABAIXO ANEXADAS E RESPECTIVAS PLANILHAS, EM ANEXO, O QUE, INFELIZMENTE, É A ATUAL SITUAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, E A PRINCIPAL RAZÃO DOS BRUTOS PREJUÍZOS DO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, APESAR DOS MAIS DE US\$ 18 TRILHÕES QUE JÁ FORAM INVESTIDOS, PELOS GOVERNOS, DO MUNDO, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, DE 2008 EM DIANTE. DEMONSTRAÇÃO DE QUE O EXCESSO DE ATIVOS, REMUNERADOS, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, NO MONTANTE DE US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), E NÃO APLICADOS, EM ATIVIDADES PRODUTIVAS, PARA GERAR RECEITAS, JUNTO AOS TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS E, DESSA FORMA, PAGAR A TAXA DE JUROS DOS INVESTIDORES, É A GRANDE CAUSA DO COLAPSO DO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL. DEMONSTRAÇÃO DE COMO O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL CONSEGUIU A PROEZA DE ACUMULAR US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), EM ATIVOS, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, DIANTE DE UM PIB, MUNDIAL, DE, APENAS, 62 TRILHÕES DE DÓLARES

(VER A TABELA DO PIB DE GUERRA PUBLICADO PELA CIA NO [HTTPS://WWW.CIA.GOV/LIBRARY/PUBLICATIONS/THE-WORLD-FACT-BOOK/FIELDES/](https://www.cia.gov/library/publications/the-world-fact-book/fieldes/) 2195, CONFORME ITEM 29 ANTERIOR? DEMONSTRAÇÃO DE QUE O EXCESSO DE ATIVOS, REMUNERADOS, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, NO MONTANTE DE US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), E NÃO APLICADOS, EM ATIVIDADES PRODUTIVAS, PARA GERAR RECEITAS, JUNTO AOS TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS E, DESSA FORMA, PAGAR A TAXA DE JUROS DOS INVESTIDORES, É A GRANDE CAUSA DA SOBRA DE RECURSOS FINANCEIROS, NOS BANCOS, DOS EUA, COMO FATOR DE MAIOR PREPONDERAÇÃO SOBRE O RISCO, DECORRENTE DE MEDO DA INADIMPLÊNCIA, QUE IMPEDEM OS BANCOS, NOS EUA, DE EMPRESTAREM RECURSOS FINANCEIROS. DEMONSTRAÇÃO DO QUE É UM DERIVATIVO. EXPLICAÇÃO DO QUE É O “ESTOURO DA BOLHA” DE DERIVATIVOS. DEMONSTRAÇÃO DE COMO OS PAÍSES, EMPRESAS E ORGANIZAÇÕES SERÃO PREJUDICADOS, QUANDO DO “ESTOURO DA BOLHA” DE DERIVATIVOS. DEMONSTRAÇÃO DE QUE O “ESTOU DA BOLHA DE DERIVATIVOS”, ATUALMENTE, É A MAIOR FRAGILIDADE DOS “PAÍSES RICOS”. DEMONSTRAÇÃO PARA OS BRASILEIROS E O RESTO DO MUNDO QUE ESTÃO SENDO MANIPULADOS, PARA PENSAR QUE ESTÃO NO CONTROLE DA SITUAÇÃO, PARA QUE, POR MEIO DO ORGULHO E DA ARROGÂNCIA DEIXEM A GUARDA ABERTA E, QUANDO A GUARDA ESTIVER ABERTA, VIRÁ O GOLPE FATAL, A SER PROFERIDO PELO “AGENTE OCULTO”. DEMONSTRAÇÃO DE QUANDO, COMO E POR QUE SERÁ DADO O GOLPE FATAL, EM VÁRIOS PAÍSES, DO MUNDO, AO MESMO TEMPO, PELO “AGENTE OCULTO”, SE OS POVOS, COMO OS BRASIL, ATUALMENTE, FICAREM PENSANDO QUE ESTÃO NO CONTROLE DA SITUAÇÃO. EXPLICAÇÃO DE O QUE É E QUEM É O AGENTE OCULTO. DEMONSTRAÇÃO DE COMO O “AGENTE OCULTO”, SEM O CONHECIMENTO DOS GOVERNOS, DO MUNDO, PRETENDEM GOLPEAR OS PAÍSES EM DESENVOLVIMENTO. DEMONSTRAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS, DO “AGENTE OCULTO”, PREVISTAS NO LIVRO “A ARTE DA GUERRA”, DE SUN TZU, APLICADA AOS NEGÓCIOS: FAÇA SEUS OPOSITORES SE DIRIGIREM PARA O SEU CAMPO DE BATALHA QUE ESTÁ ECONOMICA E FINANCEIRAMENTE ENFRAQUECIDO. FAÇA O SEU Oponente COMPRAR SUAS EMPRESAS, SUAS ESTATAIS E SEUS BANCOS, FALIDOS. FAÇA O SEU Oponente DIMINUIR SUAS PROVISÕES, FINANCEIRAS, QUE CERTAMENTE LHE FARÃO FALTA, QUANDO AS EMPRESAS, ESTATAIS E BANCOS, FALIDOS, QUE O SEU Oponente COMPROU, QUEBRAREM JUNTAMENTE COM A ECONOMIA DOS PAÍSES, FALIDOS, EM FUNÇÃO DO QUE FOI EXPLANADO NOS ITENS 4 A 12, ABAIXO, E, ENTÃO, NESTA HORA, O CAPITAL ESTRANGEIRO, E OS VERDADEIROS DONOS DO PODER E DO JOGO, QUE CONTROLAM O JOGO E O PODER POLÍTICO E ECONÔMICO, COMPRARÃO, DE VOLTA, AS EMPRESAS, ESTATAIS E BANCOS, FALIDOS, QUE O SEU Oponente COMPROU, JUNTAMENTE COM AS EMPRESAS, ESTATAIS E BANCOS, NACIONAIS, DO SEU Oponente, POR QUE ELE FOI ARROGANTE E DESATENTO EM NÃO PERCEBER QUE ÀQUELE QUE POSSUI US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), EM ATIVOS,

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, DIANTE DE UM PIB, MUNDIAL, DE, APENAS, 62 TRILHÕES DE DÓLARES (ver a tabela do PIB de guerra publicado pela CIA no <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-fact-book/fieldes/> 2195, conforme item 29 anterior, MANDA NO JOGO, E NÃO PERDEM, NUNCA, O PODER POLÍTICO E ECONÔMICO COMO PODE PARECER QUE PERDERÃO, CONFORME OS ITENS 71 A 82, ABAIXO, E ARREBENTARÃO COM OS SEUS EXÉRCITOS, ECONÔMICOS, FACILMENTE, QUANDO OS SEUS EXÉRCITOS (EMPRESAS E BANCOS, NACIONAIS, QUE SE INTERNACIONALIZAREM) ESTIVEREM EM CAMPO ABERTO (COMPRADO EMPRESAS E BANCOS, ESTRANGEIROS, FALIDOS, EM ECONOMIAS, FALIDAS). QUANDO OS GOVERNOS DA EUROPA, POR EXEMPLO, SÃO INDUZIDOS, PELO CAPITAL ESTRANGEIRO, A PEDIR RECURSOS, FINANCEIROS, EMPRESTADOS, AOS PAÍSES EMERGENTES, ESTÃO SÃO INDUZIDOS A “FINGIR” DEBILIDADE, PARA INDUZIR A ARROGÂNCIA EM SEUS INIMIGOS, EM RELAÇÃO AO CENÁRIO, ECONÔMICO E FINANCEIRO, EXTERNO, TORNANDO A VITÓRIA DO CAPITAL ESTRANGEIRO CERTA. OS GOVERNOS, DO BRASIL E DO MUNDO, NÃO DEVEM ACREDITAR QUE O CAPITAL ESTRANGEIRO ESTÁ FALIDO. O CAPITAL ESTRANGEIRO NÃO ESTÁ FALIDO. O CAPITAL ESTRANGEIRO ESTÁ FINGINDO SER FRACO, NO PRIMEIRO MOMENTO, PARA GOPEAR OS PAÍSES, EMPRESÁRIOS E BANQUEIROS, DESATENTOS, NO SEGUNDO MOMENTO. Link http://rounielo.blogspot.com/2011/10/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_30.html

12.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 11.B - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). DEMONSTRAÇÃO DE COMO O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL CAPTOU US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), EM RECURSOS, FINANCEIROS, DO INVESTIDOR Nº 1, DO INVESTIDOR Nº 2, DO INVESTIDOR Nº 3, DO INVESTIDOR Nº 4, DO INVESTIDOR Nº 5 E DO INVESTIDOR “N”, PELO PRAZO DE QUATRO ANOS, E PAGA, A ESSES INVESTIDORES, TAXA DE JUROS DE, POR EXEMPLO, 0,25% A.A., POR QUATRO ANOS, O QUE GERARÁ, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, O CUSTO DE US\$ 6.862.681.507.957,03 (US\$ 6,8 TRILHÕES), NESSE PERÍODO, CONFORME A TABELA ABAIXO ANEXADA. DEMONSTRAÇÃO DE COMO, APÓS A CAPTAÇÃO, CITADA NO ITEM ANTERIOR, O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL APLICARÁ ESSES RECURSOS JUNTO AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 1, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 2, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 3, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 4, AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS Nº 5, E AO TOMADOR DE EMPRÉSTIMOS “N”, COBRANDO, DESSES TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS, PELO PERÍODO DE QUATRO ANOS, TAXA DE JUROS DE 0,8% A.A., POR EXEMPLO, O QUE GERARÁ, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, A RECEITA DE US\$ 2.007.935.229.952,00 (US\$ 2 TRILHÕES), NO PERÍODO DE QUATRO ANOS, CONFORME A TABELA ABAIXO ANEXADA. DEMONSTRAÇÃO DE COMO, O RESULTADO, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, É A DIFERENÇA ENTRE OS JUROS QUE PAGA PARA OS INVESTIDORES E OS JUROS QUE COBRA DOS TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS, O QUE REPRESENTA

TAXA DE JUROS, BRUTA, SEM IMPOSTOS, DE 0,55% A.A., QUE, TECNICAMENTE, NO MERCADO, SE DENOMINA DE “SPREAD” BANCÁRIO, DECORRENTE DA ATIVIDADE DE INTERMEDIACÃO FINANCEIRA, GERANDO, PARA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, NESTE CASO, O RESULTADO (PREJUÍZO), DE US\$ 4.854.746.278.005,03 (US\$ 4,8 TRILHÕES), NO PERÍODO DE QUATRO ANOS, CONFORME TABELAS ABAIXO ANEXADAS E RESPECTIVAS PLANILHAS, EM ANEXO, O QUE, INFELIZMENTE, É A ATUAL SITUAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, E A PRINCIPAL RAZÃO DOS BRUTAIIS PREJUÍZOS DO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, APESAR DOS MAIS DE US\$ 18 TRILHÕES QUE JÁ FORAM INVESTIDOS, PELOS GOVERNOS, DO MUNDO, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, DE 2008 EM DIANTE. DEMONSTRAÇÃO DE QUE O EXCESSO DE ATIVOS, REMUNERADOS, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, NO MONTANTE DE US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), E NÃO APLICADOS, EM ATIVIDADES PRODUTIVAS, PARA GERAR RECEITAS, JUNTO AOS TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS E, DESSA FORMA, PAGAR A TAXA DE JUROS DOS INVESTIDORES, É A GRANDE CAUSA DO COLAPSO DO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL. DEMONSTRAÇÃO DE COMO O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL CONSEGUIU A PROEZA DE ACUMULAR US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), EM ATIVOS, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, DIANTE DE UM PIB, MUNDIAL, DE, APENAS, 62 TRILHÕES DE DÓLARES (VER A TABELA DO PIB DE GUERRA PUBLICADO PELA CIA NO [HTTPS://WWW.CIA.GOV/LIBRARY/PUBLICATIONS/THE-WORLD-FACT-BOOK/FIELDSE/](https://www.cia.gov/library/publications/the-world-fact-book/fieldes/) 2195, CONFORME ITEM 29 ANTERIOR? DEMONSTRAÇÃO DE QUE O EXCESSO DE ATIVOS, REMUNERADOS, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, NO MONTANTE DE US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), E NÃO APLICADOS, EM ATIVIDADES PRODUTIVAS, PARA GERAR RECEITAS, JUNTO AOS TOMADORES DE EMPRÉSTIMOS E, DESSA FORMA, PAGAR A TAXA DE JUROS DOS INVESTIDORES, É A GRANDE CAUSA DA SOBRA DE RECURSOS FINANCEIROS, NOS BANCOS, DOS EUA, COMO FATOR DE MAIOR PREPONDERAÇÃO SOBRE O RISCO, DECORRENTE DE MEDO DA INADIMPLÊNCIA, QUE IMPEDEM OS BANCOS, NOS EUA, DE EMPRESTAREM RECURSOS FINANCEIROS. DEMONSTRAÇÃO DO QUE É UM DERIVATIVO. EXPLICAÇÃO DO QUE É O “ESTOURO DA BOLHA” DE DERIVATIVOS. DEMONSTRAÇÃO DE COMO OS PAÍSES, EMPRESAS E ORGANIZAÇÕES SERÃO PREJUDICADOS, QUANDO DO “ESTOURO DA BOLHA” DE DERIVATIVOS. DEMONSTRAÇÃO DE QUE O “ESTOU DA BOLHA DE DERIVATIVOS”, ATUALMENTE, É A MAIOR FRAGILIDADE DOS “PAÍSES RICOS”. DEMONSTRAÇÃO PARA OS BRASILEIROS E O RESTO DO MUNDO QUE ESTÃO SENDO MANIPULADOS, PARA PENSAR QUE ESTÃO NO CONTROLE DA SITUAÇÃO, PARA QUE, POR MEIO DO ORGULHO E DA ARROGÂNCIA DEIXEM A GUARDA ABERTA E, QUANDO A GUARDA ESTIVER ABERTA, VIRÁ O GOLPE FATAL, A SER PROFERIDO PELO “AGENTE OCULTO”. DEMONSTRAÇÃO DE QUANDO, COMO E POR QUE SERÁ DADO O GOLPE FATAL, EM VÁRIOS PAÍSES, DO MUNDO, AO MESMO TEMPO, PELO

“AGENTE OCULTO”, SE OS POVOS, COMO OS BRASIL, ATUALMENTE, FICAREM PENSANDO QUE ESTÃO NO CONTROLE DA SITUAÇÃO. EXPLICAÇÃO DE O QUE É E QUEM É O AGENTE OCULTO. DEMONSTRAÇÃO DE COMO O “AGENTE OCULTO”, SEM O CONHECIMENTO DOS GOVERNOS, DO MUNDO, PRETENDEM GOLPEAR OS PAÍSES EM DESENVOLVIMENTO. DEMONSTRAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS, DO “AGENTE OCULTO”, PREVISTAS NO LIVRO “A ARTE DA GUERRA”, DE SUN TZU, APLICADA AOS NEGÓCIOS: FAÇA SEUS OPOSITORES SE DIRIGIREM PARA O SEU CAMPO DE BATALHA QUE ESTÁ ECONOMICA E FINANCEIRAMENTE ENFRAQUECIDO. FAÇA O SEU Oponente COMPRAR SUAS EMPRESAS, SUAS ESTATAIS E SEUS BANCOS, FALIDOS. FAÇA O SEU Oponente DIMINUIR SUAS PROVISÕES, FINANCEIRAS, QUE CERTAMENTE LHE FARÃO FALTA, QUANDO AS EMPRESAS, ESTATAIS E BANCOS, FALIDOS, QUE O SEU Oponente COMPROU, QUEBRAREM JUNTAMENTE COM A ECONOMIA DOS PAÍSES, FALIDOS, EM FUNÇÃO DO QUE FOI EXPLANADO NOS ITENS 4 A 12, ABAIXO, E, ENTÃO, NESTA HORA, O CAPITAL ESTRANGEIRO, E OS VERDADEIROS DONOS DO PODER E DO JOGO, QUE CONTROLAM O JOGO E O PODER POLÍTICO E ECONÔMICO, COMPRARÃO, DE VOLTA, AS EMPRESAS, ESTATAIS E BANCOS, FALIDOS, QUE O SEU Oponente COMPROU, JUNTAMENTE COM AS EMPRESAS, ESTATAIS E BANCOS, NACIONAIS, DO SEU Oponente, POR QUE ELE FOI ARROGANTE E DESATENTO EM NÃO PERCEBER QUE ÀQUELE QUE POSSUI US\$ 683,7 TRILHÕES (SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS TRILHÕES E SETECENTOS BILHÕES DE DÓLARES), EM ATIVOS, NO SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL, DIANTE DE UM PIB, MUNDIAL, DE, APENAS, 62 TRILHÕES DE DÓLARES (ver a tabela do PIB de guerra publicado pela CIA no <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-fact-book/fields/> 2195, conforme item 29 anterior, MANDA NO JOGO, E NÃO PERDEM, NUNCA, O PODER POLÍTICO E ECONÔMICO COMO PODE PARECER QUE PERDERÃO, CONFORME OS ITENS 71 A 82, ABAIXO, E ARREBENTARÃO COM OS SEUS EXÉRCITOS, ECONÔMICOS, FACILMENTE, QUANDO OS SEUS EXÉRCITOS (EMPRESAS E BANCOS, NACIONAIS, QUE SE INTERNACIONALIZAREM) ESTIVEREM EM CAMPO ABERTO (COMPRADO EMPRESAS E BANCOS, ESTRANGEIROS, FALIDOS, EM ECONOMIAS, FALIDAS). QUANDO OS GOVERNOS DA EUROPA, POR EXEMPLO, SÃO INDUZIDOS, PELO CAPITAL ESTRANGEIRO, A PEDIR RECURSOS, FINANCEIROS, EMPRESTADOS, AOS PAÍSES EMERGENTES, ESTÃO SÃO INDUZIDOS A “FINGIR” DEBILIDADE, PARA INDUZIR A ARROGÂNCIA EM SEUS INIMIGOS, EM RELAÇÃO AO CENÁRIO, ECONÔMICO E FINANCEIRO, EXTERNO, TORNANDO A VITÓRIA DO CAPITAL ESTRANGEIRO CERTA. OS GOVERNOS, DO BRASIL E DO MUNDO, NÃO DEVEM ACREDITAR QUE O CAPITAL ESTRANGEIRO ESTÁ FALIDO. O CAPITAL ESTRANGEIRO NÃO ESTÁ FALIDO. O CAPITAL ESTRANGEIRO ESTÁ FINGINDO SER FRACO, NO PRIMEIRO MOMENTO, PARA GOPEAR OS PAÍSES, EMPRESÁRIOS E BANQUEIROS, DESATENTOS, NO SEGUNDO MOMENTO. [Link http://rounielo.blogspot.com/2011/10/parte-000-revelacao-da-trindade-parte-426.html](http://rounielo.blogspot.com/2011/10/parte-000-revelacao-da-trindade-parte-426.html)

13.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 12.A - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). NO ARQUIVO, PARA DOWNLOAD, CONFORME LINK ABAIXO, TEMOS O ARQUIVO, FORMATO WORD, INTITULADO “FUNDOS DE PENSÃO E ESTRATÉGIA GLOBAL.DOC”, ONDE ABORDAMOS “DÍVIDA PÚBLICA INTERNA PREJUDICA A COMPETITIVIDADE DAS INDÚSTRIAS. NOS ÚLTIMOS 10 ANOS O BRASIL CONTRAIU R\$ 3,399 TRILHÃO EM DÍVIDAS, SENDO R\$ 1,835 TRILHÃO, REFERENTE AO VALOR NOMINAL DA DÍVIDA LÍQUIDA INTERNA, EM 2010, MAIS R\$ 1,564 TRILHÃO DE JUROS PAGOS PELO BRASIL ENTRE 2000 E 2010. EM VALORES NOMINAIS O BRASIL POSSUÍA UMA DÍVIDA INTERNA LÍQUIDA DOS GOVERNOS FEDERAL, ESTADUAIS, MUNICIPAIS E DAS ESTATAIS EM TORNO DE US\$ 150 BILHÕES -- OU R\$ 127,2 BILHÕES, CONVERTENDO ESSA DÍVIDA AO CÂMBIO DE R\$ 0,848 (PREÇO DE VENDA DO DÓLAR EM 29.12.1994). NO FINAL DO GOVERNO FERNANDO HENRIQUE CARDOZO ESSA DÍVIDA ERA DE R\$ 660 BILHÕES (AUMENTO DE MAIS DE CINCO VEZES EM RELAÇÃO AO VALOR DESSA DÍVIDA EM 31.12.1994. NO GOVERNO DO PARTIDO DOS TRABALHADORES, O ENDIVIDAMENTO, INTERNO, DO BRASIL, EM 2010, ERA DE 1,835 TRILHÃO (UM TRILHÃO OITOCENTOS E TRINTA E CINCO BILHÕES DE REAIS. DE 2000 A 2010 O BRASIL PAGOU JUROS DE R\$ 1,564 TRILHÃO (UM TRILHÃO QUINHENTOS E SESENTA E QUATRO BILHÕES DE REAIS (Fonte: matéria intitulada “Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir - Brasil escravo dos Illuminatis”, publicada na revista Executive Intelligence Review (EIR), em 05.03.2010, por Dennis Small and Gretchen Small, em anexo, (“Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir.pdf”, “LaRouche. Bolha Especulativa Brasileira.pdf” e “London’s Brazil Carry Trade.pdf”), constante do link <http://www.provafinal.net/2010/10/bolha-especulativa-brasileira-vai-explodir-brasil-escravo-dos-illuminatis/>). Link

<http://www.rounielo.blogspot.com/2012/02/parte-000-revelacao-da-trindade-parte.html>

14.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 12.B - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). NO ARQUIVO, PARA DOWNLOAD, CONFORME LINK ABAIXO, TEMOS O ARQUIVO, FORMATO WORD, INTITULADO “FUNDOS DE PENSÃO E ESTRATÉGIA GLOBAL.DOC”, ONDE ABORDAMOS “DÍVIDA PÚBLICA INTERNA PREJUDICA A COMPETITIVIDADE DAS INDÚSTRIAS. NOS ÚLTIMOS 10 ANOS O BRASIL CONTRAIU R\$ 3,399 TRILHÃO EM DÍVIDAS, SENDO R\$ 1,835 TRILHÃO, REFERENTE AO VALOR NOMINAL DA DÍVIDA LÍQUIDA INTERNA, EM 2010, MAIS R\$ 1,564 TRILHÃO DE JUROS PAGOS PELO BRASIL ENTRE 2000 E 2010. EM VALORES NOMINAIS O BRASIL POSSUÍA UMA DÍVIDA INTERNA LÍQUIDA DOS GOVERNOS FEDERAL, ESTADUAIS, MUNICIPAIS E DAS ESTATAIS EM TORNO DE US\$ 150 BILHÕES -- OU R\$ 127,2 BILHÕES, CONVERTENDO ESSA DÍVIDA AO CÂMBIO DE R\$ 0,848 (PREÇO DE VENDA DO DÓLAR EM 29.12.1994). NO FINAL DO GOVERNO FERNANDO HENRIQUE CARDOZO ESSA DÍVIDA ERA DE R\$ 660 BILHÕES (AUMENTO DE MAIS DE CINCO VEZES EM RELAÇÃO AO VALOR DESSA DÍVIDA EM 31.12.1994. NO GOVERNO DO PARTIDO DOS TRABALHADORES, O ENDIVIDAMENTO, INTERNO, DO BRASIL, EM 2010, ERA DE 1,835 TRILHÃO (UM TRILHÃO OITOCENTOS E TRINTA E CINCO BILHÕES DE REAIS. DE 2000 A 2010 O BRASIL PAGOU JUROS DE R\$ 1,564 TRILHÃO

Rogerounielo Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

(UM TRILHÃO QUINHENTOS E SESENTA E QUATRO BILHÕES DE REAIS (Fonte: matéria intitulada “Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir - Brasil escravo dos Illuminatis”, publicada na revista Executive Intelligence Review (EIR), em 05.03.2010, por Dennis Small and Gretchen Small, em anexo, (“Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir.pdf”, “LaRouche. Bolha Especulativa Brasileira.pdf” e “London’s Brazil Carry Trade.pdf”), constante do link <http://www.provafinal.net/2010/10/bolha-especulativa-brasileira-vai-explodir-brasil-escravo-dos-illuminatis/>). Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/02/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_20.html

15.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 12.C - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). NO ARQUIVO, PARA DOWNLOAD, CONFORME LINK ABAIXO, TEMOS O ARQUIVO, FORMATO WORD, INTITULADO “FUNDOS DE PENSÃO E ESTRATÉGIA GLOBAL.DOC”, ONDE ABORDAMOS “DÍVIDA PÚBLICA INTERNA PREJUDICA A COMPETITIVIDADE DAS INDÚSTRIAS. NOS ÚLTIMOS 10 ANOS O BRASIL CONTRAIU R\$ 3,399 TRILHÃO EM DÍVIDAS, SENDO R\$ 1,835 TRILHÃO, REFERENTE AO VALOR NOMINAL DA DÍVIDA LÍQUIDA INTERNA, EM 2010, MAIS R\$ 1,564 TRILHÃO DE JUROS PAGOS PELO BRASIL ENTRE 2000 E 2010. EM VALORES NOMINAIS O BRASIL POSSUÍA UMA DÍVIDA INTERNA LÍQUIDA DOS GOVERNOS FEDERAL, ESTADUAIS, MUNICIPAIS E DAS ESTATAIS EM TORNO DE US\$ 150 BILHÕES -- OU R\$ 127,2 BILHÕES, CONVERTENDO ESSA DÍVIDA AO CÂMBIO DE R\$ 0,848 (PREÇO DE VENDA DO DÓLAR EM 29.12.1994). NO FINAL DO GOVERNO FERNANDO HENRIQUE CARDOZO ESSA DÍVIDA ERA DE R\$ 660 BILHÕES (AUMENTO DE MAIS DE CINCO VEZES EM RELAÇÃO AO VALOR DESSA DÍVIDA EM 31.12.1994. NO GOVERNO DO PARTIDO DOS TRABALHADORES, O ENDIVIDAMENTO, INTERNO, DO BRASIL, EM 2010, ERA DE 1,835 TRILHÃO (UM TRILHÃO OITOCENTOS E TRINTA E CINCO BILHÕES DE REAIS. DE 2000 A 2010 O BRASIL PAGOU JUROS DE R\$ 1,564 TRILHÃO (UM TRILHÃO QUINHENTOS E SESENTA E QUATRO BILHÕES DE REAIS (Fonte: matéria intitulada “Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir - Brasil escravo dos Illuminatis”, publicada na revista Executive Intelligence Review (EIR), em 05.03.2010, por Dennis Small and Gretchen Small, em anexo, (“Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir.pdf”, “LaRouche. Bolha Especulativa Brasileira.pdf” e “London’s Brazil Carry Trade.pdf”), constante do link <http://www.provafinal.net/2010/10/bolha-especulativa-brasileira-vai-explodir-brasil-escravo-dos-illuminatis/>). Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/02/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_923.html

16.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 12.D - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). NO ARQUIVO, PARA DOWNLOAD, CONFORME LINK ABAIXO, TEMOS O ARQUIVO, FORMATO WORD, INTITULADO “FUNDOS DE PENSÃO E ESTRATÉGIA GLOBAL.DOC”, ONDE ABORDAMOS “DÍVIDA PÚBLICA INTERNA PREJUDICA A COMPETITIVIDADE DAS INDÚSTRIAS. NOS ÚLTIMOS 10 ANOS O BRASIL CONTRAIU R\$ 3,399 TRILHÃO EM DÍVIDAS, SENDO R\$ 1,835 TRILHÃO, REFERENTE AO VALOR NOMINAL DA DÍVIDA LÍQUIDA INTERNA, EM 2010, MAIS R\$ 1,564 TRILHÃO DE JUROS PAGOS PELO BRASIL ENTRE 2000 E

2010. EM VALORES NOMINAIS O BRASIL POSSUÍA UMA DÍVIDA INTERNA LÍQUIDA DOS GOVERNOS FEDERAL, ESTADUAIS, MUNICIPAIS E DAS ESTATAIS EM TORNO DE US\$ 150 BILHÕES -- OU R\$ 127,2 BILHÕES, CONVERTENDO ESSA DÍVIDA AO CÂMBIO DE R\$ 0,848 (PREÇO DE VENDA DO DÓLAR EM 29.12.1994). NO FINAL DO GOVERNO FERNANDO HENRIQUE CARDOZO ESSA DÍVIDA ERA DE R\$ 660 BILHÕES (AUMENTO DE MAIS DE CINCO VEZES EM RELAÇÃO AO VALOR DESSA DÍVIDA EM 31.12.1994. NO GOVERNO DO PARTIDO DOS TRABALHADORES, O ENDIVIDAMENTO, INTERNO, DO BRASIL, EM 2010, ERA DE 1,835 TRILHÃO (UM TRILHÃO OITOCENTOS E TRINTA E CINCO BILHÕES DE REAIS. DE 2000 A 2010 O BRASIL PAGOU JUROS DE R\$ 1,564 TRILHÃO (UM TRILHÃO QUINHENTOS E SESENTA E QUATRO BILHÕES DE REAIS (Fonte: matéria intitulada “Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir - Brasil escravo dos Illuminatis”, publicada na revista Executive Intelligence Review (EIR), em 05.03.2010, por Dennis Small and Gretchen Small, em anexo, (“Bolha Especulativa Brasileira Vai Explodir.pdf”, “LaRouche. Bolha Especulativa Brasileira.pdf” e “London’s Brazil Carry Trade.pdf”), constante do link <http://www.provafinal.net/2010/10/bolha-especulativa-brasileira-vai-explodir-brasil-escravo-dos-illuminatis/>). Link

http://www.rounielo.blogspot.com/2012/02/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_7070.html

17.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.1 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link <http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte.html>

18.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.2 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_06.html

19.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.3.I - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_4362.html

20.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.3.II - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_569.html

21.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.3.III - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_1888.html

22.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.4.I FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_7217.html

23.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.4.II - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_8996.html

24.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.5 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_3330.html

25.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.6 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_1971.html

26.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 13.7 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Déficit do Brasil é resultado do crescimento da economia, diz Banco Central. Qualidade do déficit é a causa da despreocupação do Governo com o déficit. A Sustentabilidade do Déficit público do Brasil ao longo do tempo. Os juros pagos pelo Brasil ao longo do tempo. O Carry Trade praticado por investidores estrangeiros e empresas brasileiras. Link http://www.rounielo.blogspot.com/2012/03/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_5912.html

27.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.A - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link <http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte.html>

28.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.B - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_15.html

29.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.C - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_5149.html

30.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.D - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_6174.html

31.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.E - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_1225.html

32.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.F - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_3781.html

33.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.G - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_3936.html

34.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.H - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_7558.html

35.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.I - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_5597.html

36.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 14.J - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: O Papel do Sistema Financeiro Nacional No Desenvolvimento do Brasil. Risco País e Abertura do Mercado de Cartões e do Mercado de Credenciadoras. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/05/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_4667.html

37.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 15 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Tema Em Análise: Impacto Fiscal do Crescimento do PIB do Brasil em 2012. Link <http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/07/parte-000-revelacao-da-trindade-parte.html>

38.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 16 - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). Inadimplência, no Brasil. Erros de Interpretação que geram problemas de gestão do crédito por parte de órgãos de controle, internos e externos, às instituições financeiras, pela imprensa, em geral, e por órgãos de governo, bem como podem induzir as demais organizações da sociedade civil, especialmente as empresariais, à tomada de decisões estratégicas equivocadas, ao monitorarem a questão da inadimplência, no Brasil, nos seus respectivos setores de atuação, utilizando informações equivocadas, fornecidas pela imprensa, por produzir a imprensa subsídios, errôneos, que serão utilizados na definição de estratégias das empresas, quando estas monitoram o ambiente de negócios. OBJETIVO DESTA ANÁLISE: DEMONSTRAR, MATEMATICAMENTE, COMO UM PAÍS E/OU AS ORGANIZAÇÕES PODEM ESTAR EM MAUS LENÇÓIS APRESENTANDO “ÍNDICES DE INADIMPLÊNCIA” OU “TAXAS DE INADIMPLÊNCIA”, DECRESCENTES. Link <http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/08/parte-000-revelacao-da-trindade-parte.html>

39.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 17.A - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). AVISO À PRESIDENTE DA REPÚBLICA, DILMA ROUSSEFF, AO MINISTRO DA FAZENDA, GUIDO MANTEGA, E AOS EMPRESÁRIOS, EM GERAL, CONFORME ITENS 13 A 29, ABAIXO, SOBRE O QUE FAZER QUANDO O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL INTENSIFICAR, INTENCIONALMENTE, O NÃO REPASSE DE CRÉDITO AO BRASIL E ÀS EMPRESAS BRASILEIRAS, BEM COMO À OUTROS PAÍSES E À OUTRAS EMPRESAS, DE OUTROS PAÍSES. Tema em Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento? Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100% da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil. A GUERRA DE DESINFORMAÇÃO RELATIVAMENTE AO VERDADEIRO NÍVEL DE COMPROMETIMENTO DO PAÍS COM DÍVIDAS, DE TODAS AS ESPÉCIES, CONTRAÍDAS NÃO SÓ PELAS FAMÍLIAS, MAS TAMBÉM PELAS ORGANIZAÇÕES, EMPRESARIAIS E NÃO EMPRESARIAIS, E PELAS VÁRIAS ESFERAS GOVERNAMENTAIS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS), NO BRASIL. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/08/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_22.html

40.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 17.B - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). AVISO À PRESIDENTE DA REPÚBLICA, DILMA ROUSSEFF, AO MINISTRO DA FAZENDA, GUIDO MANTEGA, E AOS EMPRESÁRIOS, EM GERAL, CONFORME ITENS 13 A 29, ABAIXO, SOBRE O QUE FAZER QUANDO O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL INTENSIFICAR, INTENCIONALMENTE, O NÃO REPASSE DE CRÉDITO AO BRASIL E ÀS EMPRESAS BRASILEIRAS, BEM COMO À OUTROS PAÍSES E À OUTRAS EMPRESAS, DE OUTROS PAÍSES. Tema em Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento? Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100% da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil. A GUERRA DE DESINFORMAÇÃO RELATIVAMENTE AO VERDADEIRO NÍVEL DE COMPROMETIMENTO DO PAÍS COM DÍVIDAS, DE TODAS AS ESPÉCIES, CONTRAÍDAS NÃO SÓ PELAS FAMÍLIAS, MAS TAMBÉM PELAS ORGANIZAÇÕES, EMPRESARIAIS E NÃO EMPRESARIAIS, E PELAS VÁRIAS ESFERAS GOVERNAMENTAIS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS), NO BRASIL. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/08/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_5499.html

41.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 17.C - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE). AVISO À PRESIDENTE DA REPÚBLICA, DILMA ROUSSEFF, AO MINISTRO DA FAZENDA, GUIDO MANTEGA, E AOS EMPRESÁRIOS, EM GERAL, CONFORME ITENS 13 A 29, ABAIXO, SOBRE O QUE FAZER QUANDO O SISTEMA FINANCEIRO INTERNACIONAL INTENSIFICAR, INTENCIONALMENTE, O NÃO REPASSE DE CRÉDITO AO BRASIL E ÀS EMPRESAS BRASILEIRAS, BEM COMO À OUTROS PAÍSES E À OUTRAS EMPRESAS, DE OUTROS PAÍSES. Tema em Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento? Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100%

da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil. A GUERRA DE DESINFORMAÇÃO RELATIVAMENTE AO VERDADEIRO NÍVEL DE COMPROMETIMENTO DO PAÍS COM DÍVIDAS, DE TODAS AS ESPÉCIES, CONTRAÍDAS NÃO SÓ PELAS FAMÍLIAS, MAS TAMBÉM PELAS ORGANIZAÇÕES, EMPRESARIAIS E NÃO EMPRESARIAIS, E PELAS VÁRIAS ESFERAS GOVERNAMENTAIS (UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS), NO BRASIL. Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/08/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_4498.html

42.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 18.A - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE. Alan Greenspan, que foi Presidente do Federal Reserv, Banco Central dos EUA, de 11.08.1987 até 31.01.2006, SOFISMOU, na página 13, do seu livro “A ERA DA TURBULÊNCIA” ao afirmar que “O deslocamento de parcelas do PIB mundial, desde 2001, dos países desenvolvidos, com baixas taxas de poupança, para os países em desenvolvimento, com taxas de poupança mais elevadas, aumentou de tal forma a poupança mundial, que o crescimento agregado da poupança em todo o mundo ultrapassou em muito os investimentos planejados.”?). Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_5.html

43.) Parte 000. Revelação Da Trindade (PARTE 18.B - FIM DO PREDOMÍNIO DA MATERIALIDADE. Alan Greenspan, que foi Presidente do Federal Reserv, Banco Central dos EUA, de 11.08.1987 até 31.01.2006), SOFISMOU, na página 13, do seu livro “A ERA DA TURBULÊNCIA” ao afirmar que “O deslocamento de parcelas do PIB mundial, desde 2001, dos países desenvolvidos, com baixas taxas de poupança, para os países em desenvolvimento, com taxas de poupança mais elevadas, aumentou de tal forma a poupança mundial, que o crescimento agregado da poupança em todo o mundo ultrapassou em muito os investimentos planejados.”?). Link http://www.rounielo.blogspot.com.br/2012/09/parte-000-revelacao-da-trindade-parte_7314.html

29. Prosseguindo com a exposição, os autores não concordam com o pagamento, imediato, da parcela (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, para receber a **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, em **Dezembro/2012** ou em outro mês, futuro, se houver novos atrasos, pois há claro processo de deterioração do Sistema Financeiro Internacional e claro processo de deterioração da economia do Brasil e do mundo, bem como há claro processo de deterioração das condições de mercado em que as construtoras, no Brasil, operam, fazendo com que o pagamento de referida parcela, com vencimento em 25.09.2012, no presente, a ser efetuado sem a entrega da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, represente risco, anormal, de não recebimento de referida unidade, no futuro.

30. Conforme discriminação contida nas tabelas constantes dos itens 13, 14 e 15 retro, anexos nº 15 e nº 16, se houver o pagamento ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., pelos autores, da parcela das

chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em **25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, os autores pagariam a esse réu a importância de **R\$ 163.931,69 (Cento e sessenta e três mil, novecentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos)**, correspondente a 96,34% do valor original total do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, sem recebimento da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, conforme facilmente se comprava somando-se os valores, contratuais, originais, não corrigidos, das parcelas já quitadas pelos autores até 20.08.2012, conforme a aba “**Valor Contratual da Parcela - R\$**” da tabela constante do item 14 retro (anexo 16).

31. Além do aspecto contido no item anterior -- autores pagando ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. a importância de **R\$ 163.931,69 (Cento e sessenta e três mil, novecentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos)**, correspondente a 96,34% do valor original total do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, sem recebimento da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença --, a parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em **25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, é a **parcela das chaves**, devida, apenas, por ocasião do término da obra, apesar de o contrato não utilizar, expressamente, expressão “parcela das chaves” ao mencionar o valor dessa parcela na cláusula “**IV-DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08.

32. A **parcela das chaves**, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em **25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)** -- só deve ser desembolsada pelos autores quando da efetiva entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, ou seja, na assinatura da escritura.

33. É ilegal a pressão exercida pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou pelo réu Itaú Unibanco S.A. para que os autores paguem, em 25.09.2012, a **parcela das chaves**, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, sem que a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, seja entregue em **30.09.2012** pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.. Pela nova previsão do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o imóvel, objeto da avença, só será entregue em **Dezembro/2012**, se não houver novos adiamentos, conforme carta comercial, sem registro, postada em 02.08.2012, AC Guará I, anexo nº 14 (carta e envelope) e item 6 retro.

34. A Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em contato mantido em 31.08.2012, pelo

telefone (61) 3202-1533, respondendo ao questionamento do autor Rogerouniello Rouniello de França sobre a exigência de pagamento da parcela fixa (**parcela das chaves**), pelo réu Itaú Unibanco S.A., no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, em **25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, antes da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, informou que pela cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, o “prazo final para conclusão do imóvel poderá, ainda ser dilatado por 180 dias, podendo se estender ainda mais desde que devidamente comprovado, por motivo de força maior, notadamente: a) Greves parciais ou gerais de trabalhadores da industrial da construção civil ou de fornecedores de materiais; b) suspensão ou falta de transporte; c) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução da obra; d) Demora nos serviços de responsabilidade das empresas concessionárias de serviços públicos; e) Falta de Materiais por responsabilidade dos fornecedores.”.

35. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. encontra-se inadimplente com os autores pela não entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, cuja data de entrega, que estava prevista para ocorrer em **30.09.2012**, conforme a cláusula “**II-DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**”, item “c) **Previsão de Conclusão da Obra: 30/09/2012**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, foi prorrogada para **Dezembro/2012**, conforme carta comercial, sem registro, postada em 02.08.2012, AC Guará I, anexo nº 14 (carta e envelope) e item 6 retro.

36. Conforme informação prestada pela Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em contato mantido em 31.08.2012, pelo telefone (61) 3202-1533, com o autor Rogerouniello Rouniello de França, a data de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, teria sido, **NOVAMENTE**, prorrogada para **Janeiro/2013**, apesar da carta comercial de referido réu, sem registro, postada em 02.08.2012, AC Guará I, anexo nº 14 (carta e envelope), informar os autores de que a conclusão da obra foi prorrogada para Dezembro/2012, conforme item 6 retro.

37. Para justificar a exigência, injustificada, do pagamento da parcela das chaves, dos autores, em **25.09.2012**, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em **25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, antes da efetiva entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, em **30.09.2012**, a Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em contato mantido em 31.08.2012, pelo telefone (61) 3202-1533, com o autor Rogerouniello Rouniello de França, se valeu da argumentação de que a cláusula “**IV-DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, na interpretação da organização para a qual trabalha, não prevê que o pagamento da parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, está vinculado à efetiva entrega

do imóvel, argumentação claramente improcedente, conforme os autores demonstram a seguir.

38. Se a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, estivesse pronta para ser entregue em 30.09.2012, indagamos, do digno magistrado, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregaria as chaves aos autores, mesmo que estes estivessem inadimplentes com o pagamento da parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em 25.09.2012? Obviamente, a resposta a essa pergunta seria que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. **NÃO** entregaria as chaves aos autores, se estes estivessem inadimplentes com o pagamento da parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em 25.09.2012.

39. Portanto, de fato, conforme a argumentação contida no item anterior, a parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, é a parcela das chaves, funcionando como mecanismo de segurança para as ambas as partes contratantes, ainda que o contrato não utilize a expressão “parcela das chaves”, ao mencionar o valor dessa parcela, na cláusula “**IV-DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. só entregaria o imóvel, se estivesse pronto, se os autores pagassem a parcela das chaves e os autores só podem ser obrigado a pagar a parcela das chaves, quando a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, efetivamente, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. aos autores. Dessa forma, mesmo que a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, estivesse pronta os autores poderiam se recusar a pagar a parcela das chaves, se a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, ainda que estivesse pronta, não fosse, efetivamente, entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A..

40. Para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. o pagamento da parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)** representaria a eliminação de seus riscos de inadimplência dos autores ao adimplir sua obrigação de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, razão pela qual, não havendo imóvel a ser entregue aos autores também não há riscos a serem prevenidos pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

41. Conforme discriminação contida nas tabelas constantes dos itens 13, 14 e 15 retro, anexos nº 15 e nº 16, se a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, estivesse pronta para ser entregue e houvesse o pagamento, pelos autores, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., da parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, os autores teriam entregue a esse réu, desde a celebração do contrato, em 01.10.2009, a importância de **R\$ 163.931,69 (Cento e sessenta e três mil, novecentos e trinta e um reais e**

sessenta e nove centavos), correspondente a 96,34% do valor original total do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, sem o recebimento da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença.

42. Para os autores o pagamento dessa parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, desde que “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, estivesse pronta para ser entregue, representaria segurança de não passarem por transtornos, a que certamente ficariam sujeitos se a pagassem, no presente, não estando “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, concluída, pois correriam o risco de não receberem referida unidade, no futuro.

43. Pelo exposto, os autores consideram que a exigência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e do réu Itaú Unibanco S.A. para que os autores paguem a **parcela das chaves**, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, antes da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, é ilegal e fere o “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08.

44. Os autores, no exercício regular de direito, decorrente da lei e do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, só concordam em pagar a parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, bem como só concordam em pagar o valor das demais parcelas, vincendas, mas que muito provavelmente vencerão durante a inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., quando da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença.

45. Além do contido no item anterior, dados os riscos gerais de mercado, externo e interno, relacionados à crise do Sistema Financeiro Internacional e à crise da economia, do Brasil e do mundo, expostos nos itens 18 a 27 retro, entendem os autores que para eliminar seu risco de pagar, no presente, e não receberem o imóvel, no futuro, bem como para eliminar os riscos dos réus Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (**arcar com os custos de construção e não receber o valor das prestações devidas que cobrem esses custos**) e Itaú Unibanco S.A. (**não receber as prestações pagas pelos autores ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., pois esses valores são garantia do financiamento concedido pelo réu Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.**) que a atitude mais justa é depositar, em juízo, a parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, bem como depositar, em juízo, o valor das demais parcelas vencíveis, que se

vencerem durante a inadimplência na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente, cumpra com sua obrigação de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença e, quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregar da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, deixando de ser inadimplente, poderá pleitear o levantamento da importância de **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)** e das demais importâncias, devidamente corrigidas com juros e correção monetária, podendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inclusive, se for o caso, discutir com o réu Itaú Unibanco S.A a destinação desses recursos, depositados judicialmente, em função de eventuais saldos devedores e/ou credores existentes entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., por força de financiamento que referida instituição financeira concedeu ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e do qual (financiamento) os autores **NÃO** participam como devedores e/ou garantes, conforme itens 3 e 4, retro.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido II - Ilegalidade da “Cláusula de Tolerância” e Reconhecimento, Judicial da Inadimplência do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 47 a 70 - Itens 46 a 64

46. A Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em contato mantido com o autor Rogerouniello Rouniello de França, em 31.08.2012, pelo telefone (61) 3202-1533, justificou a prorrogação da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de **30.09.2012** para **Janeiro/2013**, com base na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, onde consta que o “prazo final para conclusão do imóvel poderá, ainda ser dilatado por 180 dias, podendo se estender ainda mais desde que devidamente comprovado, por motivo de força maior, notadamente: a) Greves parciais ou gerais de trabalhadores da industrial da construção civil ou de fornecedores de materiais; b) suspensão ou falta de transporte; c) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução da obra; d) Demora nos serviços de responsabilidade das empresas concessionárias de serviços públicos; e) Falta de Materiais por responsabilidade dos fornecedores.”.

47. A Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em contato mantido com o autor Rogerouniello Rouniello de França, em 31.08.2012, pelo telefone (61) 3202-1533, ao justificar a prorrogação da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de **30.09.2012** para **Janeiro/2013**, com base na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, deixou claro que, sob o ponto de vista jurídico, não caberia nenhuma penalidade ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., organização para a qual trabalha, pelo inadimplemento contratual na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, por considerar sua organização que o atraso na entrega do imóvel, objeto da avença, é legitimamente justificado na “**cláusula de tolerância**” em questão.

48. A Senhora Lorena, funcionária do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em contato mantido em 31.08.2012, pelo telefone (61) 3202-1533, ao justificar a prorrogação da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de **30.09.2012** para Dezembro de 2012, com base na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, deixou claro que a única consequência do inadimplemento do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. é o dever dos autores de pagar a parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, bem como pagar as demais parcelas, quando dos respectivos vencimentos, para o réu Itaú Unibanco S.A., sem receber a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, não cabendo aos autores reclamar nenhum tipo de dano, material e/ou moral, que o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, lhes cause.

49. Se a cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, for válida como justificativa do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, que passou de 30.09.2012 para **Janeiro/2013**, não caberia aos autores reclamar nenhum tipo de dano, material e/ou moral, que o atraso na entrega de referida unidade lhes cause.

50. Nos próximos itens, os autores avaliam a validade ou não da cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, como justificativa, válida ou inválida, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, que passou de 30.09.2012 para **Janeiro/2013**.

51. Se a justificativa do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, que passou de 30.09.2012 para **Janeiro/2013**, for válida, os autores **não** possuem o direito de reclamar nenhum tipo de dano, material e/ou moral, que o atraso na entrega de referida unidade lhes cause.

52. Se a justificativa do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, que passou de 30.09.2012 para **Janeiro/2013**, for inválida, os autores possuem o direito de reclamar dano, material e/ou moral, que o atraso na entrega de referida unidade, lhes cause, razão pela qual, a partir do item abaixo, os autores iniciam essa análise.

53. Transcrevemos, abaixo, artigo jurídico intitulado “**Cláusula de 180 dias das construtoras é ilegal**”, anexo nº 24, de autoria do Senhor Henrique Borges Guimarães Neto, divulgado em 05/2011, no link <http://jus.com.br/revista/texto/20154/clausula-de-180-dias-das-construtoras-e-illegal>:

Início da reprodução do artigo

Revista - Artigo

Cláusula de 180 dias das construtoras é ilegal

Henrique Borges Guimaraes Neto

Elaborado em 05/2011.

Se o contrato confere à construtora o direito de atrasar o cumprimento de sua obrigação (entregar a unidade imobiliária), o mesmo direito deve ser conferido ao adquirente, de modo a ter um “prazo de carência” para o cumprimento de suas obrigações – realização dos pagamentos.

Graças às políticas de facilitação do crédito, especialmente as voltadas para a aquisição da casa própria, milhões de brasileiros, nos últimos anos, têm firmado contratos de promessas de compra e venda com construtoras por todo o Brasil. Boa parte desses ajustes dizem respeito à aquisição de imóveis "na planta", onde o consumidor adquire uma expectativa de direitos, qual seja a de vir a ser dono de uma ou mais unidades imobiliárias a serem construídas naquele empreendimento.

Esses contratos, que são de adesão, prevêm um plano de pagamento do imóvel, pelo consumidor, com datas certas e pré-determinadas, sob pena de sanções contratuais, como multa, juros e até a rescisão do contrato com perda de parte do que tenha sido pago. Do outro lado, prevê a obrigação da incorporadora/construtora construir o imóvel e entregá-lo em prazo igualmente pré-determinado. Não obstante essa pré-determinação, porém, as construtoras colocam nos contratos as chamadas cláusulas de tolerância, que inicialmente eram de 90 dias, passaram para 120 e hoje a maioria já trabalha com 180 dias. Cabe a pergunta, é legal esta cláusula, à luz do direito do consumidor?

A resposta é não! O direito do consumidor tem entre os seus princípios o do equilíbrio das relações de consumo, da equidade, a se refletir na bilateralidade dos contratos de consumo. Ou seja, isso quer dizer que a relação de consumo tem que ser equilibrada, na sua balança de prestações e contra-prestações, não podendo pender com a desigualdade de benefícios para uma das partes. Neste sentido o art. 51, IV do CDC:

Art. 51 - São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos ou serviços que:

I – impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou implique em renúncia ou disposição de direitos. (...);

III – transfiram a responsabilidade a terceiros;

IV – estabeleçam prestações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;”

Por outro lado o Superior Tribunal de Justiça recentemente reconheceu a:

"imposição de um novo paradigma de boa-fé objetiva, equidade contratual e proibição da vantagem excessiva nos contratos de consumo (art. 51, IV)" (STJ, REsp.437.607, rel. Min. Hélio Quágia Barbosa, 4ª T., j. 15/05/07, DJ 04/06/07).

Qualquer cláusula em contrato de consumo igualmente não pode ofender os princípios constitucionais da razoabilidade e proporcionalidade:

"NÃO PODE A ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL OFENDER O PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE, E SE O FAZ, COMETE A ABUSIVIDADE VEDADA PELO ART. 51, IV, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ANOTE-SE QUE A REGRA PROTETIVA, EXPRESSAMENTE, REFERE-SE A UMA DESVANTAGEM EXAGERADA DO CONSUMIDOR, E AINDA, COM OBRIGAÇÕES INCOMPATÍVEIS COM A BOA-FÉ E A EQUIDADE" (STJ, RESP 158,728, REL. MIN. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ª T., J. 16/03/99, P.DJ 17/05/99)

Assim, a maioria das entidades de proteção dos consumidores entende que na medida em que o contrato confere à construtora o direito de atrasar o cumprimento de sua obrigação (entregar a unidade imobiliária), o mesmo direito deve ser conferido ao adquirente, de modo a ter um "prazo de carência" para o cumprimento de suas obrigações – realização dos pagamentos. Assim, se o contrato concede esse direito à construtora, e não o defere ao adquirente, pode-se concluir que houve desrespeito à exigência do CDC no que se refere ao equilíbrio contratual.

A jurisprudência já vem re conhecendo essa realidade:

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES – TEORIA DA IMPREVISÃO – INAPLICABILIDADE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA – CLÁUSULA ABUSIVA – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

(...)

3. A cláusula que faculta à construtora o adiamento da entrega da obra por doze meses após o prazo previsto, sem qualquer justificativa para tanto, é abusiva e nula de pleno direito, por configurar nítido desequilíbrio contratual, rechaçado pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

4. Recurso do autor provido parcialmente. Recurso da ré improvido. Decisão unânime."

(TJ/DF – 5ª T. Cív., Ap.Cív. nº48245/1998, Rel. Des. Adelith de Carvalho Lopes, julg.08.03.1999)

Rogeroúnielo Rouniolo de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

"EMENTA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRESTAÇÃO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL COMPROMISSADO. INADIMPLÊNCIA DA COMPROMISSÁRIA VENDEDORA. PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO.

Considera-se inadimplente a construtora e compromissária vendedora quando não faz entrega do bem compromissado no prazo previsto no contrato, autorizando o acolhimento do pedido de rescisão feito pelo compromissário comprador, com devolução de todas as parcelas pagas, devidamente corrigidas, mais juros de mora e outras penalidades previstas em contrato.

O prazo de tolerância previsto em contrato somente é justificativa para a prorrogação do prazo contratual de entrega do imóvel compromissado quando ocorrer caso fortuito ou força maior devidamente comprovado nos autos."

(TJ/MJ – 7ª C. Cív., Ap. Cív. Nº361743-8, Rel. Des. José Afonso da Costa Côrtes, julg. 06.06.2002)."

54. Transcrevemos, abaixo, artigo jurídico intitulado "**Atraso na entrega**", anexo nº 25, de autoria de Ramos & Silva Advogados, especializados na assistência judicial em direito do consumidor, divulgado no link http://www.assistenciajudicial.jur.adv.br/index.php?p=area_atuacao&codigo=665

"É ilegal a cláusula que estabelece prazo de tolerância para que a construtora entregue o imóvel. Em geral, a construtora inclui no contrato que a entrega pode atrasar até seis meses, sem que haja ônus para ela. O Judiciário já decidiu em diversos processos que esse prazo de tolerância sem ônus é abusivo e, por isso, a construtora deve pagar a título de indenização ao cliente o valor mensal do aluguel ou um percentual entre 0,5% e 1% do valor de venda do imóvel previsto no contrato."

55. Transcrevemos, abaixo, artigo jurídico intitulado "**Atraso na Entrega de Imóveis Pelas Construtoras**", anexo nº 26, de autoria de Carlos Rossi Consultoria & Negócios Imobiliários, divulgado no link <http://www.consultoriarossi.com.br/servi%C3%A7os%20online/consultar-artigos-publicados/atraso-na-entrega-de-imoveis-pelas-construtoras2/>

Início da reprodução do artigo

Atraso na Entrega de Imóveis Pelas Construtoras

ARQUIVO EM *.PDF

Introdução

Um fato que tem se tornado cada vez mais comum, e que os consumidores podem ter como praticamente certo, é a não entrega, pela

construtora, da unidade imobiliária no prazo contratual. Muitas vezes nem mesmo com a utilização indevida do “prazo de carência” a construtora consegue concluir e entregar a obra. O que antes era exceção se tornou, lamentavelmente, regra.

Neste rápido artigo faremos algumas considerações sobre o assunto, e na medida do possível, apresentaremos algumas posições dos tribunais, destacando que não pretendemos esgotar o tema.

1. Considerações iniciais

Tendo em vista o que será abordado neste breve trabalho, nos parece oportuna a análise, ainda que superficial, de algumas disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Ante o disposto nos artigos 1º e 2º do CDC, não há dúvida de que é de consumo a relação que surge entre as construtoras ou incorporadoras e os adquirentes de unidades imobiliárias. Desta forma, inafastável a sujeição dos respectivos instrumentos às regras do referido diploma legal (CDC). Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Empresa imobiliária. incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Rege-se pela Lei 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis, e pelo CDC o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a companhia imobiliária e o promissário comprador. Recurso conhecido e provido.”

(STJ – 4ª T., REsp nº 299.445/PR, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 20.08.2001, p. 477)

As cláusulas contratuais, tal como determina o artigo 47 do CDC, devem ser interpretadas sempre pela forma mais favorável ao consumidor. Confira-se:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Loteamento - Pavimentação asfáltica realizada pela Municipalidade - Custeio das despesas - Apelação da construtora corre, pretendendo a improcedência da demanda – Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor - Por força de cláusula contratual as corres obrigaram-se, de forma solidária, a tal despesa - Interpretação favorável ao consumidor - Art. 47 do CDC - Recurso adesivo do autor, pretendendo a condenação das rés por litigância de má-fé - Inviabilidade - O apelo interposto consubstancia exercício regular do direito de recorrer - A má-fé não é pressuposta, reclamando comprovação - Sentença mantida - Apelação e recurso adesivo improvidos.”

(TJ/SP – 1ª C. Dir. Priv., Ap. Cív. c/ Rev. nº 281.220-4/0-00, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, julg. 27.11.2009)

O artigo 54 do CDC classifica como “por adesão” os contratos que as construtoras apresentam para assinatura pelos adquirentes (TJ/SP, 8ª C. Dir.

Priv., Ap. nº 385.384.4/5, Rel. Des. Caetano Lagrasta, julg. 17.03.2010). Isto porque as respectivas cláusulas são redigidas unilateralmente pela construtora, sem que o adquirente possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato. Ainda que o consumidor consiga modificar ou inserir alguma cláusula, não será alterada a classificação do contrato, pois o instrumento só é considerado paritário quando as partes contratantes manifestam suas vontades analisando e debatendo livremente todas as condições e cláusulas que constarão do mesmo. Nos contratos paritários a vontade de um contratante não se sobrepõe à dos demais.

Pelo artigo 54, § 4º, do CDC, todas as cláusulas que forem limitativas de direitos do adquirente devem estar redigidas de forma destacada, de modo a permitirem a imediata e fácil compreensão.

Feitas estas observações preliminares, podemos passar a tecer alguns comentários sobre o “prazo de carência” (dentre outras denominações).

2. O chamado “prazo de carência”

Em praticamente todos os seus contratos as construtoras inserem cláusulas estabelecendo “prazos de carência” para a entrega da unidade imobiliária. Ou seja, ao analisar o contrato o adquirente do imóvel perceberá que a construtora se compromete a concluir a obra e fazer a entrega do bem em uma data específica. Entretanto, entendendo que alguns acontecimentos podem acarretar o atraso da entrega dos imóveis, as construtoras inserem cláusulas estabelecendo uma prorrogação do prazo de entrega em razão de casos fortuitos ou força maior. Essa carência geralmente é de 60, 90 ou 180 dias.

Neste ponto já surge uma primeira questão que pode caracterizar ilegalidade. O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 51, § 1º, exige o “equilíbrio contratual”, sendo que a simples inserção do “prazo de carência” no contrato já caracteriza, para alguns, uma ilegalidade.

A maioria das entidades de proteção dos consumidores entende que na medida em que o contrato confere à construtora o direito de atrasar o cumprimento de sua obrigação (entregar a unidade imobiliária), o mesmo direito deve ser conferido ao adquirente, de modo a ter um “prazo de carência” para o cumprimento de suas obrigações – realização dos pagamentos. Assim, se o contrato concede esse direito à construtora e não o defere ao adquirente, pode-se concluir que houve desrespeito à exigência do Código de Defesa do Consumidor no que se refere ao equilíbrio contratual.

Sob esse prisma é possível, portanto, entender que é abusiva qualquer cláusula que simplesmente prorogue o prazo da construtora para o cumprimento da obrigação de entregar o imóvel (art. 51, IV e XV do CDC):

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES – TEORIA DA IMPREVISÃO – INAPLICABILIDADE. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA – CLÁUSULA ABUSIVA – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

Rogeroni Rouniolo de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

(...)

3. A cláusula que faculta à construtora o adiamento da entrega da obra por doze meses após o prazo previsto, sem qualquer justificativa para tanto, é abusiva e nula de pleno direito, por configurar nítido desequilíbrio contratual, rechaçado pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

4. Recurso do autor provido parcialmente. Recurso da ré improvido. Decisão unânime.” (TJ/DF – 5ª T. Cív., Ap. Cív. nº 48.245/1998, Rel. Des. Adelith de Carvalho Lopes, julg. 08.02.1999)

Para evitar demandas judiciais é ideal que a construtora prometa a entrega do imóvel em data que efetivamente possa cumprir, sem a necessidade de prazos suplementares (carências).

O prazo de carência, quando previsto no contrato, deve ser utilizado exclusivamente em se tratando de caso fortuito ou força maior passível de comprovação. Neste sentido:

“EMENTA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRESTAÇÃO. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL COMPROMISSADO. INADIMPLÊNCIA DA COMPROMISSÁRIA VENDEDORA. PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO.

Considera inadimplente a construtora e compromissária vendedora quando não faz entrega do bem compromissado no prazo previsto no contrato, autorizando o acolhimento do pedido de rescisão feito pelo compromissário comprador, com devolução de todas as parcelas pagas, devidamente corrigidas, mais juros de mora e outras penalidades previstas em contrato.

O prazo de tolerância previsto no contrato somente é justificativa para prorrogação do prazo contratual de entrega do imóvel compromissado quando ocorrer caso fortuito ou força maior devidamente comprovado nos autos.”

(TJ/MG – 7ª C. Cív., Ap. Cív. nº 361.743-8, Rel. Des. José Affonso da Costa Côrtes, julg. 06.06.2002).

É importante que as construtoras tenham ciência de que apenas as situações que não podem ser evitadas ou impedidas são admitidas como casos fortuitos ou de força maior. Discorrendo sobre a irresistibilidade, que legitima o atraso por força maior ou caso fortuito, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal asseverou que:

“(…).

Com efeito. Sucede, nas palavras de De Plácido e Silva, que se considera caso fortuito os acidentes que ocorrem sem que a vontade do homem os possa impedir ou sem que tenha ele participado, de qualquer maneira, para a sua efetivação. Todos os casos, que se revelam por ‘força maior’, dizem-se ‘casos fortuitos’, porque ‘fortuito’, do latim fortuitus, de fors, quer dizer casual,

acidental, ao azar. CUNHA GONÇALVES, aprofundando-se no tema, esclarece que o caso fortuito é, no sentido exato de sua derivação (acaso, imprevisão, acidente), o caso que não se poderia prever e se mostra superior às forças ou vontade do homem, quando vem, para que seja evitado. O motivo de força maior é o fato que se prevê ou é previsível, mas que não se pode, igualmente, evitar, visto que é mais forte que a vontade ou ação do homem. Assim, ambos se caracterizam pela irresistibilidade. E se distinguem pela previsibilidade. Legalmente são, entre nós, empregados como equivalentes. E a lei civil os define como o advento do fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, assemelhando-os em virtude da invencibilidade, inevitabilidade ou irresistibilidade que os caracterizam.” (TJ/DF – 1ª T. Cív., Ap. Cív. nº 51.897/1999, Rel. Des. Valter Xavier, julg. 09.08.1999)

Muitas situações são apresentadas pelas construtoras como justificativas dos atrasos na entrega das unidades. A jurisprudência não tem sido favorável aos argumentos alegados pelas construtoras, e na maioria das vezes as decisões dão razão aos consumidores. Uma vasta gama de ocorrências são invocadas pelas construtoras com o intuito de legitimarem o atraso na entrega do imóvel, bem como a utilização do prazo de tolerância. Vejamos alguns exemplos:

“Cobrança. Valor correspondente a um aluguel. Atraso na entrega da unidade. Alegação de caso fortuito ou força maior. Chuvas não podem ser consideradas como imprevisíveis. Risco do empreendimento. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJ/SP – 8ª C. Dir. Priv., Ap. nº 994.07.023766-7, Rel. Des. Caetano Lagrasta, julg. 09.06.2010).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PERDAS E DANOS. CONSTRUÇÃO CIVIL - ATRASO NA ENTREGA DE OBRA – MULTA CONTRATUAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO CONFIGURADO - SUFICIENTE A ANÁLISE DAS PROVAS DOCUMENTAIS - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS - CRISE ECONÔMICA DO SETOR IMOBILIÁRIO - RISCO DA ATIVIDADE INTRANSFERÍVEL AO CONSUMIDOR - CONTRATO DE ADESÃO - CLÁUSULA ABUSIVA TIDA COMO NÃO ESCRITA - AUSÊNCIA DE PROVA - APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(...).

2. O caso fortuito e a força maior, para excluir a responsabilidade pelo inadimplemento contratual, devem decorrer de eventos imprevisíveis e inevitáveis, cujos efeitos impossibilitam de forma absoluta a execução da obra, o que não se evidencia no presente caso, pois as causas argüidas são todas previsíveis no campo da construção civil.

3. A instabilidade econômica, política e social dificulta em muito o desenvolvimento de qualquer ramo de atividade, seja comercial, industrial ou de prestação de serviços. Porém, o ônus de arcar com o risco da atividade desenvolvida não pode ser transferido ao consumidor, não configurando caso fortuito ou força maior a inadimplência de credores, planos econômicos, etc., portanto, não eximem a construtora de arcar com multa pelo atraso na entrega

da obra.” (TJ/PR – 16ª C. Cív., Ap. Cív. nº 341.530-5, Rel. Des. Sérgio Roberto Nóbrega Rolanski, julg. 05.09.2007).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE CHUVAS, FORTES VENTOS E GREVE NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL – ACONTECIMENTOS LIGADOS À PRÓPRIA ORGANIZAÇÃO E DENTRO DOS RISCOS NORMAIS DA ATIVIDADE DA RÉ - FORÇA MAIOR DESCARACTERIZADA – APLICAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL EXPRESSA E PREVIAMENTE PREVISTA POR DELIBERAÇÃO ESPONTÂNEA DAS PARTES - SENTENÇA MANTIDA. - Recursos desprovidos.” (TJ/SP – 6ª C. Dir. Priv., Ap. Cív. nº 085.330-4/2, Rel. Des. Mohamed Amaro, julg. 05.08.1999)

“CIVIL. CONTRATO. RESCISÃO. CASO FORTUITO E MOTIVO DE FORÇA MAIOR. LIMITES. Eventuais dificuldades da construtora para obter financiamento da obra ou contratar mão-de-obra não constituem caso fortuito nem motivo de força maior. Apelo não provido. Unânime.” (TJ/DF – 1ª T. Cív., Ap. Cív. nº 1999 07 1 007021- 8, Rel. Des. Valer Xavier, julg. 23.03.2001).

“DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO. RESCISÃO. INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES. LIQUIDAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO.

1 - O atraso do poder público em realizar as obras de infra-estrutura no bairro em que seria construído o imóvel prometido à venda não se configura caso fortuito ou força maior. (...)”. (TJ/DF – 3ª T. Cív., Ap. Cív. nº 50.028/1998, Rel. Des. Angelo Passareli, julg. 18.11.1999).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. UNIDADE HABITACIONAL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APLICAÇÃO DO ART. 1092 DO CÓDIGO CIVIL. ‘Se o vendedor não cumpriu a obrigação assumida, deixando de entregar a obra no prazo contratualmente estipulado, não pode, sob a alegação de que o comprador não providenciou o financiamento da unidade junto ao agente do SFH, pretender a rescisão do contrato e o recebimento de indenização por perdas e danos. A implantação de novo plano econômico pelo governo federal não caracteriza caso fortuito ou força maior a elidir a responsabilidade da empresa construtora pela entrega da unidade transacionada no prazo avençado.’ (Ap. Cív. nº 97.003741-4, da Capital, rel. Des. Eder Graf, julgada em 05.08.97). Litigância má-fé não caracterizada. Decisão confirmada. Recurso improvido.”. (TJ/SC – 3ª C. Cív., Ap. Cív. nº 96.006549-0, Rel. Des. Silveira Lenzi, julg. 23.09.1997).

“Rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com perdas e danos. Ação julgada procedente. Atraso na entrega da obra. Altos índices pluviométricos e greves no setor de construção civil. Argumentos insuficientes a tipificar caso fortuito ou força maior. Inadimplemento da construtora configurado. Precedentes desta Câmara. Multa e juros previstos no contrato aplicados ao caso, por equidade. Tratando-se de obrigação contratual, os juros de mora incidem desde a citação. Recurso parcialmente provido para este fim.” (TJ/SP – 3ª C. Dir. Priv., Ap. nº 198.125-4/6, Rel. Des. Caetano Lagrasta, julg. 04.10.2005)

Rogeroni Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

“CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DA VENDEDORA. PERDAS E DANOS. O atraso de muitos promissários compradores no pagamento de suas parcelas e as dificuldades econômicas decorrentes de implantação de planos governamentais – não trazem a marca da imprevisibilidade e da inevitabilidade, que caracterizam aquelas causas exoneratórias da culpa por inadimplemento ou mora. O não cumprimento, por parte da vendedora, da obrigação da entrega da obra no prazo estipulado, justifica a sua condenação ao pagamento de aluguéis que o promissário comprador poderia receber, de acordo com as condições de mercado existentes.” (TJ/DF – 5ª T. Cív., Ap. Cív. nº 49.073/1998, Rel. Des. Ana Maria Duarte Amarante, julg. 24.08.1998)

Por outro lado, quando o Poder Judiciário se convence de que o descumprimento da obrigação da construtora se deu por motivo que, de fato, não poderia ser por ela previsto ou evitado, afasta-se a culpa, como é o caso, por exemplo, das decisões abaixo:

“EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERRENO DECLARADO DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA INTENTADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. CASO FORTUITO. AUSÊNCIA DE CULPA. PACTA SUNT SERVANDA. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS. CDC. COMPENSAÇÃO DE VALORES. VERBAS ILÍQUIDAS. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

I – Quando o descumprimento contratual não ocorreu por culpa do comprador, tampouco da vendedora, mas por ocorrência de caso fortuito, qual seja, o terreno objeto da avença foi declarado de preservação ambiental em ação civil pública proposta pelo Ministério Público local, há de se considerar que o não cumprimento contratual mostrou-se como fator imprevisível pelas partes. Logo, inaplicável a cláusula contratual que prevê a perda parcial das parcelas pagas pelo comprador, bem como o parcelamento de sua devolução pelo número de parcelas adimplidas, porquanto, in casu, não prevalece o princípio pacta sunt servanda, ante a ocorrência de fato superveniente e alheio à vontade das partes.

II – Assim, a devolução imediata das parcelas pagas ao comprador é medida que se impõe em face da norma geral da boa-fé e do equilíbrio contratual prevista no artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, mostrando-se abusiva a cláusula que prevê a perda total ou parcial das parcelas pagas pelo consumidor, mormente quando inexistente culpa deste pela rescisão contratual.

III – Não há se falar em compensação de valores pagos a título de despesas administrativas, como pagamento de tributos e comissão de corretagem, por configurar verbas ilíquidas que deverão ser apuradas por perícia contábil, a serem reconhecidas por sentença, que ainda não houve. Na espécie, a vendedora não se utilizou do meio adequado para compensar verbas que

entende devidas. Inteligência dos artigos 1.010 do CC de 1.916 e 369 do NCC de 2002.

IV – Por cediço, dano moral constitui qualquer ofensa à honra e à dignidade da pessoa humana e deve ser economicamente reparável. No caso, como o descumprimento contratual deu-se sem culpa das partes, improsperável se mostra o pleito indenizatório por danos morais.

V – A sucumbência recíproca deve ser mantida, visto que tanto o apelante quanto o apelado afiguram-se como partes vencedoras e vencidas na demanda. Apelações cíveis conhecidas e improvidas.” (TJ/GO – 5ª T., Ap. Cív. nº 87.328-8/188, Rel. Des. Luiz Eduardo de Sousa, julg. 06.06.2006)

“EMENTA: CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. EXCLUDENTE DE ILICITUDE. EQUIPARAÇÃO AO CASO FORTUITO. DEVER DE INDENIZAR AFASTADO. A culpa exclusiva de terceiro é excludente de ilicitude, equiparado ao caso fortuito, capaz de afastar o dever de indenizar.” (TJ/MG – 17ª C. Cív., Ap. Cív. nº 1.0245.04.055786-1/001, Rel. Des. Irmair Ferreira Campos, julg. 25.01.2007)

Pode ocorrer de o atraso na entrega da unidade decorrer de alterações no projeto solicitadas pelo próprio adquirente. A construtora não pode ser responsabilizada pela demora se esta decorreu, exclusivamente, em razão de modificações feitas pelo próprio adquirente no projeto do imóvel. Confira-se:

“CIVIL - PROCESSUAL CIVIL - PERDAS E DANOS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - CONSTRUTORA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - ALTERAÇÕES NO PROJETO ORIGINAL DA OBRA - DEMORA JUSTIFICADA - CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR - RESPONSABILIDADE AFASTADA - INTELIGÊNCIA DO ART. 14, § 3º, II DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. A apelante requereu junto à construtora providencias para alterações no projeto original, ocasionando, com isso, retardamento na entrega da obra.

2. A empresa recorrida desincumbiu-se, quantum satis, do ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do apelante, a teor do art. 333, inciso II do Código de Processo Civil, eis que trouxe aos autos, provas cabais de que a demora na entrega da unidade habitacional restou justificada em virtude das inúmeras modificações pleiteadas pelo recorrente no projeto original do imóvel o que, por certo, afasta qualquer responsabilidade por parte da promitente-vendedora.

3. Também não se pode, por outro lado, invocar a responsabilidade objetiva prevista no Código de Defesa do Consumidor, como postula o recorrente, eis que, a teor do art.14 § 3º, inciso II do supracitado diploma legal, exime-se da responsabilidade o fornecedor de serviços que provar que houve culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

4. Apelo conhecido e improvido.”

(TJ/DF – 4ª T. Cív., Ap. Cív. nº 20020110270852, Rel. Des. Humberto Adjuto Ulhôa, julg. 29.03.2004)

Nota-se, portanto, que se o contrato eventualmente estabelecer o prazo de carência, deste a construtora somente poderá gozar em se tratando de caso fortuito ou força maior, não se podendo entender que essa carência é uma prorrogação automática do prazo de entrega.

3. Consequências pelo descumprimento do prazo para entrega

Da mesma forma que o adquirente tem a obrigação de efetuar os pagamentos dentro dos prazos previstos no contrato, a construtora tem o dever de entregar a unidade imobiliária na data convencionada.

Uma vez alcançado o termo final para a entrega da unidade, e isto não ocorrendo pelo fato de a construtora não ter conseguido concluir a obra, várias consequências podem surgir, autorizando o adquirente, inclusive, e se assim desejar, a pleitear a resolução do contrato com a restituição integral, e em uma única vez, de todos os valores por ele pagos, sem nenhum abatimento. Vale conferir a jurisprudência:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Empresa que não entregou a unidade no prazo ajustado. Sentença que julgou procedente o pedido do comprador de rescisão contratual com a devolução das quantias pagas. Relação de consumo, obrigação de devolução de valores pagos a título de aquisição de imóvel que não foi entregue por culpa da vendedora. Recurso dela, desprovido.”. (TJ/SP – 4ª C. Dir. Priv., Ap. nº 994.07.119626-0, Rel. Des. Teixeira Leite, julg. 08.07.2010)

“CONTRATO - Compromisso de venda e compra de imóvel - Atraso na entrega da obra - Interrupção do pagamento pelos adquirentes justificada - Resolução e restituição integral de parcelas pagas, sem dedução - Dano moral - Inocorrência - Indenização indevida – Recursos desprovidos.” (TJ/SP – 1ª C. Dir. Priv., Ap. nº 994.06.146970-5, Rel. Des. Rui Cascaldi, julg. 15.05.2010)

“RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - MORA DA CONSTRUTORA - RESCISÃO CONTRATUAL - DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS - CORREÇÃO MONETÁRIA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - LIMITES DO ART. 20, § 3º, DO C.P.C. O atraso verificado na entrega da obra motiva a rescisão do contrato, por inadimplência contratual, com direito à restituição das prestações pagas, corrigidas monetariamente. ‘A restituição das importâncias pagas pelos compromissários-compradores deve operar-se de modo integral, com correção monetária desde a data do desembolso, sob pena de enriquecimento sem causa’. ‘De acordo com os ditames do Codecon, se a construtora atrasa a entrega do imóvel além do que foi estipulado no contrato, faculta ao comprador a rescisão do contrato com a devolução das parcelas pagas, devidamente corrigidas monetariamente. Teoria do risco do empreendimento, consolidada pela Lei 8.078/90”. (TA/MG – 1ª C. Cív., Ap. Cív. nº 0396927-3/2003, Rel. Juiz Gouvêa Rios, julg. 09.09.2003)

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA - RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS QUITADAS PELO ADQUIRENTE, BEM COMO DO SINAL, COM A INCIDÊNCIA DA MULTA DE 10% E JUROS DE MORA - RECURSO IMPROVIDO. O injustificado atraso da construtora, que não entrega a unidade habitacional no prazo avençado, caracteriza a sua inadimplência e enseja a rescisão do contrato de compra e venda, com a restituição imediata das parcelas quitadas pelo adquirente, inclusive do valor pago a título de sinal, já que a rescisão se deu por culpa da construtora. Configurada a inadimplência da vendedora, procede o pedido de condenação ao pagamento da multa contratual, no percentual contratado (10%) por não ter cumprido a obrigação no prazo estipulado, com o acréscimo de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, eis que convencionado tal percentual para a hipótese de inadimplemento.”. (TJ/MS – 4ª T. Cív., Ap. Cív. nº 2003.010414-3/0000-00, Rel. Des. Elpídio Helvécio Chaves Martins, julg.14.10.2003)

Em determinadas situações, comprovando-se que em razão da não entrega do imóvel na data convencionada o adquirente teve prejuízos ou lucros cessantes, outros valores serão devidos pela construtora. Vejamos a jurisprudência:

“CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO.

I - A petição inicial, embora não tenha fixado o quantum, especificou quais verbas integrariam os lucros cessantes devidos.

II - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

III - Hipótese em que o acórdão recorrido afirmou a responsabilidade da construtora, sendo vedada sua revisão, em razão das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

III - Ausência de prequestionamento da questão referente à ocorrência de sucumbência recíproca, nos moldes da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. Agravo improvido.”.

(STJ – 3ª T., AgRg no REsp nº 735.353/RJ, Rel. Min. Castro Filho, DJ 15.09.2005)

“INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLENTO DO INCORPORADOR - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - RESOLUÇÃO DO CONTRATO - RESSARCIMENTO DOS DANOS - DANO MATERIAL - DANO MORAL - Incorporação. Compromisso de compra e venda. Inadimplemento da Construtora. Ação objetivando a resolução do contrato. Procedência do pedido. Inconformismo da

Rogeroúnielo Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

ré. Improvimento do recurso. Restando, amplamente, demonstrado que a Construtora, ultrapassado o prazo de conclusão da obra, nem mesmo a iniciou, apropriando-se seus dirigentes, de maneira ilícita das importâncias pagas pelos promitentes compradores, a resolução da avença se impõe, com o ressarcimento dos danos materiais e morais, daí, decorrentes e devolução dos valores recebidos.”. (TJ/RJ – 11ª C. Cív., Ap. Cív. nº 15.865/1998, Reg. 240.399, Rel. Des. Nílton Mondego, julg. 11.02.1999)

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE APARTAMENTO. INDENIZAÇÃO EM FAVOR DOS PROMITENTES COMPRADORES. VIABILIDADE. REEMBOLSO DE ALUGUÉIS DEVIDOS. MÁ-FÉ DESCARACTERIZADA. O atraso na entrega da obra, no prazo contratualmente estabelecido, ocasiona o inadimplemento, justificando o pleito rescisório, caso em que deverá ser devolvida a quantia já paga, com os acréscimos legais e contratuais. Em sendo o promitente comprador obrigado a alugar outro imóvel para morar, é devido o reembolso integral dos aluguéis por ele pagos, ainda que o contrato esteja quitado apenas de forma parcial. Recurso conhecido e desprovido.”. (TJ/SC – 3ª C. Cív., Ap. Cív. nº 2000.014654-4., Rel. Des. Dionízio Jenczak, julg. 13.05.2005)

“INDENIZAÇÃO - Responsabilidade da construtora em razão da demora na entrega das chaves de apartamento em condomínio, adquirido pelo demandante - Cálculo da indenização conforme o aluguel pago pelo autor, com os reajustes legais, a partir da data prevista para a entrega das chaves - Responsabilidade até a efetiva entrega das chaves -Recurso a que se dá provimento parcial para os fins acima.”. (TJ/SP – 1ª C. Dir. Priv., Ap. Cív. nº 28.221-4/8-00, Rel. Des. Luís de Macedo, julg. 24.03.1998)

Pelo fato de a resolução do contrato decorrer de culpa da construtora, que não entregou o imóvel na data contratada, a devolução dos valores, além de ser feita em parcela única, deve ser integral, não se admitindo nenhum tipo de abatimento:

“CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. RECURSO ESPECIAL. PROVA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ.

(...).

II. Indevida a retenção de parcela do preço, se o rompimento do contrato de promessa de compra e venda se deu por inadimplência da construtora e não da adquirente.

III. Recurso especial da ré não conhecido. Conhecido e provido o recurso especial adesivo da autora.”

(STJ – 4ª T., REsp nº 510.267/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ 03.5.2004)

Há casos em que o contrato prevê que não entregando o imóvel no prazo convencionado, a construtora deverá suportar o pagamento de determinada penalidade. Nestas hipóteses não pode a construtora, se aproveitando da sua posição privilegiada no contrato, estabelecer uma pena passível de ser considerada irrisória. Caso a multa da construtora seja fixada em valor muito baixo, nada impede de ser majorada em juízo:

“Compromisso de Compra e Venda. Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c.c. indenização. Relação de consumo evidenciada.

Mora da vendedora incontroversa. Cláusula Penal fixada em R\$ 70,00 mensais em caso de descumprimento do prazo de entrega. Ameaça ao equilíbrio contratual. Evidente desvantagem ao fixar valor muito inferior ao que seria auferido com a entrega da unidade no prazo contratado. Ressarcimento no valor equivalente aos alugueres pelo período de atraso. Valor a ser fixado em liquidação. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJ/SP – 6ª C. Dir. Priv., Apel. nº 994.01.056947-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, julg. 10.06.2010).

Neste exemplo, o Desembargador Relator assevera

“(…).

Configurada a mora da requerida, em que pese o entendimento da i. magistrada de primeiro grau, a sua responsabilização pecuniária pelos danos causados em valor superior ao estipulado contratualmente é inafastável. Isto porque patente a abusividade da cláusula 6.5.2. do instrumento de contrato. De fato, o estabelecimento de multa no ínfimo valor de R\$ 70,00 por mês de atraso, consignando a renúncia expressa dos compradores a qualquer outra cobrança, coloca o consumidor em evidente desvantagem, ameaçando o equilíbrio contratual.

Por óbvio que com a conclusão do empreendimento no termo previsto (dezembro de 1998) os compradores poderiam usufruir do imóvel da forma como melhor lhes aprouvesse, sendo evidente que deixaram de lucrar, no mínimo, com o valor equivalente aos alugueres deste período.

Limitar esse valor a patamar muito aquém daquele que seria auferido com a entrega das unidades no prazo contratado, sem dúvida, configura forma de enriquecimento ilícito por parte da requerida, sendo de rigor a declaração de nulidade da disposição contratual, com fundamento no artigo 51, inciso IV e parágrafo 1o, incisos II e III, do CDC.”

Algumas construtoras, ao perceberem que não conseguirão cumprir o prazo de entrega da unidade, tentam afastar responsabilidades através de notificação enviada aos adquirentes com o intuito de informarem novo prazo de entrega. Esse tipo de conduta, na verdade, não tem nenhum efeito. A alteração do prazo de entrega do imóvel só é possível se o adquirente da unidade, de forma expressa, manifestar sua concordância. Confira-se:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - OBRIGAÇÕES - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - COMINATÓRIA C/C COBRANÇA - PROCEDÊNCIA PARCIAL NO JUÍZO A QUO - INCONFORMISMO DA PROMITENTE-VENDEDORA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E SANEAMENTO DO PROCESSO - DESNECESSIDADE - PRELIMINAR AFASTADA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR - PERCALÇOS PREVISÍVEIS E EVITÁVEIS - CULPA CONFIGURADA - INADIMPLEMENTO - MULTA MORATÓRIA DEVIDA - NOTIFICAÇÃO SOBRE NOVO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA - IRRELEVÂNCIA - MULTA MORATÓRIA - TERMO FINAL - ENTREGA DAS CHAVES - NÃO COMPROVAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA - RECLAMO IMPROVIDO. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da controvérsia, se estão presentes nos autos os elementos indispensáveis ao escorreito deslinde da questão, hipótese em que não é realizada audiência de conciliação e saneamento do processo. Dificuldades precontratuais, técnicas e de natureza, por serem previsíveis e evitáveis, não consubstanciam caso fortuito ou força maior para excluir responsabilidade civil por atraso na entrega de obra. Alteração de prazo de entrega do imóvel exige concordância expressa do promissário-comprador, sendo irrelevante a inércia ou o silêncio deste acerca de notificação comunicando novo prazo de conclusão da obra. É ônus da promitente-vendedora provar a entrega das chaves como termo final de incidência de multa moratória por atraso na entrega do apartamento.”. (TJ/SC – 2ª C. Dir. Civ., Apel. Cív. nº 2001.022427-5, Rel. Des. Monteiro Rocha, julg. 02.03.2006)

4. Prazo prescricional para propositura de ação indenizatória

Superado o prazo que a construtora tinha para fazer a entrega da unidade sem que isto tenha ocorrido, os danos que por tal motivo forem experimentados pelos adquirentes deverão ser reparados.

Dois aspectos mostram-se como mais polêmicos nesse ponto, estando eles relacionados com o prazo prescricional e o seu termo inicial.

O Código Civil, em seu artigo 206, § 3º, V, fixa em 03 (três) anos o prazo prescricional para a propositura de ação que tenha por objeto a reparação de danos.

O Código de Defesa do Consumidor, por sua vez, estabelece em seu artigo 27 que “prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço” (ver artigos 12/17, CDC), contando-se o prazo do conhecimento do dano e de sua autoria.

A mera existência do referido artigo 27 do CDC já pode ser suficiente para que alguém entenda que pela simples razão de se tratar de relação de consumo deve ser aplicado o prazo da legislação consumerista e não a do artigo 206, § 3º, V, do CC.

De fato, como já expusemos antes, a relação entre os adquirentes de unidades imobiliárias e as construtoras são regidas pelo Código de Defesa do

Consumidor. Entretanto, pensamos que isto não quer dizer que outras disposições legais não devam ser aplicadas.

No caso da prescrição que estamos analisando, há que se considerar que o artigo 27 do CDC é expresso ao dispor que o prazo de 05 (cinco) anos está relacionado à reparação de danos decorrentes do “fato do produto ou do serviço”. Isto, com a devida vênia, limita a aplicação deste prazo exclusivamente para tais circunstâncias.

Sobre o tema, o magistrado Jorge Alberto Quadros de Carvalho Silva [1], citando o entendimento do Ministro Sálvio Figueiredo Teixeira, escreveu que “o art. 27 cuida de hipóteses em que estão presentes vícios de qualidade do produto por insegurança, ou seja, casos em que o produto traz um vício intrínseco que potencializa um acidente de consumo, sujeitando-se o consumidor a um perigo iminente (REsp 114.473/RJ, j. em 24-3-1997)”. Deve haver relação direta com a segurança e a saúde do consumidor.

Esse entendimento foi recentemente reiterado pelo Superior Tribunal de Justiça, como se observa do Recurso Especial nº 810.353/ES:

“CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO. VÍCIO/DEFEITO DO PRODUTO. ENTENDIMENTO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PRETENSÃO RECURSAL QUE, ADEMAIS, ESBARRA NO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA (SÚMULA 7/STJ).

I. Tendo a corte local entendido que a hipótese dos autos cuida de defeito do produto, por trazer vício intrínseco que potencializa um acidente de consumo, sujeitando-se o consumidor a um perigo iminente, correta é a aplicação do art. 27 do CDC. Precedentes.

II. Ademais, as questões levantadas no recurso especial dependem de incursão em matéria fática da lide, notadamente no que toca à natureza do vício/defeito apresentado pelo bem objeto da compra e venda, sua forma de constatação, bem como nas circunstâncias em que realizado o negócio, considerado pelo Tribunal local como sujeito à incidência do CDC.

III. Incidência da Súmula 7 do STJ: ‘A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial’.

IV. Recurso especial não conhecido.”

(STJ – 4ª T., REsp nº 810.353/ES, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, julg. 16.04.2009)

Como se observa do voto do Ministro Relator:

“(…).

Aplicou o art. 27 do CDC, afirmando tratar-se de prescrição quinquenal, por apresentar o produto um vício intrínseco que potencializa um acidente de consumo, sujeitando o consumidor a uma inquestionável insegurança (fl. 131). O supramencionado entendimento encontra amparo na jurisprudência do STJ, inclusive demonstrado com o precedente invocado pelo recorrente como paradigma da divergência, o qual, diga-se de passagem, foi também utilizado como fundamento de decidir no acórdão recorrido. Confira-se:

‘DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE PRECEITO COMINATÓRIO. SUBSTITUIÇÃO DE MOBILIÁRIO ENTREGUE COM DEFEITO. VÍCIO APARENTE. BEM DURÁVEL. OCORRÊNCIA DE DECADÊNCIA. PRAZO DE NOVENTA DIAS. ART. 26, II, DA LEI 8.078/1990. DOUTRINA. PRECEDENTE DA TURMA. RECURSO PROVIDO.

I - Existindo vício aparente, de fácil constatação no produto, não ha que se falar em prescrição quinquenal, mas, sim, em decadência do direito do consumidor de reclamar pela desconformidade do pactuado, incidindo o art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

II - O art. 27 do mesmo diploma legal cuida somente das hipóteses em que estão presentes vícios de qualidade do produto por insegurança, ou seja, casos em que produto traz um vício intrínseco que potencializa um acidente de consumo, sujeitando-se o consumidor a um perigo iminente.

III - Entende-se por produtos não-duráveis aqueles que se exaurem no primeiro uso ou logo após sua aquisição, enquanto que os duráveis, definidos por exclusão, seriam aqueles de vida útil não-efêmera.’

(REsp nº. 114.473/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU de 05.05.1997, p. 17060)

No mesmo sentido:

‘CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. VEÍCULO COM DEFEITO. RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. VALOR INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO DO QUANTUM. PRECEDENTES DESTA CORTE.

1. Aplicável à hipótese a legislação consumerista. O fato de o recorrido adquirir o veículo para uso comercial - taxi - não afasta a sua condição de hipossuficiente na relação com a empresa-recorrente, ensejando a aplicação das normas protetivas do CDC.

2. Verifica-se, in casu, que se trata de defeito relativo à falha na segurança, de caso em que o produto traz um vício intrínseco que potencializa um acidente de consumo, sujeitando-se o consumidor a um perigo iminente (defeito na mangueira de alimentação de combustível do veículo, propiciando vazamento causador do incêndio). Aplicação da regra do artigo 27 do CDC.

3. O Tribunal a quo, com base no conjunto fático-probatório trazido aos autos, entendeu que o defeito fora publicamente reconhecido pela recorrente, ao

proceder ao 'recall' com vistas à substituição da mangueira de alimentação do combustível. A pretendida reversão do decisum recorrido demanda reexame de provas analisadas nas instâncias ordinárias. Óbice da Súmula 07/STJ.

4. Esta Corte tem entendimento firmado no sentido de que 'quanto ao dano moral, não há que se falar em prova, deve-se, sim, comprovar o fato que gerou a dor, o sofrimento, sentimentos íntimos que o ensejam. Provado o fato, impõe-se a condenação' (Cf..AGA 356.447-RJ, DJ 11.06.01).

5. Consideradas as peculiaridades do caso em questão e os princípios de moderação e da razoabilidade, o valor fixado pelo Tribunal a quo, a título de danos morais, em 100 (cem) salários mínimos, mostra-se excessivo, não se limitando à compensação dos prejuízos advindos do evento danoso, pelo que se impõe a respectiva redução a quantia certa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

6. Recurso conhecido parcialmente e, nesta parte, provido.'
(REsp n. 575.469/RJ, Rel. Min. Jorge Scartezini, DJU de 06.12.2004, p. 325)

(...)"

Assim, com a devida vênia, apesar de o atraso na entrega do imóvel ser fato gerador de prejuízos aos adquirentes, não nos parece que o prazo prescricional seja de 05 (cinco) anos, pois ao contrário do que determina do artigo 27 do CDC, não se trata de danos por fato do produto ou do serviço. Inexiste relação entre o atraso na entrega do imóvel e riscos à segurança ou à saúde dos adquirentes. Aplicável, portanto, o prazo de 03 (três) anos do artigo 206, § 3º, do CC.

A contagem do prazo se inicia com a efetiva e tardia entrega das chaves, pois é somente com isto que o adquirente terá condições de constatar a extensão dos danos experimentados.

Conclusões

Diante das breves ideias traçadas neste modesto trabalho, podemos concluir que:

a) A relação formada entre uma construtora e o adquirente unidade imobiliária é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo que os respectivos contrato contratos classificam-se como por adesão.

b) O Código de Defesa do Consumidor exige que haja equilíbrio nos contratos redigidos pelas construtoras para assinatura pelos adquirentes, e com base nisso surge a discussão sobre a ilegalidade de cláusulas que estabelecem a prorrogação do prazo para a entrega dos imóveis, haja vista que nenhuma carência é deferida ao comprador que não consegue, no vencimento, efetuar o pagamento.

c) Apenas o caso fortuito e a força maior afastam a obrigação de a construtora entregar a unidade no prazo contratado, sendo que tais fatos devem ser comprovados.

d) O prazo de carência só pode ser usado pela construtora se houver caso fortuito ou força maior, não sendo um mero prazo suplementar para o cumprimento da obrigação de entregar o imóvel.

e) Não feita a entrega da unidade imobiliária no prazo contratado e não existindo nenhuma justificativa para o atraso, a construtora deverá suportar indenizar o adquirente além de ter que suportar os eventuais e comprovados prejuízos que experimentarem.

f) O prazo prescricional para o adquirente prejudicado ajuizar a ação de indenização é de 03 (três) anos, conforme previsto no artigo 206, §3º, V, do Código Civil, iniciando sua contagem na data em que for realizada, pela construtora, a efetiva entrega das chaves.

CARLOS ALBERTO DEL PAPA ROSSI

Advogado, consultor em negócios imobiliários, pós-graduado em Direito Tributário (PUC/SP), pós-graduado em Direito Processual Civil (PUC/SP), MBA com ênfase em Direito Empresarial (FGV/SP), Extensão Universitária em Direito Imobiliário (FMU), autor do livro “Introdução ao Estudo das Taxas” e de artigos publicados em revistas especializadas.

* (Reprodução autorizada desde que citada a fonte)

[1] Código de defesa do consumidor anotado. São Paulo: Saraiva. 2001, p. 96.

Final da reprodução do artigo

56. Conforme artigo acima transcrito, "O prazo de tolerância previsto no contrato somente é justificativa para prorrogação do prazo contratual de entrega do imóvel compromissado quando ocorrer caso fortuito ou força maior devidamente comprovado nos autos.". (TJ/MG – 7ª C. Cív., Ap. Cív. nº 361.743-8, Rel. Des. José Affonso da Costa Côrtes, julg. 06.06.2002)".

57. Em função do contido no item anterior, pergunta-se se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. comprovou caso fortuito ou força maior ao justificar, POR ESCRITO, para os autores, a prorrogação da data de entrega da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, de 30.09.2012, previsto na cláusula “VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE”, do “Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”, de 01.10.2009, anexo nº 08, para Dezembro/2012?

58. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao informar, por escrito, os autores, sobre alteração da data de entrega da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, de 30.09.2012, prevista na cláusula “VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE”, do “Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”, de 01.10.2009, anexo nº

08, para Dezembro/2012, não indicou nenhum **FATO CONCRETO INDICATIVO DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR** sobre essa prorrogação da data de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença.

59. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao informar, por escrito, os autores, sobre alteração da data de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de 30.09.2012, prevista na cláusula “**VIII- DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, para Dezembro/2012, se limitou, apenas, a informar aos autores, por escrito, em **EXPRESSÃO GENÉRICA** -- “**motivos alheios a nossa vontade**” --, por meio de carta comercial, sem registro, postada em 02.08.2012, AC Guará I, anexo nº 14, abaixo reproduzida, que “**a previsão de conclusão da obra foi prorrogada para dezembro de 2012, por motivos alheios a nossa vontade**”:

Início da Reprodução da Carta



Prezado Cliente;

Para que você possa organizar detalhadamente a realização do sonho investido no empreendimento **Vista Shopping**, informamos que a previsão de conclusão da obra foi prorrogada para dezembro de 2012, por motivos alheios a nossa vontade.

Para a **Faenge** agir com respeito e transparência com nossos clientes é um compromisso e por isso fazemos questão de antecipar estas informações. Agora, você poderá organizar melhor cada detalhe da realização deste sonho.

Após a conclusão da obra temos as seguintes fases: entrega das áreas comuns, habite-se, instalação do condomínio e averbação do habite-se. Para o recebimento das chaves, aguarde contato sobre os procedimentos a serem realizados nos casos de quitação, alienação fiduciária e financiamento bancário.

Atenciosamente;

Relacionamento com o Cliente



Final da Reprodução da Carta

60. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao informar, por escrito, os autores, sobre alteração da data de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de 30.09.2012, prevista na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, para Dezembro/2012, **NÃO ALEGOU** caso fortuito ou força maior como justificativa para prorrogação do prazo de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de **30.09.2012** para **Dezembro/2012**, tendo se limitado, apenas, a informar aos autores, por meio de carta comercial, sem registro, postada em 02.08.2012, AC Guará I, acima transcrita, que “a previsão de conclusão da obra foi prorrogada para dezembro de 2012, por motivos alheios a nossa vontade”, conforme anexo nº 14.

61. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao informar, por escrito, os autores, sobre alteração da data de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de 30.09.2012, prevista na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, para Dezembro/2012, **NÃO COMPROVOU** caso fortuito ou força maior como justificativa para alteração da data de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de **30.09.2012** para **Dezembro/2012**, tendo se limitado, apenas, a informar aos autores, por meio de carta comercial, sem registro, postada em 02.08.2012, AC Guará I, anexo nº 14, transcrita no item 59 retro, que “a previsão de conclusão da obra foi prorrogada para dezembro de 2012, por motivos alheios a nossa vontade”.

62. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao informar, por escrito, os autores sobre a alteração da data de entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, de 30.09.2012, prevista na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, para Dezembro/2012, **NÃO ESPECIFICOU, SEQUER, UM ÚNICO FATO INDICATIVO DA OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR QUE JUSTIFIQUE A NÃO CARACTERIZAÇÃO DA FALTA DE ENTREGA DO IMÓVEL COMO INADIMPLÊNCIA DE SUA PARTE.**

63. Em função do exposto, os autores entendem que o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, não encontra amparo na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, pois o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **AO NÃO ESPECIFICAR, SEQUER, UM ÚNICO FATO INDICATIVO DA OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR QUE JUSTIFIQUE A NÃO CARACTERIZAÇÃO DA FALTA DE ENTREGA DO IMÓVEL COMO INADIMPLÊNCIA DE SUA PARTE**, não comprovou o **CASO FORTUITO** e a **FORÇA MAIOR** que tornariam o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, com base na cláusula em questão, legítimo, razão pela qual, por via de consequência, o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, é ilegítimo e comprovada está a inadimplência do réu Avila

Rogeroúnielo Rouniolo de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Empreendimentos Imobiliários S.A. na entrega de referida unidade, objeto do litígio.

64. A “**cláusula de tolerância**”, abaixo transcrita, no presente caso, face o exposto, está sendo utilizada de forma abusiva pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, numa clara tentativa desse réu de, fazendo uso de uma cláusula abusiva, inserida em contrato de adesão, fugir das consequências, naturais, da sua inadimplência na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença.

“**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, o “prazo final para conclusão do imóvel poderá, ainda ser dilatado por 180 dias, podendo se estender ainda mais desde que devidamente comprovado, por motivo de força maior, notadamente: a) Greves parciais ou gerais de trabalhadores da industrial da construção civil ou de fornecedores de materiais; b) suspensão ou falta de transporte; c) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução da obra; d) Demora nos serviços de responsabilidade das empresas concessionárias de serviços públicos; e) Falta de Materiais por responsabilidade dos fornecedores.”.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente - Páginas 70 a 74 - Itens 65 a 76

65. Sendo a cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, inválida como justificativa para o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, que passou de 30.09.2012 para Dezembro/2012 e, depois, para Janeiro/2013, se não houver novo(s) atraso(s), fica caracterizada a mora do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme foi demonstrado anteriormente, razão pela qual os autores entendem que lhes cabe o direito de reclamarem indenização dos prejuízos que o atraso na entrega de referida unidade lhes causou.

66. A primeira situação que causa dano, injusto, aos autores, decorrente do inadimplemento do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, e que merece ser corrigida, é a incidência de juros de mora, multa legal e/ou correção monetária, contratuais, incidentes sobre a parcela vencível em 25.09.2012 (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, e incidente sobre as demais parcelas, atualmente vincendas, mas que vencerão, posteriormente, durante a permanência da inadimplência desse réu, na entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença.

67. Prevê a cláusula “**V-DO REAJUSTE E DOS JUROS**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08:

“1) Todas as parcelas previstas na cláusula IV deste contrato, serão reajustadas, mensalmente, até a concessão da “Carta de Habite-se” ou entrega do empreendimento, o que ocorrer primeiro, pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tendo como índice inicial o de dois meses anterior à data deste contrato, e, o índice final o de dois meses anteriores à data do pagamento, e, na impossibilidade de uso desse índice, independentemente do motivo, será adotado outro legalmente permitido e que melhor reflita o custo da construção.

2) Todas as parcelas vencíveis e/ou pagas após o “Habite-se”, ou entrega do empreendimento, o que ocorrer primeiro, serão reajustadas, mensalmente, pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tendo como índice inicial o de dois meses anteriores à data da “Carta de Habite-se”, e o índice final o de dois meses anteriores à data de pagamento e, na impossibilidade de uso desse índice, independentemente de motivo, será utilizado outro legalmente permitido, a critério da PROMITENTE VENDEDORA;

3) As parcelas vencíveis e/ou pagas após a concessão da “Carta de Habite-se” ou data da entrega do empreendimento, o que ocorrer primeiro, serão acrescidas de juros mensais de 1% (um por cento), calculados sobre o valor da parcela já reajustada, podendo ser usado a Tabela Price;

4) O reajuste mensal será aplicado todo dia primeiro de cada mês, independentemente do dia da assinatura deste contrato ou do dia do vencimento da parcela, iniciando-se o reajuste 2 (dois) meses antes da data de assinatura do contrato;

5) A aplicação dos índices de reajuste tem única e exclusivamente a finalidade de manter o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato;”.

68. O item “1)” da cláusula contratual acima transcrita prevê a correção do saldo devedor pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, que busca evitar perdas para as construtoras, durante o período em que o empreendimento está sendo construído. Quando a entrega das unidades atrasa, este índice, que deve ser aplicado durante o período da construção, normalmente continua a ser aplicado pelas construtoras e, certamente, continuará a ser aplicado pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou pelo réu Itaú Unibanco S.A., durante a permanência da inadimplência desse réu, na entrega da “**Unidade nº 1306**”, pois pensar de forma diferente -- **o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., espontaneamente reconhecerão a injustiça de cobrar dos autores o INCC-Índice Nacional de Custo da Construção sobre as parcelas que se vencerem após 30.09.2012 (data contratual para entrega da “Unidade nº 1306”, pois referida unidade não será entregue nesta data, pois ainda estará em construção, após 30.09.2012** -- é pensar que o credor agiria de forma justa, o que, efetivamente, na prática, já não está ocorrendo.

69. A aplicação do **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, durante a construção da “**Unidade nº 1306**”, objeto do “**Contrato**

Rogeroúnielo Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping", de 01.10.2009, anexo nº 08, após 30.09.2012, ou seja, após a data em que referida unidade deveria ser entregue aos autores, mas não vai ser entregue aos autores, incidente sobre as parcelas que se vencerem, após 30.09.2012, estando inadimplente o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. relativamente à entrega da **"Unidade nº 1306"**, não podem ser pagas pelos autores, em função da mora do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., na entrega de referida unidade, durante a construção dessa unidade. Em resumo, os autores não concordam que o valor contratual, original, das parcelas que vencerão a partir de 30.09.2012 (data em que o imóvel, objeto da avença deveria ter sido entregue e não foi entregue), seja corrigido pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, pois a construção da **"Unidade nº 1306"**, objeto do **"Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping"** estará ocorrendo por causa de inadimplência do próprio réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., presente que o **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção** é um índice mais gravoso, relativamente a outros índices. Se a **"Unidade nº 1306"**, objeto da avença, fosse entregue, na data contratual (30.09.2012), pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., os autores liquidariam essa parcela e, por via de consequência, não haveria a incidência do **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção** e/ou de qualquer outro índice sobre essa parcela ou sobre as demais parcelas, vencidas, após 30.09.2012. Além de não poderem os autores entrar na posse da **"Unidade nº 1306"**, objeto da avença, na data contratualmente aprazada (30.09.2012), ainda serão punidos com a aplicação de índice de correção do valor das parcelas mais gravoso, em função do inadimplemento, a que não deram causa, nem de qualquer maneira concorreram para esse inadimplemento, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A..

70. Os autores ficam sujeitos, ainda, à outra esfera, involuntária, de litígios, no que se refere ao pagamento de multa legal, juros de mora e correção monetária, contratuais, inclusive no que se refere à aplicação do **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção** para corrigir o valor contratual, original, das parcelas que se vencerem após 30.09.2012 (data em que o imóvel deveria ser entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., mas não vai ser entregue nesta data), conforme exposto nos itens anteriores, relativamente ao réu Itaú Unibanco S.A.. Por quê? Pelo fato de o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ter celebrado contrato de financiamento com o réu Itaú Unibanco S.A., conforme itens 3 e 4, retro, para a construção do empreendimento **"Vista Shopping"**, negócio jurídico (financiamento) do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes.

71. As parcelas acordadas, no **"Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping"**, de 01.10.2009, anexo nº 08, foram dadas, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em garantia do financiamento concedido pelo réu Itaú Unibanco S.A., para construção do empreendimento **"Vista Shopping"**, negócio jurídico (financiamento) do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes.

72. Os pagamentos relativos à **"Unidade nº 1306"**, objeto do **"Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping"**, de 01.10.2009, anexo nº 08, são efetuados por meio de boletos de cobrança

bancária, emitidos pelo próprio réu Itaú Unibanco S.A., que envia referidos boletos de cobrança para o endereço dos autores, constante do **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, bem como executa, por conta própria e/ou a pedido do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., a atualização, monetária, do valor original, contratual, das parcelas a serem pagas, inserindo essas informações no boleto de cobrança bancária que os autores recebem em casa para pagamento.

73. Na prática, a injustiça de cobrança de multa legal, juros de mora e/ou correção monetária, contratuais -- inclusive no que se refere à aplicação do **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção** para corrigir o valor contratual, original, das parcelas que se vencerem após 30.09.2012 (**data em que a “Unidade nº 1306” deveria ser entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., mas não vai ser entregue nesta data**), conforme foi exposto no item 58 retro -- sobre a parcela vencível em 25.09.2012 (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, será cometida pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou pelo réu Itaú Unibanco S.A., considerando que a emissão dos boletos de cobrança bancária, enviados para o domicílio dos autores, para pagamento, é realizada pelo réu Itaú Unibanco S.A. destinatário, final, dos pagamentos efetuados pelos autores, uma vez que esses pagamentos foram cedidos pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em garantia do financiamento que o réu Itaú Unibanco S.A. lhe concedeu para construção do empreendimento **“Vista Shopping”**, o que não afasta a possibilidade dessa prática, injusta, anteriormente descrita, também vir a ser praticada pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., uma vez que os autores desconhecem os acordos, de natureza operacional, firmados entre os réus Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A. referentes ao estabelecimento da responsabilidade de atualização das cobranças com multa legal, correção monetária pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção** ou juros de mora, contratuais.

74. Na prática, o réu Itaú Unibanco S.A., que não mantém relação jurídica com os autores, poderá continuar a fazer incidir, injustamente, juros de mora, multa legal e/ou correção monetária pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, contratuais, sobre as parcelas do **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, atualmente vincendas, mas que vencerão, posteriormente, durante a permanência da inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. na entrega da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, a exemplo da possibilidade de incidência, injusta, de juros de mora, multa legal e/ou correção monetária pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, contratuais, em que os autores incorreriam sobre a parcela vencível em 25.09.2012 (**parcela das chaves**), no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, posteriormente a 25.09.2012, se não a depositarem judicialmente, se esse depósito for autorizado pelo digno

magistrado, o que demonstra, na prática, que se os autores não pleitearem medidas judiciais, adequadas, lhes serão, injustamente, cobrados juros de mora, multa legal e correção monetária pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, contratuais, sobre as parcelas do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, quando se tornarem exigíveis, ainda que vencidas, quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregar a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, ainda que referidas parcelas sejam depositadas, judicialmente, por autorização desse juízo.

75. Os autores entendem que não são obrigados a adimplir suas obrigações perante o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou perante o réu Itaú Unibanco S.A., a quem as parcelas foram cedidas, como garantia, em outro negócio jurídico do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. está inadimplente relativamente à entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, razão pela qual os autores se vêem impossibilitados de quitarem, de imediato, referida parcela das chaves e demais parcelas posteriores, nas datas próprias, enquanto referida unidade não for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

76. Os autores não concordam em serem submetidos, injustamente, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou pelo réu Itaú Unibanco S.A., ao pagamento de multa legal, juros de mora e correção monetária pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, contratuais, sobre pagamentos que não foram efetuados de forma legítima, em função da mora do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em entregar a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, razão pela qual é necessário encontrar um mecanismo, jurídico, que harmonize os interesses, em conflito, dos autores, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e do réu Itaú Unibanco S.A., o qual passamos a detalhar no item abaixo, e que permite ao Poder Judiciário deferir uma medida, em nível de antecipação de tutela, que impeça que os autores sejam submetidos, injustamente, ao pagamento de multa legal, juros de mora e correção monetária pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, contratuais, sobre pagamentos que não foram efetuados de forma legítima, em função da mora do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em entregar a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IV - Da Necessidade do Depósito Judicial, Em Função da Mora do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 74 a 76 - Itens 77 a 82

77. Nos itens 01 a 64 retro, os autores demonstraram, cabalmente, que a exigência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e do réu Itaú Unibanco S.A. para que os autores paguem a **parcela das chaves**, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, antes da entrega do imóvel objeto da avença, é ilegal e fere o

“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”, de 01.10.2009, anexo nº 08.

78. Os autores, no exercício regular de direito, só concordam em pagar a parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, bem como só concordam em pagar o valor das demais parcelas, vincendas, mas que muito provavelmente vencerão durante a inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. na entrega da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença.

79. Para os autores a atitude mais justa, relativamente à preservação dos interesses dos autores, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e do réu Itaú Unibanco S.A., é depositar, em juízo, à disposição da justiça, a parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, bem como depositar, em juízo, o valor das demais parcelas vencíveis e que, posteriormente, vencerem, durante a inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente, cumpra com sua obrigação de entrega da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença e, quando esse réu entregar a **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, deixando de ser inadimplente, poderá pleitear a liberação da importância de **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, bem como poderá pleitear a liberação das demais parcelas, devidamente corrigidas com juros e correção monetária, para que referidos valores sejam entregues ao réu Itaú Unibanco S.A, destinatário, final, desses recursos, pois foram dados em garantia de financiamento que referida instituição financeira fez para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários construir o **“Vista Shopping”**, e do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, conforme itens 3 e 4, retro, ou que, antes do repasse desses recursos para o réu Itaú Unibanco S.A., quando passíveis de liberação pela entrega da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, se decida extrajudicialmente ou judicialmente, alguma lide envolvendo o contrato de financiamento, utilizado para construir o **“Vista Shopping”**, celebrado entre réu Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, antes de os recursos depositados judicialmente pelos autores serem liberados.

80. Pelo fato de as importâncias devidas pelos autores estarem depositadas, judicialmente, se esse depósito for autorizado por esse juízo, sendo devidamente corrigidas com juros e correção monetária, conforme item anterior, seria eliminada a possibilidade de ocorrência de qualquer tipo de risco e/ou de prejuízos para os autores, pois essas importâncias somente seriam liberadas pelos autores, com autorização judicial, para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., depois que a **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

81. Pelo fato de as importâncias devidas pelos autores estarem depositadas, judicialmente, se esse depósito for autorizado por esse juízo, sendo devidamente corrigidas com juros e correção monetária, conforme itens 76 a 81, retro, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não corre risco algum, uma vez que quando da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, aos autores, os débitos dos autores para com o réu Avila Empreendimentos Imobiliários já estarão quitados.

82. Pelo fato de as importâncias devidas pelos autores estarem depositadas, judicialmente, se esse depósito for autorizado por esse juízo, sendo devidamente corrigidas com juros e correção monetária, conforme itens 77 a 82, retro, o réu Itaú Unibanco S.A. não corre risco algum relativamente à garantia do financiamento que concedeu ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção do “**Vista Shopping**”, uma vez que quando o pagamento dos autores, retidos judicialmente, se tornar devido ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em função da entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, o réu Itaú Unibanco S.A. poderá pleitear, no processo, a entrega desses recursos depositados judicialmente, com juros e correção monetária.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 76 a 77 - Itens 83 a 85

83. Os autores entendem, a seu ver, se esse juízo entender pelo acolhimento do mecanismo de harmonização de interesses, delineado nos itens 77 a 82, retro -- **depósito judicial dos valores devidos pelos autores, devidamente corrigidos com juros e correção monetária, aguardando que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se torne adimplente entregando a “Unidade nº 1306”, objeto da avença, para que, depois, os valores em depósito judicial sejam entregues a quem de direito (réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ou Itaú Unibanco S.A.)** --, que é justo pleitearem, em sede de antecipação de tutela, o congelamento do saldo devedor das parcelas depositadas judicialmente, pelas razões a seguir expostas.

84. Antes do depósito judicial, os débitos são devidamente corrigidos pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, mediante procedimentos operacionais do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou do réu Itaú Unibanco S.A., sendo referidos valores informados nos boletos de cobrança, emitidos pelo réu Itaú Unibanco S.A., e encaminhados, antes do vencimento, ao domicílio dos autores, para pagamento, na data do vencimento, conforme cópia, autenticada, dos boletos de cobrança, anexo 19. Exemplo. A parcela, vencida em **25.03.2012**, no valor **R\$ 17.818,67 (Dezessete mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e sessenta e sete centavos)**, que é o valor contratual, original, foi corrigida pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, para o valor de **R\$ 19.388,45 (Dezenove mil, trezentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)**, conforme anexo 19, conforme tela abaixo reproduzida e conforme o anexo nº 16 -- “**DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS**”, emitido pelo usuário “**Rogerouniello**”, às 13:22:7 h, em 14.09.2012, no site do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (www.faenge.com.br), área do cliente, link

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

http://www.uau.com.br/PortalUau_Site903/wbfHome.aspx, descrito no item 15, retro:

UAU Web - Demonstrativo de Pagamentos - Mozilla Firefox

PT Português (Brasil)

Arquivo Editar Exibir Histórico Favoritos Ferramentas Ajuda

sisbb.bb.com.br Hotmail (1) - rouniel... Faenge UAU Web - Demonst... Faenge UAU Web

http://www.uau.com.br/PortalUau_Site903/ExtratoCliente/wbfExtrato.aspx

Empresa	Empreendimento	Nº Contrato	Cód-Descrição do Produto	Cód Produto-Identificador Unid.
AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	Vista Shopping	236	8-VISTA SHOPPING	8-SI 1306

Visualização do demonstrativo:

Caso não visualize o relatório, instale o Adobe Reader.

Localizar

Mês/Ano	Parcela	2006/2010	2007/2010	755,41	752,23	712,75	22,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 9/40	Parcela Mensais	20/06/2010	20/07/2010	748,73	752,23	712,75	35,98	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 10/40	Parcela Mensais	20/07/2010	20/08/2010	756,89	760,39	712,75	44,14	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 11/40	Parcela Mensais	20/08/2010	20/09/2010	760,22	767,22	712,75	47,47	0,00	0,00	0,00	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 12/40	Parcela Mensais	20/09/2010	20/10/2010	761,28	764,78	712,75	48,53	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 13/40	Parcela Mensais	25/10/2010	25/11/2010	2.854,79	2.858,29	2.672,80	181,99	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I 2/6	semestrais	20/11/2010	22/11/2010	762,88	766,38	712,75	50,13	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 14/40	Parcela Mensais	20/12/2010	20/12/2010	764,41	767,91	712,75	51,66	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 15/40	Parcela Mensais															
Ano: 2010	Total pago:			14.518,62		Total a pagar:	0,00									
M 16/40	Parcela Mensais	20/01/2011	24/01/2011	767,23	787,16	712,75	54,48	15,34	1,01	0,08	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 17/40	Parcela Mensais	20/02/2011	21/02/2011	772,37	775,87	712,75	59,62	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 18/40	Parcela Mensais	20/03/2011	21/03/2011	775,54	779,04	712,75	62,79	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B 1/1	Balão	25/03/2011	30/03/2011	19.388,45	19.812,42	17.819,87	1.569,78	387,77	31,99	0,71	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 19/40	Parcela Mensais	20/04/2011	20/04/2011	777,71	781,21	712,75	64,96	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I 3/6	semestrais	25/04/2011	25/04/2011	2.916,41	2.919,91	2.672,80	243,61	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 20/40	Parcela Mensais	20/05/2011	20/05/2011	781,06	784,56	712,75	68,31	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 21/40	Parcela Mensais	20/06/2011	20/06/2011	788,34	792,84	712,75	76,59	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 22/40	Parcela Mensais	20/07/2011	20/07/2011	812,54	816,04	712,75	99,79	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 23/40	Parcela	20/08/2011	22/08/2011	815,55	819,05	712,75	102,80	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

UAU Web... 2 Java(T... 2 Intern... Ação Civi... Acao Civi... 2 Adob... Microsoft... 13:56

85. Face o exposto no item anterior, na data do depósito judicial, os autores estarão de posse do bloqueto de cobrança bancária, contendo o valor do débito atualizado pelo próprio credor, sobrevivendo o depósito judicial no valor exato definido pelo credor, se esse depósito for autorizado por esse juízo. Durante o depósito judicial, as importâncias depositadas serão devidamente atualizadas com juros e correção monetária, razão pela qual os autores entendem que, se esse juízo autorizar o depósito judicial das parcelas a serem entregues, posteriormente, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., quando este adimplir a obrigação entregando a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, não caberia mais a aplicação de nenhuma penalidade como multa legal, juros de mora e/ou correção monetária pelo **INCC-Índice Nacional de Custo da Construção**, contratuais, relativamente à essas parcelas, depositadas judicialmente, uma vez que referidos recursos estarão sendo devidamente remunerados com juros e correção monetária, para garantia dos próprios interesses do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e do réu Itaú Unibanco S.A. Apesar da inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. estará sendo amparado neste processo, se esse juízo autorizar referido depósito judicial, aguardando que o próprio inadimplente cumpra com sua obrigação, entregando a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, para receber o que já está devidamente assegurado de lhe ser entregue quando referida unidade for, efetivamente, entregue aos autores.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 78 a 79 - Itens 86 a 89

86. O “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, é uma espécie de contrato preliminar pelo qual as partes comprometem-se a celebrar, adiante, o contrato definitivo de compra e venda. É negócio de segurança, destinado a conferir garantias às partes quanto à relação substancial em vista.

87. Concluído o “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, com os autores entregando o preço ajustado (**realização, pelos autores, da prestação prometida**) e com o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregando a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, cabe aos autores e ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. celebrarem o contrato definitivo, mediante outorga da escritura pública de compra e venda, para registro no cartório de registro de imóveis competente, na forma do artigo 463 do Código Civil, que literalmente diz que “**Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive**”.

88. Considerando o contido no artigo 463 do Código Civil, acima transcrito, nada mais justo, no entendimento dos autores, que todas as importâncias depositadas, em juízo, pelos autores, para quitação de suas obrigações, depois que a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, for entregue, continuem depositadas, em juízo, rendendo juros e correção monetária, aguardando que o contrato definitivo seja celebrado e, quando o contrato definitivo for celebrado, mediante outorga da escritura pública de compra e venda pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para registro no cartório de registro de imóveis competente, essas importâncias poderão ser levantadas pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

89. Se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., depois da entrega a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, instado pelos autores a outorgar a escritura pública de compra e venda, na forma do artigo 463 do Código Civil, para registro no cartório de registro de imóveis competente, se negar, injustamente, a outorgar a escritura pública de compra e venda, para registro no cartório de registro de imóveis competente, nada mais justo que, esgotado o prazo de 30 (trinta) dias que, antecipadamente lhes concede os autores para outorgar a escritura pública de compra e venda, para registro no cartório de registro de imóveis competente, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., no prazo de 30 dias concedido, não outorgar a escritura pública de compra e venda, para registro no cartório de registro de imóveis competente, entendem os autores que lhes cabe o direito de solicitar a esse juízo, na forma de pedido de providência jurisdicional, que o Exmo. Senhor Juiz de Direito, a pedido dos autores, supra a vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, e expedindo mandado judicial para transferência do direito de propriedade da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, junto ao cartório de

registro de imóveis competente, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para os autores, na forma do parágrafo único, do artigo 463 e do artigo 464, ambos, do Código Civil.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 79 - Itens 90 a 91 - Vide Parte 02 nos itens 1563 a 220 - Páginas 122 a 174

90. Para que terceiros e/ou os próprios autores não sofram algum tipo de prejuízo relativamente à alienação da “Unidade nº 1306”, objeto de litígio, neste processo de conhecimento, os autores entendem que é o caso de esse juízo determinar, cautelarmente, a expedição de certidão comprobatória do ajuizamento do presente processo, com indicação das partes e valor da causa, para fins de averbação, na matrícula de incorporação nº “R3-143496”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, relativamente à “Unidade nº 1306”, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal, e/ou junto à matrícula da “Unidade nº 1306”, área privativa de 33,41 m², em construção, na Rua das Figueiras, Lote 07, Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, empreendimento denominado “Vista Shopping”, se já existir essa matrícula junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal e/ou quando vier a existir essa matrícula junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal.

91. Sobre a possibilidade de averbação da existência de processo de conhecimento, junto à matrícula de imóvel, objeto de litígio, mesmo estando o processo em fase de conhecimento, citamos o julgado abaixo transcrito:

“TJRS - Agravo de Instrumento AI 70046000600 RS (TJRS)
Data de Publicação: 25/05/2012

Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. A averbação da existência da ação indenizatória em matrículas de imóveis, com o fito de prevenir eventual direito de terceiro, não diz com impossibilidade do exercício dos direitos de propriedade. Mesmo estando o processo em fase de conhecimento, é possível a averbação da demanda junto à matrícula do bem, objetivando a comunicação da existência do litígio, bem como prevenir terceiros contra eventua...”

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - PARTE 01 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Itens 92 a 110 - Páginas 79 a 103. Vide Parte 02 nos itens 154 a 228 - Páginas 124 a 202

92. Pelo fato de as importâncias devidas pelos autores estarem depositadas, judicialmente, se esse juízo deferir essa medida, sendo

devidamente corrigidas com juros e correção monetária, conforme itens anteriores, o réu Itaú Unibanco S.A. não correr risco algum relativamente à garantia do financiamento que concedeu ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção do empreendimento denominado **“Vista Shopping”**, uma vez que, quando o pagamento das parcelas, pelos autores, retidos (valor das parcelas pagas) judicialmente, em depósito judicial, se tornarem passíveis de levantamento, em função da entrega da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, o réu Itaú Unibanco S.A. poderá pleitear, neste processo, a entrega desses recursos, para realização da garantia, conforme itens 77 a 82 retro.

93. Até o momento, o fato de o imóvel objeto do **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, ter sido hipotecado pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para o réu Itaú Unibanco, conforme carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, não trouxe nenhum prejuízo e/ou transtorno, jurídico, aos autores. Não deixa de ser curioso, e arriscado, para os interesses dos autores, enquanto consumidores, partes mais fracas na série de relações jurídicas, envolvendo compra da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, financiamento da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, pela instituição financeira e hipoteca da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, totalmente paga pelos autores, que o réu Itaú Unibanco S.A., com essa hipoteca, passa a ter à sua disposição, na prática, duas garantias:

a) Primeira garantia - valor das prestações que são pagas, nas épocas próprias, pelos autores, durante o curso da relação jurídica contida no **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08;

b) Segunda garantia - hipoteca da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, no **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, quando referida unidade for, efetivamente, onstruída pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

94. Não deixa de ser curioso, e arriscado, para os interesses dos autores, enquanto consumidores, partes mais fracas na série de relações jurídicas, envolvendo compra da **“Unidade nº 1306”**, financiamento da **“Unidade nº 1306”**, pela instituição financeira, hipoteca da **“Unidade nº 1306”**, totalmente paga pelos autores, para a instituição financeira, e cessão das parcelas pagas pelos autores, para o réu Itaú Unibanco S.A., pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que a partir do momento em que os autores pagam, integralmente, o valor do imóvel, objeto do **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, e referido imóvel é, efetivamente, construído pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que o réu Itaú Unibanco S.A., acumula garantias, em termos de valor, em muito superiores ao valor do financiamento concedido ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da **“Unidade nº 1306”**, objeto da avença, na medida em que os fatores de risco de não pagamento das prestações, pelos autores, forem completamente eliminados, **quando todas as parcelas já foram liquidadas**

e/ou se as parcelas, que ainda não foram liquidadas, se encontrarem depositadas em juízo, pelos autores (consumidores).

95. Não deixa de ser curioso, e arriscado, para os interesses dos autores, enquanto consumidores, partes mais fracas na série de relações jurídicas, envolvendo a compra da “**Unidade nº 1306**”, financiamento da “**Unidade nº 1306**”, pela instituição financeira, hipoteca da “**Unidade nº 1306**”, quando totalmente paga pelos autores, para a instituição financeira, e cessão das parcelas pagas pelos autores, para o réu Itaú Unibanco S.A., pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que a partir do momento em que os autores pagam, integralmente, o valor do imóvel, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, e que referido imóvel é, efetivamente, construído pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao ver dos autores, se esgota, integralmente, o interesse, jurídico e econômico, do réu Itaú Unibanco S.A., em continuar retendo a hipoteca do imóvel, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, se já embolsou, **INTEGRALMENTE**, o valor da garantia a que tinha direito, ainda que existam restos a pagar no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**”, do qual os autores não participam como devedores e/ou como garantes. Por quê?

a) Se a “**Unidade nº 1306**” a ser construída valerá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, depois de pronta, incluindo neste valor os custos de construção, os custos financeiros da construtora, para permitir o pagamento da “**Unidade nº 1306**”, em parcelas, pelos autores, e os custos financeiros da construtora, para permitir a contratação de financiamento junto aos bancos para construir a “**Unidade nº 1306**”, nada mais natural que o réu Itaú Unibanco S.A., ao conceder financiamento ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção de referido imóvel, limite o valor do seu financiamento a **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, estando nesse valor incluídos os custos e os lucros da instituição financeira pela concessão de financiamento à construtora;

b) O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., por sua vez, cobrará dos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**) prestações correspondentes a **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, que é o valor final do imóvel, incluindo neste valor os custos de construção, os custos financeiros da construtora, para permitir o pagamento da “**Unidade nº 1306**”, em parcelas, pelos autores, e os custos financeiros, da construtora, para permitir a contratação de financiamento junto ao réu Itaú Unibanco S.A., para construir a “**Unidade nº 1306**”. Neste cenário, nada mais natural que o réu Itaú Unibanco S.A., ao conceder financiamento ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção de referido imóvel, limite o valor do seu financiamento a **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, estando incluídos, neste valor, os custos, financeiros e fiscais, do financiamento, bem como os lucros (“**spread**”) da instituição financeira;

c) Quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. cede o valor das prestações devidas pelos autores, correspondentes a **R\$ 250.000,00**

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

(Duzentos e cinquenta mil reais), **EM GARANTIA DO “FINANCIAMENTO Nº 01”, OBTIDO JUNTO AO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A.**, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, para construção da “Unidade nº 1306”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, há total justiça e equanimidade ao final do adimplemento de todas as prestações, pelos respectivos atores das diversas relações jurídicas, indiretamente vinculadas (autores, enquanto consumidores, réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e Itaú Unibanco S.A.), assumidas nos respectivos contratos, se a parte do financiamento, para pagamento das prestações, pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), saiu do caixa da construtora e não foi obtida, pela construtora, por meio de **DUPLO** financiamento bancário. Por quê essa pergunta é importante, quando se analisa a liberação ou não da hipoteca do réu Itaú Unibanco S.A., ainda que existam restos a pagar, no contrato de financiamento celebrado entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., para construção da “Unidade nº 1306”, do qual os autores não participam como devedores e/ou como garantes?

d) Os autores (**consumidores que compraram imóveis na planta**) pagam **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e recebem a “Unidade nº 1306”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. constrói a “Unidade nº 1306”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e recebe **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, do réu Itaú Unibanco S.A., quando financia (“Financiamento nº 01”) a construção da “Unidade nº 1306” e, neste, caso, o réu Itaú Unibanco S.A., também, recebe **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** dos autores (**consumidores que compraram imóveis na planta**), pela construção da “Unidade nº 1306”. O digno magistrado notou que a construtora, para construir a “Unidade nº 1306”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** tem três caminhos para construir referida unidade, e que a análise desses caminhos, para construção da “Unidade nº 1306”, é extremamente importante, quando se analisa a liberação ou não da hipoteca do réu Itaú Unibanco S.A., ainda que existam restos a pagar no contrato de “Financiamento nº 01” entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., para construção da “Unidade nº 1306”, do qual os autores não participam como devedores e/ou como garantes? O **primeiro caminho** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pode seguir para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da avença, é construir referida unidade, com recursos próprios, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, neste caso, com recursos próprios, também, optar por impactar o seu próprio caixa e “reservar” de seu próprio caixa **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, relativamente ao financiamento que fará aos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), pela aquisição da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, para que estes (autores) paguem o valor de referida unidade, em prestações, por que, normalmente, os consumidores não possuem recursos para pagar a compra do imóvel à vista. Neste caminho, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. investirá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, do próprio bolso, para construir a “Unidade nº 1306”, bem como investirá mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, do próprio bolso, para que os autores paguem o valor de referida unidade, em prestações. Note-se que neste modelo

de venda da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, na planta, não há envolvimento de instituição financeira e a construtora constrói o imóvel e financia o seu pagamento em parcelas, pelos consumidores, integralmente, com recursos próprios. O **segundo caminho** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pode seguir para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da avença, é construir referida unidade com recursos emprestados (“Financiamento nº 01”), pelo réu Itaú Unibanco S.A., no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, neste caso, com recursos próprios, impactar o seu próprio caixa e “reservar” de seu próprio caixa **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, relativamente ao financiamento que fará aos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), pela aquisição da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, para que estes (autores) paguem o valor de referida unidade, em prestações. Note-se que neste modelo de construção da “Unidade nº 1306”, na planta, há envolvimento de instituição financeira, apenas, no financiamento (“Financiamento nº 01”) da parte relativa ao pagamento do valor da “Unidade nº 1306”, em parcelas, pelos autores (consumidores). Este é um modelo conservador de construção da “Unidade nº 1306”, na planta, envolvendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o réu Itaú Unibanco S.A., e os autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), já que **NÃO HÁ ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”**, que está sendo construída, bem como, também, **NÃO HÁ CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMO, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., PARA O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” QUE ESTÁ SENDO CONSTRUÍDA**. Existe, ainda, um **terceiro caminho** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pode seguir para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da avença. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, pode se endividar em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**. Como? Primeiro, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. obtém **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** junto ao réu Itaú Unibanco S.A. que lhe empresta (“Financiamento nº 01”) essa importância para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da avença. É o “Financiamento nº 01”, por meio do “Instrumento A”, e vinculação hipotecária da “Unidade nº 1306”, no “Instrumento A, do Financiamento 01, Instrumento “B”, do Financiamento 02 ou Instrumento C”. Depois, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. obtém mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** relativamente à parte de recursos que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não possui, em seu próprio caixa, para bancar o financiamento que a construtora concede aos autores pagarem, em parcelas, a “Unidade nº 1306”, objeto da avença, comprada na planta. É o “Financiamento nº 02”, por meio do “Instrumento B”, e vinculação hipotecária da “Unidade nº 1306”, no “Instrumento B, do Financiamento 02, Instrumento “A”, do Financiamento 01 ou Instrumento C”. Normalmente, o “Financiamento nº 01”, no “Instrumento A”, onde se vinculou, em hipoteca, a “Unidade nº 1306”, o “Financiamento nº 02”, no “Instrumento B”, onde se vinculou, em hipoteca, a “Unidade nº 1306”, o “Financiamento nº 03”, no “Instrumento c”, onde se vinculou, em hipoteca, a “Unidade nº 1306”, não são tomados, pelas construtoras, junto aos seus bancos parceiros, na mesma data. Podem ser tomados, pelas construtoras,

junto aos seus bancos parceiros, na mesma data, em datas diferentes, em bancos parceiros diferentes, em linhas de crédito diferentes, no mesmo banco parceiro ou entre bancos parceiros, sob o nome, genérico, de linhas de crédito para capital de giro da construtora. Na prática, concluindo, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao contrair o “**Financiamento nº 01**” e ao contrair o “**Financiamento nº 02**”, junto ao réu Itaú Unibanco S.A. e/ou junto a outros bancos parceiros, se endivida em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, pelo fato de não possuir recursos em seu próprio caixa, para financiar a construção da “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, e pelo fato de não possuir recursos, em seu próprio caixa, para financiar o pagamento do valor da “**Unidade nº 1306**”, pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**) de forma parcelada. Note-se que neste modelo de construção da “**Unidade nº 1306**”, na planta, há envolvimento do réu Itaú Unibanco no financiamento (“**Financiamento nº 02**”) da parte relativa ao pagamento do valor da “**Unidade nº 1306**”, em parcelas, pelos autores (consumidores) e no financiamento (“**Financiamento nº 01**”) da construção da própria “**Unidade nº 1306**”, que é um modelo não conservador de construção da “**Unidade nº 1306**”, na planta, envolvendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o réu Itaú Unibanco S.A., outros bancos, e os autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), já que **HÁ ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”**, que está sendo construída, bem como, também, **HÁ CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMO, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., PARA O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” QUE ESTÁ SENDO CONSTRUÍDA**. Neste modelo de construção da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, ocorre uma verdadeira mágica de duplicação de recursos, pela construtora, com base, em termos de risco, no patrimônio, apenas, dos autores. Como? O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que já estava devendo **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “**Financiamento nº 01**”, por meio do “**Instrumento A**”, e vinculação hipotecária da “**Unidade nº 1306**”, no “**Instrumento A, do Financiamento 01**”, e cessão, em garantia, dos pagamentos a serem efetuados pelos autores -- para a instituição financeira, para **CONSTRUÇÃO** da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, solicita ao réu Itaú Unibanco S.A. mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “**Financiamento nº 02**”, por meio do “**Instrumento B**”, e vinculação hipotecária da “**Unidade nº 1306**”, no “**Instrumento B, do Financiamento 02**”, e cessão, em garantia, dos pagamentos a serem efetuados pelos autores -- **PARA FINANCIAR O PAGAMENTO, PARCELADO, PELOS AUTORES (CONSUMIDORES QUE COMPRAM IMÓVEIS NA PLANTA) DO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”, OBJETO DA AVENÇA, COMPRADA NA PLANTA** e, dessa forma, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários passa a dever **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** para o réu Itaú Unibanco S.A.. Pelos primeiros **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “**Financiamento nº 01**” --, emprestados à construtora, a instituição financeira recebe, como garantia, a hipoteca da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e/ou a cessão, em garantia, dos pagamentos a serem efetuados pelos autores. Pelos outros **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “**Financiamento nº 02**” --, emprestados à construtora, para que esta financie o pagamento, parcelado, do valor da

“Unidade nº 1306”, objeto da avença, pelos autores (consumidores), o réu Itaú Unibanco S.A. recebe, como garantia, o valor das prestações que serão pagas pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**) e/ou a hipoteca da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. Dessa forma, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na “Unidade nº 1306”, objeto da avença, um único bem que valerá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, quando e se for construído, levanta **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, para realizar a construção da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, e a venda, parcelada, de referida unidade. O réu Itaú Unibanco S.A., para uma dívida de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, fica com duas garantias, uma de **R\$ R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, no “Financiamento nº 01” e/ou no “Financiamento nº 02”, representada pelo valor da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, hipotecada, e outra, também, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, no “Financiamento nº 02” e/ou no “Financiamento nº 01”, representada pelas prestações que serão pagas pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), se e quando forem pagas pelos autores. Note-se que a instituição financeira, **VOLUNTARIAMENTE** assumiu um risco enorme, se os autores deixarem de pagar as parcelas pela compra da “Unidade nº 1306”, na planta. Por quê? A instituição financeira, para uma dívida de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** fica com, apenas, uma das duas garantias iniciais, quando da venda da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, na planta. Uma de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, representada pelo valor do imóvel hipotecado e outra, também, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, que se frustrou, quando os autores deixaram de pagar as prestações, se, neste caso, tal hipótese tivesse ocorrido. **NÃO DEIXA DE SER CURIOSO, E ARRISCADO, PARA OS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES, PARTES MAIS FRACAS NA SÉRIE DE RELAÇÕES JURÍDICAS, ENVOLVENDO A COMPRA DA “UNIDADE Nº 1306”, QUE O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. VINCULE UM BEM JURÍDICO, FUTURO (“UNIDADE Nº 1306”), QUE VAI SER CONSTRUÍDA, DO QUAL É TITULAR, APENAS, ISOLADAMENTE, DO TERRENO, EM UM ENDIVIDAMENTO DE R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) JUNTO AO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A. OU NO VALOR TOTAL DE R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), QUE É O VALOR DA “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”, A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, “R.3/287368”, DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL.** Em sã consciência, não é possível, sob o ponto de vista jurídico e econômico, defender que os autores, enquanto consumidores, que compraram a “Unidade nº 1306”, na planta, autorizaram o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. a **construir a “Unidade nº 1306”, no valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais) e a se endividar em R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais), OU NO VALOR TOTAL DE R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), QUE É O VALOR DA “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”, A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, “R.3/287368”, DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL,** junto ao réu Itaú Unibanco S.A., para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da

avença. Qualquer pai de família, em perfeita consciência, sabe que se autorizasse a construtora, neste caso, a agir da forma descrita anteriormente estaria assumindo, diretamente, um risco monstruoso de alguma coisa dar errado no negócio da construtora, do qual esse pai de família não participa no dia a dia, e, neste caso, o maior prejudicado seria ele mesmo (pai de família), juntamente com sua família, pois perderiam os recursos das prestações pagas, no curso de longos anos, e ainda por cima ficariam (pai de família e sua respectiva família) sem a “**Unidade nº 1306**”, depois de construída. Na prática, os autores, e inúmeros outros pais de família deste país, simplesmente ignoram, como consumidores de boa-fé, esses riscos, **OCULTOS**, existentes no modelo de negócios da construção civil, no Brasil, dissimulados entre instituições financeiras e construtoras. Esse é o quadro geral dos riscos, ignorados pela grande maioria dos consumidores, inclusive os autores, que comprem imóveis, na planta, no Brasil, até o momento pelo menos. As construtoras se endividam além da sua capacidade de geração de fluxo de caixa. Esse endividamento das construtoras, além da sua capacidade de geração de fluxo de caixa (alavancagem), é conhecido, assumido, e tolerado pelo réu Itaú Unibanco S.A. que financia a parte da construção da “**Unidade nº 1306**” pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (“**Financiamento nº 01**”), bem como financia, ao mesmo tempo, relativamente à “**Unidade nº 1306**”, cuja construção foi financiada por meio do “**Financiamento nº 01**”, a parte relativa ao financiamento que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários concede aos autores para pagamento parcelado do valor da “**Unidade nº 1306**”, adquirida na planta (“**Financiamento nº 02**”). Como o valor do financiamento é de **R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), QUE É O VALOR DA “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU” DA “UNIDADE Nº 1306”, A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, “R.3/287368”, DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, E A “UNIDADE Nº 1306” VALERÁ POR VOLTA DE R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), QUANDO ESTIVER PRONTA, NOTA-SE, ÀS ESCÂNCARAS, QUE REFERIDA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. IMPUTARAM, TOTALMENTE, OS RISCOS DOS SEUS RESPECTIVOS NEGÓCIOS SOBRE O PATRIMÔNIO, FUTURO, DOS AUTORES E DE OUTROS CONSUMIDORES QUE COMPRARAM IMÓVEIS, NA PLANTA, NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “VISTA SHOPPING”.**

As partes mais fortes (instituições financeiras e construtoras), na relação de consumo, envolvendo compra e venda de imóveis, na planta, assumem riscos enormes na realização dos seus respectivos negócios e, injustamente, empurram os prejuízos dos elevados riscos que assumiram, voluntariamente, para os autores (**consumidores que comprem imóveis na planta**) e para sua família. Esse é, na prática, de forma bastante detalhada, o modelo que sustenta, de forma muito frágil, o desenvolvimento da construção civil, no Brasil, há muitos anos. Nota-se, analisando referido modelo de negócios para venda de imóveis, na planta, no Brasil, de forma mais detalhada, que todos os consumidores de uma determinada construtora que se der mal, futuramente, na realização dos seus negócios, na prática, já perderam o valor das prestações e já perderam o imóvel que compraram, na planta, quando estiver pronto, logo no momento em que estavam assistindo a moto niveladora aplainando o terreno para iniciar a construção e em que não havia sinalização de que a construtora

passaria por revezes financeiros. O modelo de construção de imóveis na planta, no Brasil, é um jogo onde o maior perdedor, ao final, se houver problemas na cadeia produtiva, é o consumidor, quando os elevados riscos, gerados pelo excesso de endividamento, assumidos pelas construtoras, com a concordância das instituições financeiras, se materializa em prejuízos para a cadeia produtiva. Ao analisar a exposição acima, o digno magistrado percebe que há **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, ou **R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)**, QUE É O VALOR DA “**HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**” DA “**UNIDADE Nº 1306**”, A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, “R.3/287368”, DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, em dívidas, para um bem, que será quitado pelos autores, que vale, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e que o bem que vale **250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** suportará o pagamento de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** ou **R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)**, QUE É O VALOR DA “**HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**” DA “**UNIDADE Nº 1306**”, A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, “R.3/287368”, DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, em dívidas do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Na prática, o réu Itaú Unibanco S.A., quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não lhe paga o “**Financiamento nº 02**”, no valor total de **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, ainda que tenha recebido o “**Financiamento nº 01**”, no valor total de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** **INTEGRALMENTE**, dos autores, quando estes pagam, integralmente, as prestações previstas no compromisso de compra e venda, embolsa os **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, referentes ao valor da “**Unidade nº 1306**”, e ainda busca receber o “**Financiamento nº 02**”, **VINCULADOS A OUTROS CONTRATOS DE OUTROS CONSUMIDORES QUE FINANCIARAM IMÓVEIS, NA PLANTA, NO MESMO EMPREENDIMENTO, EXECUTANDO A HIPOTECA DA GARANTIA, CUJO VALOR DA GARANTIA JÁ EMBOLSOU INTEGRALMENTE**, o que é **flagrantemente injusto**, pois os direitos sobre a “**Unidade nº 1306**”, em construção, é compartilhado em pé de igualdade entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e os autores, por meio do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08. Neste “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, há autorização dos autores para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se endivide, apenas, até o valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, “**Financiamento nº 01**”, vinculando, nesse “**Financiamento nº 01**”, a “**Unidade nº 1306**”, em construção, em garantia hipotecária. No item “**6**” da cláusula “**VII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do **Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, está previsto que “**A Construção e respectivo terreno, inclusive a unidade objeto deste contrato poderão ser dados, pela PROMITENTE VENDEDORA, em garantia hipotecária de financiamento tomado à instituição de crédito, EXCLUSIVAMENTE PARA A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NECESSÁRIOS PARA APLICAÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO**

EMPREENDIMENTO, com que o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde já concordam e expressamente autoriza(m)". Esta cláusula dá a entender que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. constrói a "Unidade nº 1306", objeto da avença, com recursos emprestados pelo réu Itaú Unibanco S.A., no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, com recursos próprios, mediante impacto no seu próprio caixa, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** financia a compra parcelada da "Unidade nº 1306" pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), para que estes (autores) paguem o valor de referida unidade, em prestações, por não possuírem recursos para comprá-la à vista. De fato, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. impôs, aos autores, uma cláusula leonina, em contrato de adesão, autorizando-os a hipotecar a "Unidade nº 1306", comprada na planta, levando os autores, a um brutal engano, em função da existência de riscos dissimulados -- **"HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU" DA "UNIDADE Nº 1306", A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, "R.3/287368", DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, NO VALOR DE R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS) --**, ignorados pelos autores e, certamente, ignorados pela maioria dos consumidores que compram imóveis, na planta, no Brasil, e pagam com financiamento das construtoras, que levam a um resultado, **OCULTO, EXTREMAMENTE PREJUDICIAL AO PATRIMÔNIO E AOS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES**, resultante da combinação de institutos jurídicos e formalização de contratos, desconhecidos pelos autores, para favorecer e proteger, apenas, o réu Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.. Vejamos. Os autores, pela cláusula descrita anteriormente, autorizam o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. a hipotecar a "Unidade nº 1306". Portanto, a hipoteca da "Unidade nº 1306" foi autorizada pelos autores, não resta dúvida. Contudo, **SEM AUTORIZAÇÃO DOS AUTORES**, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., além da hipoteca da "Unidade nº 1306", **no valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), autorizada pelos autores, e NÃO NO VALOR DE R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), NÃO AUTORIZADA PELOS AUTORES**, também, cedeu e transferiu, para o réu Itaú Unibanco S.A., o crédito das parcelas que serão pagas pelos autores. Conforme carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, os autores foram informados de que o réu Itaú Unibanco S.A. e o co-réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. celebraram "**Contrato de Financiamento**" para construção do empreendimento denominado "**Vista Shopping**", negócio jurídico do qual os autores **não** participaram como devedores e/ou garantes, sendo-lhes informado, apenas, conforme itens 3 e 4 retro, que: a) "**Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.**"; b) "**Como forma de viabilizar esta garantia, a partir de agora, todos os pagamentos relativos à sua unidade deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança bancária que o próprio Itaú Unibanco S.A. enviará ao endereço constante no compromisso de compra e venda.**"; c) "... a hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do habite-se no Serviço de Registro

de Imóveis, desde que realizado corretamente o pagamento de todas as parcelas devidas.”. A dupla hipoteca da “Unidade nº 1306” pode constar do “Financiamento nº 01”, no “Instrumento A”, no “Financiamento nº 02”, no “Instrumento B” ou, até mesmo, “Financiamento nº 03”, no “Instrumento C”, **TODOS DESCONHECIDOS PELOS AUTORES, POR NÃO PARTICIPAREM COMO DEVEDORES E/OU GARANTES DESSE(S) INSTRUMENTO(S).**

Verdade que o crédito relativo ao pagamento das parcelas, que são efetuados pelos autores, é de titularidade exclusiva do réu Avila Empreendimentos Imobiliários e, na prática, não é exigível concordância dos autores para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ceda e transfira, para o réu Itaú Unibanco, o crédito das parcelas que serão pagas pelos autores, mas o que **É IMPORTANTE APREENDER DE TODA ESSA SISTEMÁTICA, COMPLEXA PARA SER COMPREENDIDA PELA GRANDE MAIORIA DOS CONSUMIDORES, NO BRASIL, QUE COMPRA IMÓVEIS, NA PLANTA, É QUE EXISTEM RISCOS DISSIMULADOS E UM RESULTADO, NÃO PREVISTO PELOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES, E NÃO ESCLARECIDO PELO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E POR NENHUMA CONSTRUTORA, NO PRIMEIRO MOMENTO, QUANDO OS AUTORES OU QUANDO QUALQUER CONSUMIDOR ASSINA O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, AUTORIZANDO A HIPOTECA DA UNIDADE ADQUIRIDA NA PLANTA, OBJETO DA AVENÇA, QUE ESTÃO (RISCOS DISSIMULADOS E RESULTADO INDESEJADO) OCULTOS NESTAS TRANSAÇÕES, GERANDO BRUTAL PREJUÍZO PARA OS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES.** Vejamos. Com a hipoteca da “Unidade nº 1306”, no “Financiamento nº 01”, autorizada pelos autores, e/ou com a hipoteca da “Unidade nº 1306”, no “Financiamento nº 02”, **NÃO AUTORIZADA PELOS AUTORES**, e, também, com a cessão do crédito das parcelas que serão pagas, pelos autores, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para o réu Itaú Unibanco S.A., a construtora em questão constrói a “Unidade nº 1306”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, se endivida em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**. Por que? Primeiro, a construtora obteve **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** junto ao réu Itaú Unibanco S.A., que lhe empresta essa importância para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da avença. É o “Financiamento nº 01”. Depois, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. obteve mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** relativamente à parte de recursos que a construtora não possui, em seu próprio caixa, para bancar o financiamento que concede aos autores para que estes paguem, em parcelas, o valor da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, comprada na planta. É o “Financiamento nº 02”. Na prática, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao contrair o “Financiamento nº 01” e o “Financiamento nº 02”, **NO MESMO CONTRATO DE FINANCIAMENTO OU EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS DIFERENTES, TOTALMENTE DESCONHECIDOS PELOS AUTORES**, junto ao réu Itaú Unibanco S.A., se endivida em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, pelo fato de não possuir recursos, em seu próprio caixa, para financiar a construção da “Unidade nº 1306”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, e pelo fato de não possuir recursos, em seu próprio caixa, para financiar o pagamento do valor do imóvel, em parcelas, pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. Note-se que neste modelo de construção da “Unidade nº 1306”, objeto

da avença, na planta, há envolvimento do réu Itaú Unibanco S.A. no financiamento da parte relativa ao pagamento do valor da “**Unidade nº 1306**”, em parcelas, pelos autores (consumidores) e no financiamento da construção da “**Unidade nº 1306**”, que é um modelo não conservador de construção de referida unidade, comprada na planta, envolvendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o réu Itaú Unibanco S.A., e os autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), já que **HÁ ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --, EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” -- R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), HÁ CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMOS -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., PARA O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” -- R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS). ESSES SÃO OS RISCOS DISSIMULADOS E O RESULTADO, OCULTO, REFERIDOS PELOS AUTORES ANTERIORMENTE: “ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --, EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” - - R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) E A CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMOS -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., AO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” -- R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)”, NÃO PREVISTOS (RISCOS DISSIMULADOS E RESULTADO, OCULTO, PREJUDICIAL AO PATRIMÔNIO E AOS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES) PELOS AUTORES** e não esclarecidos pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., no primeiro momento, quando os autores assinaram o compromisso de compra e venda, autorizando a hipoteca da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença. Frise-se que, conforme a carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, que o réu Itaú Unibanco afirma que “**Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda,** foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.”; Essa comunicação deixa claro que houve cessão da “**Unidade nº 1306**”, em hipoteca, autorizada pelos autores, apenas, relativamente ao “Financiamento nº 01”, para construção de referida unidade, e, também, houve cessão das parcelas, como garantia, que não pode ser impedida pelos autores, mas se os autores soubessem que, havia, embutido neste modelo de negócios, na prática, a descrição contida no “**terceiro caminho**”, efetuada anteriormente, jamais assinariam um contrato, leonino, desta espécie, onde **TODOS OS RISCOS DO ELEVADO ENDIVIDAMENTO, PRATICADO ENTRE O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A E O RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A. ESTÃO SENDO, INTEGRALMENTE, SUPOSTOS PELO PATRIMÔNIO DOS AUTORES (“UNIDADE Nº 1306”, QUE ESTÁ SENDO CONSTRUÍDA E SERÁ QUITADA PELOS AUTORES, E FOI HIPOTECADA AO RÉU ITAÚ UNIBANCO, NO “FINANCIAMENTO Nº 01” E NO “FINANCIAMENTO Nº 02” E AS PARCELAS PAGAS PELOS AUTORES, QUE FORAM CEDIDAS, EM GARANTIA, AO RÉU ITAÚ UNIBANCO).** Na prática, o réu Avila

Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., patrimonialmente falando, não ficaram com nenhum risco decorrente dos seus respectivos negócios. Transferiram todos os riscos dos seus respectivos negócios para o patrimônio (**imóvel pronto e recursos das parcelas pagas**) do autor e de sua família, dissimulando, intencionalmente ou não, essa transferência total de riscos dos seus respectivos negócios, para o patrimônio dos autores, pela combinação, legal, de institutos jurídicos (**hipoteca, autorizada pelos autores, no “Financiamento nº 01”, cessão do pagamento das parcelas, em garantia, que não exige autorização dos autores para ser efetuada, e vinculação da “Unidade nº 1306”, em hipoteca, no “Financiamento nº 02”, não autorizada pelos autores, mas que não necessita de autorização dos autores para ser contraído (“Financiamento nº 02), pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., caracterizando duplo financiamento (“Financiamento nº 01” e “Financiamento nº 02”, no mesmo instrumento do “Financiamento nº 01”, no instrumento do “Financiamento nº 02” e/ou em outro instrumento de financiamento), ignorados pelos autores, que não participam desse(s) financiamento(s) como devedores e/ou garantes**, sem esclarecer essas situações, extremamente complexas, **OCULTAS**, sob o ponto de vista da transparência que deve reger as relações de consumo, no momento da assinatura do compromisso de compra e venda. Quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A não paga o “Financiamento nº 02”, contraído **no mesmo instrumento do “Financiamento nº 01”, no instrumento do “Financiamento nº 02” e/ou em outro instrumento de financiamento**, a instituição financeira busca receber o “Financiamento nº 02” executando a hipoteca da “Unidade nº 1306”, não autorizada pelos autores, já que a “Unidade nº 1306” é oferecida, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., como garantia, ao réu Itaú Unibanco S.A., no “Financiamento nº 01”, para construção de referida unidade, e no “Financiamento nº 02”, para venda, parcela de referida unidade. Os autores só autorizaram a vinculação da “Unidade nº 1306”, em hipoteca, como garantia, no “Financiamento nº 01” e não no “Financiamento nº 02”. No item “6)” da cláusula “**VII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do **Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**, de 01.10.2009, anexo nº 08, está previsto que “**A Construção e respectivo terreno, inclusive a unidade objeto deste contrato poderão ser dados, pela PROMITENTE VENDEDORA, em garantia hipotecária de financiamento tomado à instituição de crédito, EXCLUSIVAMENTE PARA A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NECESSÁRIOS PARA APLICAÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**, com que o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde já concordam e expressamente autoriza(m)”. **ESSES SÃO OS RISCOS DISSIMULADOS E O RESULTADO, OCULTO, PREJUDICIAL AO PATRIMÔNIO E AOS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES, QUE CABE AO PODER JUDICIÁRIO PESAR NA BALANÇA, EM SUAS DECISÕES, NESTE PROCESSO, PARA AUTORIZAR OU NÃO O CANCELAMENTO DA HIPOTECA DO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., QUANDO OS AUTORES QUITAREM, INTEGRALMENTE, O VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”!** Em sã consciência não é possível, sob o ponto de vista jurídico e econômico, defender que os autores, enquanto consumidores, que compraram a “Unidade nº 1306”, na planta, autorizaram o réu Avila Empreendimentos Imobiliários a **construir um imóvel, no valor de R\$**

250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), se endividar em R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais), junto ao réu Itaú Unibanco, para construir a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, e colocar 100% do risco do seu negócio sobre o patrimônio (**imóvel pronto e recursos das parcelas pagas**) dos autores e de sua família. Se o digno magistrado compra um bem de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, ao invés de pagar o **CREDOR ANTIGO**, no caso o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., paga o **NOVO CREDOR**, no caso o réu Itaú Unibanco S.A., imagina que, no final dos pagamentos de todas as parcelas do compromisso de compra e venda, que o **NOVO CREDOR**, por ter recebido todo o valor da garantia, no caso todo o valor da “**Unidade nº 1306**”, referida unidade passará para o patrimônio do digno magistrado, enquanto consumidor, de boa fé, pois esta é a expectativa, normal, no comércio de compra e venda. Qualquer pai de família, em perfeita consciência, sabe que se autorizasse a construtora a vincular a “**Unidade nº 1306**”, em hipoteca, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, estaria assumindo, diretamente, um risco brutal, monstruoso, de suportar, integralmente com o seu patrimônio (**imóvel pronto, hipotecado, ao réu Itaú Unibanco, em dois financiamentos, e prestações a serem pagas, cedidas ao réu Itaú Unibanco**), os riscos do negócio da construtora e da instituição financeira. Na prática, os autores, e inúmeros outros pais de família deste país, simplesmente ignoram, como consumidores de boa fé, esses riscos, brutais, **OCULTOS**, no complexo modelo de negócios, **IMORAL**, da construção civil, no Brasil e, ao ver dos autores, cabe ao Poder Judiciário restabelecer a justiça, nestes casos de injustiça;

e) Quando o réu Itaú Unibanco S.A. recebe **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** diretamente dos autores, valor correspondente às parcelas que estes pagaram, recebe, de volta, o valor do seu “**Financiamento nº 01**”, para construção, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, estando nessa importância incluídos os custos do financiamento e os lucros da instituição financeira;

f) É importante notar que, quando os autores, que compraram a “**Unidade nº 1306**”, na planta, recebem a “**Unidade nº 1306**” pronta, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e transferem as correspondentes prestações devidas, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, ao réu Itaú Unibanco S.A., este recebe, integralmente, de volta, o “**Financiamento nº 01**”, para construção da “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, nessa importância incluídas os custos do financiamento e os lucros da instituição financeira e, dessa forma, desnecessário se torna para o réu Itaú Unibanco S.A. executar a hipoteca da “**Unidade nº 1306**”, depois de pronta, uma vez que o banco já recebeu todo o valor que lhe era devido, quando os compradores de referida unidade, no caso os autores, pagarem todas as prestações devidas no compromisso de compra e venda.

g) Em resumo, digno magistrado, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., quando, no presente, hipoteca, apenas, o terreno, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, concedido pelo réu Itaú Unibanco S.A., hipoteca o que é seu e não podem os autores se opor a que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. hipoteque o terreno, que é da construtora,

no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”. Entretanto, no futuro, sobre o terreno, objeto de hipoteca, será construída a “**Unidade nº 1306**”. Quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., hipoteca, no presente, o terreno, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, está, na prática, no presente, hipotecando um bem que não existe (“**Unidade nº 1306**”), que é um futuro acessório do terreno, quando referida unidade for construída. É verdade que, no jargão civil, o acessório segue a sorte do principal. Entretanto, o acessório (“**Unidade nº 1306**”) está sendo construído com recursos dos autores que, pagando as prestações do financiamento, que a construtora obteve junto ao banco, para construir a “**Unidade nº 1306**”, contido no compromisso de compra e venda, concedido, na prática, pelo réu Itaú Unibanco S.A., que repassou os recursos ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que por sua vez repassou os recursos aos autores, indiretamente, pagarem o “**Financiamento nº 01**”. Dessa forma, há um condomínio, no sentido de união de esforços e de recursos entre os autores, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., relativamente a construção da “**Unidade nº 1306**”. Um condômino não pode alienar a sua parte na propriedade comum, sem a concordância dos demais condôminos. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. é “proprietário” da “**Unidade nº 1306**”, pois referida unidade, enquanto acessório do terreno, lhe pertence. Contudo, a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., sobre a “**Unidade nº 1306**”, é uma propriedade resolúvel. Pago o valor da “**Unidade nº 1306**”, pelos autores, estes tem o direito de ver o contrato preliminar (**compromisso de compra e venda**) transformado em contrato definitivo (**lavratura de escritura de compra e venda**), para registro no cartório de registro de imóveis competente e, dessa forma, o réu Itaú Unibanco S.A., ao financiar a construção da “**Unidade nº 1306**”, por meio do “**Financiamento nº 01**”, com a concordância dos autores, realiza hipoteca, legítima, da “**Unidade nº 1306**”, com a concordância dos futuros titulares (os autores) do direito de propriedade, quando a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se resolver, pelo pagamento do preço do bem objeto da avença, por meio das prestações que os autores pagarão, adimplindo sua obrigação, e cumprindo o compromisso de compra e venda, mas o réu Itaú Unibanco S.A., ao financiar o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para que venda a “**Unidade nº 1306**”, parcelada, por meio do “**Financiamento nº 02**”, vinculando, em hipoteca, a “**Unidade nº 1306**”, sem a concordância dos autores, realiza hipoteca, ilegítima, da “**Unidade nº 1306**”, por que não houve concordância dos futuros titulares (os autores) do direito de propriedade relativamente a essa segunda hipoteca, recaindo essa hipoteca sobre a mesma “**Unidade nº 1306**”, quando a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se resolver e, dessa forma, o poderoso credor, que busca eliminar todos os riscos do seu negócio e não diminuir seus ganhos excessivos, ao pleitear a venda judicial da “**Unidade nº 1306**”, executando a hipoteca, sobre a “**Unidade nº 1306**”, pelo não pagamento, pela construtora, do “**Financiamento nº 2**”, deve ser preterido diante do interesse, legítimo, dos autores que, como consumidores, foram ludibriados, em sua boa fé, por um modelo de realização de negócios, complexo, realizado entre a construtora e a instituição financeira, para que, diferentemente da instituição financeira que busca não ver seus excessivos ganhos diminuídos, não sofram os autores vultosos prejuízos. **SE OS AUTORES TIVESSEM CONTRAÍDO UM FINANCIAMENTO DIRETAMENTE COM O SEU BANCO DE**

RELACIONAMENTO, O BANCO DO BRASIL S.A., POR EXEMPLO, TERIAM PAGO O RÉU ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., À VISTA, NO VALOR DE R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) E VINCULADO A “UNIDADE Nº 1306”, EM HIPOTECA, AO BANCO DO BRASIL S.A., NO VALOR DE R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS). PELA ENGENHARIA, “INSTRUMENTAL, JURÍDICA E NEGOCIAL”, FIRMADA ENTRE O RÉU ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E O RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., DUAS DÍVIDAS, NO VALOR TOTAL DE R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) -- “FINANCIAMENTO Nº 01”, PARA CONSTRUÇÃO DA “UNIDADE Nº 1306” E “FINANCIAMENTO Nº 2”, PARA VENDA, PARCELADA, DA “UNIDADE Nº 1306” -- RECAEM SOBRE O PATRIMÔNIO DOS AUTORES O QUE, EVIDENTEMENTE, É UM ABSURDO.

96. Se o réu Itaú Unibanco S.A. ainda tem valores, pendentes, a receber do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., por força do “Financiamento nº 01” que o réu Itaú Unibanco concedeu ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para a construção a “Unidade nº 1306”, tal situação somente ocorre quando o credor (réu Itaú Unibanco S.A.) empresta ao devedor (réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.), a título de financiamento para construção da “Unidade nº 1306”, valor -- **R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), QUE É O VALOR DA “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU” DA “UNIDADE Nº 1306”, A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, “R.3/287368”, DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL** -- maior do que o valor da garantia. Exemplo? O imóvel valerá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, depois de construído, mas o réu Itaú Unibanco empresta, com base nesse imóvel, **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)** ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., hipótese que se, efetivamente fosse verdadeira, caracterizaria “**imprevidência culposa**”, do réu Itaú Unibanco S.A., por estar emprestando recursos que não são cobertos pelo valor da garantia vinculada ao contrato de financiamento, uma vez que o financiamento é de **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)** e o imóvel valerá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, quando estiver pronto.

97. A suposta “**imprevidência culposa**”, do réu Itaú Unibanco S.A. de emprestar recursos ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. que não são cobertos pelo valor da garantia vinculada ao contrato de financiamento -- Exemplo: **concessão de financiamento de R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), no qual os consumidores que compram a “Unidade nº 1306”, na planta, não figuram como devedores e/ou garantes, pelo réu Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para que este construa referida unidade, que garante o pagamento do financiamento de R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), no valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), quando estiver pronto** --, prejudicaria, injustamente, os autores. Os autores, enquanto consumidores, não são obrigados a suportar os ônus decorrentes da “**imprevidência culposa**” da instituição financeira em emprestar para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. recursos, para construção da “Unidade nº 1306”, valores em muito superiores ao valor da garantia vinculada ao contrato

de “**Financiamento nº 01**”, no qual os autores, enquanto consumidores, não fazem parte. Os autores, enquanto consumidores, não são obrigados a suportar os ônus decorrentes da “**imprevidência culposa**” da construtora que empresta recursos, para construção da “**Unidade nº 1306**”, em valores em muito superiores ao valor da garantia vinculada ao contrato de “**Financiamento nº 01**” junto ao réu Itaú Unibanco S.A., do qual os autores, enquanto consumidores, não fazem parte. Se o réu Itaú Unibanco S.A. vincula uma garantia, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, no seu contrato de “**Financiamento nº 01**” com a construtora, e recebe os **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** relativos a essa garantia, por meio de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** em prestações pagas pelos autores, juridicamente falando, esgotou-se o seu interesse em executar a hipoteca da “**Unidade nº 1306**” construída, uma vez que o réu Itaú Unibanco S.A. recebe, total e integralmente, o valor econômico e jurídico da garantia pactuada com o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., representada pela “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença. Se a “**Unidade nº 1306**”, depois de construída, fosse leiloada, em função da execução da hipoteca pelo réu Itaú Unibanco S.A., esse réu estaria, juridicamente e economicamente falando, vendendo o que não mais lhe pertence, já que, o valor da garantia (a “**Unidade nº 1306**”) já teria sido apropriado por esse réu, quando recebeu o valor da garantia por meio das prestações pagas pelos autores. O pagamento da garantia, pelos autores, por meio da quitação das prestações, exauriu, economicamente, o direito do réu Itaú Unibanco S.A. à garantia (a “**Unidade nº 1306**”), uma vez que o vínculo jurídico e econômico da garantia (a “**Unidade nº 1306**”) se extinguiu, quando réu Itaú Unibanco S.A. recebeu todo o valor jurídico e econômico da garantia (a “**Unidade nº 1306**”) que lhe foram transferidos pelos autores, enquanto consumidores, que, por terem comprado a “**Unidade nº 1306**”, ainda na planta, lhes pagaram prestações de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** que é o valor da “**Unidade nº 1306**”, que vale **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e que também é o valor da garantia de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. O digno magistrado percebe a injustiça do procedimento, atualmente adotado, no Brasil, pelas construtoras, e pelas instituições financeiras, quando leiloam, em função da execução de hipoteca, imóveis comprados, na planta, entregues pela construtora, pagos pelo consumidor, mas que não se incorpora ao patrimônio do consumidor por que a instituição financeira se endividou, em empréstimos, junto ao Sistema Financeiro Nacional, não autorizados pelos consumidores, em valores em muito superiores ao valor do imóvel, vinculando o imóvel, em hipoteca, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”? Consumidores, normalmente, só autorizam a hipoteca do imóvel no “**Financiamento nº 01**” e não no “**Financiamento nº 02**”! Exemplo? **O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. contraindo, junto ao réu Itaú Unibanco S.A., um financiamento de R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), no qual os consumidores que compram a “Unidade nº 1306”, na planta, não figuram como devedores e/ou garantes, para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. construa referida unidade, que garante o pagamento do financiamento de R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), no valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), quando estiver pronto.** Um imóvel analisado como uma unidade jurídica e econômica, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, não se presta, sob o ponto de

vista jurídico e econômico, enquanto garantia, para garantir o pagamento de um financiamento de **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)** que o banco concedeu para a construtora, em função de prática de elevadas alavancagens e endividamento, para auferir mais lucros elevados.

98. Mostrar-se-ia extremamente injusto que os autores arcassem, indiretamente, com os riscos decorrentes de “**imprevidência culposa**”, eventualmente cometida pelo réu Itaú Unibanco S.A. , por outras instituições financeiras e/ou pela própria construtora, quando àqueles, hipoteticamente, concedem um empréstimo de **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)**, vinculando, como garantia, um imóvel que vale, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, e esta, hipoteticamente, assume um empréstimo de **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)**, vinculando, como garantia, um imóvel que vale, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”

a) Injustiça também haveria se o réu Itaú Unibanco S.A. concedesse um empréstimo de **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)**, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., vinculasse como garantia esse mesmo imóvel, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, quando efetivamente construído, recebesse os **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, dos autores, por meio do pagamento das prestações objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, relativamente a “**Unidade nº 1306**”, e ainda por cima pretendesse alienar referido unidade, executando a hipoteca desse bem, em relação ao qual já recebeu, integralmente, o valor jurídico e econômico da garantia autorizada pelos autores (“**Financiamento nº 01**”). A diferença -- **R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)** -- “**Financiamento nº 02**” -- entre o que foi emprestado **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)** pelo réu Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e o valor da referida unidade -- **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** --, sempre esteve, jurídica e economicamente falando, a descoberto, vez que se a “**Unidade nº 1306**” fosse simplesmente alienada, alcançaria, apenas, a importância de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** para satisfação do réu Itaú Unibanco S.A.

b) Qual é a mágica que faz com que a “**Unidade nº 1306**”, no valor jurídico e econômico de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, se transforme em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** para pagar o réu Itaú Unibanco S.A. por dois empréstimos (“**Financiamento nº 01**”, de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, garantia hipotecária da “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, e “**Financiamento nº 02**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, cessão, em garantia, das prestações a serem pagas pelos autores, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, no valor total de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** que fez ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., com base no valor jurídico e econômico de uma garantia (“**Unidade nº 1306**”) de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**)?

c) Essa mágica é muito simples. **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** é o valor do imóvel. Os outros **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** são ativos dos autores que pagam as prestações do imóvel. A soma desses dois valores perfaz **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**. Como é que, com base em uma garantia que vale, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, a instituição financeira empresta **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** e a construtora se endivida em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**?

d) Na prática, com base na “**Unidade nº 1306**” que vale, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, em termos de valor econômico e financeiro, enquanto única garantia, a construtora e a instituição financeira, por força de um negócio jurídico alheio à vontade dos autores que compraram a “**Unidade nº 1306**”, na planta, invadem o seu parco patrimônio, imperceptivelmente e ilegitimamente, pelos menos até o momento.

e) Para uma dívida de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** existe, apenas, uma garantia (“**Unidade nº 1306**”) de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, que é o valor do imóvel construído. Não se pode admitir, jurídica e economicamente falando, que um imóvel (“**Unidade nº 1306**”) que vale, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, se transforme, como num passe de mágica, em uma garantia no valor de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, sendo que os autores autorizaram, apenas, que sobre a “**Unidade nº 1306**”, houvesse a incidência, apenas, da hipoteca, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, relativamente ao “**Financiamento nº 01**”. Há autorização dos autores para que a construtora se endivide, apenas, até o valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, vinculando, nesta dívida, para construção da “**Unidade nº 1306**”, a “**Unidade nº 1306**”. É o “**Financiamento nº 01**”, citado nos itens 166 a 172, abaixo. No item “**6**”) da cláusula “**VII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do **Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, está previsto que “**A Construção e respectivo terreno, inclusive a unidade objeto deste contrato poderão ser dados, pela PROMITENTE VENDEDORA, em garantia hipotecária de financiamento tomado à instituição de crédito, exclusivamente para a alocação de recursos necessários para aplicação na construção do empreendimento, com que o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde já concordam e expressamente autoriza(m)**”. Não há autorização dos autores para que a construtora se endivide nos outros **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, -- é o “**Financiamento nº 02**”, citado nos itens 166 a 172, abaixo -- para que a construtora financie o pagamento parcelado pelos autores do imóvel comprado na planta, fazendo a execução dessa parcela, recair sobre a “**Unidade nº 1306**”. Certo é que a construtora pode ceder os créditos relativos aos pagamentos das parcelas que serão efetuados pelos autores, sem necessidade de autorização dos autores -- É o “**Financiamento nº 02**”, citado nos itens 166 a 172, abaixo -- mas não é menos certo que a construtora só poderia vincular a “**Unidade nº 01**”, em hipoteca, ao banco, no “**Financiamento nº 02**”, com autorização dos autores, senão estará, diretamente, empurrando para o patrimônio alheio, a obrigação de um empréstimo que contraiu, apenas, em seu próprio nome e benefício, vinculando bens de propriedade de terceiros. É o “**Financiamento nº 02**”, citado nos itens

166 a 172, abaixo. Quando os autores pagarem todas as prestações terão quitado o “**Financiamento nº 01**”, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. junto ao réu Itaú Unibanco S.A., em que autorizaram a vinculação da “**Unidade nº 01**”, em hipoteca. Se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários pagar o “**Financiamento nº 02**” nenhuma consequência decorre para os autores. Se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não pagar o “**Financiamento nº 02**” o réu Itaú Unibanco S.A. buscará executar a hipoteca da “**Unidade nº 1306**” que não foi autorizada pelos autores no item “6)” da cláusula “**VII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do **Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, e, portanto, não se justifica a manutenção da hipoteca sobre a “**Unidade nº 01**”, quando os autores liquidarem, totalmente, as prestações previstas no compromisso de compra e venda e que liquidam “**Financiamento nº 01**” tomado pela construtora para construir referida unidade.

f) Sobre o valor econômico de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, em dívidas, existe, apenas, um compromisso de compra e venda que vincula, juridicamente e economicamente, como garantia, a “**Unidade nº 1306**”, no valor de, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, relativos ao “**Financiamento nº 01**”, pois os outros **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, em dívidas, no “**Financiamento nº 02**” alcançaria a “**Unidade nº 1306**”, se a hipoteca sobre o mesmo fosse executada, atingindo o patrimônio dos autores, sem que estes, voluntariamente, tenham vinculado referida unidade, em hipoteca, no “**Financiamento nº 02**”, no “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08. Neste caso, o patrimônio dos autores seria unilateralmente vinculado pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., no contrato de “**Financiamento nº 02**” com o réu Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não são devedores e/ou garantes. **Os autores, ao transferirem os R\$ 250.000,00 à construtora que, por sua vez, repassa esses R\$ 250.000,00 ao réu Itaú Unibanco S.A., resgataram, integralmente, o valor econômico e jurídico da garantia que autorizaram fosse constituída sobre o imóvel que compraram, na planta. Quando o consumidor compra um imóvel, na planta, não se vincula ao contrato de “Financiamento nº 02” entre a construtora e a instituição financeira. Por força da má compreensão, jurídica, de dois contratos, separados, incidindo sobre o mesmo bem, nos aspectos, jurídicos e econômico, de garantia, o consumidor vê, indevidamente, ampliada a constituição de garantia autorizada contra a sua vontade, e vê, sem nada entender, o seu patrimônio ser leilado sem que exista uma relação jurídica que autorize essa violência.** Os consumidores que compram imóveis, na planta, conforme os autores, não devem responder pela “**imprevidência culposa**” da instituição financeira, ao emprestar para a construtora um valor maior do que o valor jurídico e econômico da garantia. Os consumidores que compram imóveis, na planta, conforme os autores, não devem responder pela “**imprevidência culposa**” da construtora que se endivida em valor maior do que o valor jurídico e econômico da “**Unidade nº 01**” que vai construir e que será a garantia desse financiamento. Quando a “**Unidade nº 01**” pela qual os autores pagaram, quando pagarem, integralmente, as prestações devidas, é alienado, em hasta pública, por força de execução da hipoteca, não há equanimidade no

tratamento das partes e os autores seriam, injustamente, prejudicados, em seus direitos tutelados pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo ludibriados por um modelo de construção civil, no Brasil, que simplesmente omite dos consumidores, inocentes, as armadilhas ocultas, descritas anteriormente.

g) Por que os consumidores são, injustamente prejudicados, em seus direitos tutelados pelo Código de Defesa do Consumidor, e são ludibriados pelo modelo de construção civil, no Brasil, que simplesmente omite dos consumidores as armadilhas, ocultas, desse modelo, descritas anteriormente? O consumidor paga pelo imóvel comprado, na planta, mas não recebe o imóvel, quando está pronto, por que a instituição financeira, em atitude **“imprevidentemente culposa”** concedeu à construtora um valor de financiamento (**“Financiamento nº 1”** + **“Financiamento nº 2”**) em muito superior ao valor da garantia, fazendo recair, injustamente e integralmente, sobre o patrimônio do consumidor (**“Unidade nº 01”** + valor das parcelas pagas) o risco de crédito do seu financiamento e do seu negócio. O consumidor paga pela **“Unidade nº 01”**, comprada na planta, mas pode não receber a **“Unidade nº 01”**, quando estiver pronta, por que a construtora, em atitude **“imprevidentemente culposa”** assumiu um valor de financiamento (**“Financiamento nº 1”** + **“Financiamento nº 2”**) em muito superior ao valor da **“Unidade nº 01”**, que, para ser construída, seria dada, apenas, em garantia, apenas, no **“Financiamento nº 01”**, mas acaba sendo hipotecada, pela construtora no **“Financiamento nº 1”** e no **“Financiamento nº 2”**. O consumidor paga pelo imóvel comprado na planta, mas não recebe o imóvel, quando está pronto, por que há um modelo de construção civil, no Brasil, que simplesmente omite dos consumidores as armadilhas ocultas, descritas anteriormente. O pobre do comprador de imóveis, na planta, no Brasil, perde dinheiro, injustamente, há muito tempo sem saber disso.

h) Curioso notar que o risco de crédito da instituição financeira, por força do financiamento bancário concedido à construtora, que recai sobre os ombros do consumidor, não se encontra contido como elemento do compromisso de compra e venda **ou sequer é previsível como elemento, oculto, do compromisso de compra e venda, quando os autores, enquanto consumidores, adquiriram a “Unidade nº 1306”, na planta.** Curioso notar, também, que o risco do negócio da construtora, que recai sobre os ombros dos autores, enquanto consumidores, pelo fato de a construtora se endividar em níveis muito elevados, não se encontra previsto **ou sequer é previsível como elemento, oculto, do compromisso de compra e venda, quando os autores, enquanto consumidores, adquiriram a “Unidade nº 1306”, na planta.** Na prática, as famílias, que arduamente trabalham para pagar o imóvel comprado na planta, não recebem o imóvel pronto por que o banco emprestou à construtora um valor de financiamento (**“Financiamento nº 1”** + **“Financiamento nº 2”**) maiores que o valor da garantia (valor do imóvel depois de pronto). Se houvesse equanimidade de valores, e os financiamentos correspondessem ao valor das prestações pagas pelas famílias, apenas, a construtora ficaria no prejuízo, pois o banco receberia seus capitais nas prestações que as famílias pagam. As famílias, no Brasil, estão sendo obrigadas, involuntariamente, a assumir a **“imprevidência culposa”** da instituição financeira, o que, evidentemente, é flagrantemente injusto, pois cada

parte, na cadeia de construção de um imóvel (consumidor, construtora e banco) deve assumir, apenas e tão somente, os riscos presentes no contrato da relação jurídica à qual está vinculado e responder, pessoalmente, pelos prejuízos, quando voluntariamente assumiu elevados riscos, sem transferir esses riscos, injustamente, aos demais membros participantes da cadeia de construção de um imóvel;

i) Por que a “**Unidade nº 01**”, objeto da avença, não está pronta, apesar de o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ter recebido, antecipadamente, os recursos necessários para execução, tempestiva, da obra em questão, por meio de “**Financiamento nº 01**”, para construção de referida unidade? O por que da pergunta? O imóvel (“**Unidade nº 01**”), objeto da avença, deixou de ser entregue, mas a falta de entrega dessa unidade, no prazo contratualmente combinado (30.09.2012), certamente, não pode ser atribuída à falta de recursos da construtora, uma vez que esta recebeu os recursos necessários, por meio do “**Financiamento nº 01**”, concedido pelo réu Itaú Unibanco S.A., para levar a cabo a construção, tempestiva, da obra em questão. Se a obra está atrasada é por que, talvez, a construtora aplicou os recursos em outros empreendimentos, em função da falta de caixa, provocada, talvez, pela elevação da inadimplência dos compradores de imóveis, por motivos que não cabe aos autores conhecer e/ou especular sobre eles.

99. Pelo exposto, a partir do momento em que o valor integral da garantia do financiamento, para construção da “**Unidade nº 01**”, que o Itaú Unibanco S.A. concedeu, por hipótese, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., representado pelo depósito das prestações devidas pelos autores, se encontra à sua disposição, em juízo, com esses depósitos rendendo juros e correção monetária, impossibilitando qualquer ocorrência de risco de dano e/ou de perda de garantia, os autores entendem que há excesso de garantia, quando se cumula a hipoteca da “**Unidade nº 01**”, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, efetivamente construída e entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., com os recursos correspondentes ao valor desse imóvel, objeto de garantia, depositados em juízo pelos autores, à disposição do credor original (réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.) e/ou do credor indireto desses recursos, a título de relação jurídica de garantia (réu Itaú Unibanco S.A.), rendendo juros e correção monetária.

100. É importante registrar que, antes da propositura desta ação, todos os valores das parcelas pagas -- **até o presente momento, nenhuma prestação devida deixou de ser paga pelos autores** -- foram integralmente repassadas ao próprio réu Itaú Unibanco S.A., por meio do pagamento dos bloquitos de cobrança bancária, emitidos pela instituição financeira em questão, utilizados pelos autores para quitação de suas obrigações, conforme consta da carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexo nº 13, onde o réu Itaú Unibanco S.A. registrou “**Como forma de viabilizar esta garantia, a partir de agora, todos os pagamentos relativos à sua unidade deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança bancária que o próprio Itaú Unibanco S.A. enviará ao endereço constante no compromisso de compra e venda.**”. Há discriminação dos valores e datas de vencimentos das parcelas pagas, até 20.08.2012, sendo que a relação dos comprovantes de pagamento

é citada nos itens 13, 14 e 15, retro, anexos nº 15 e nº 16, e os bloquitos de cobrança bancária, originais, em cópia autenticada, e respectivos comprovantes de pagamento estão no anexo nº 19.

101. Após a propositura da presente ação todos os valores devidos foram e/ou serão depositados pelos autores, em juízo, razão pela qual, na prática, o réu Itaú Unibanco S.A. receberá, de fato, todo o valor das prestações pagas pelos autores para amortizar o financiamento que concedeu ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 01**”.

102. Quando a construtora contrai empréstimos de valores vultosos e, irresponsavelmente com a vida das famílias, concorda em vincular o valor das prestações que essas mesmas famílias pagarão ao longo da execução do compromisso de compra e venda como garantia de um financiamento junto a uma instituição financeira e ainda por cima também concorda em ceder, em hipoteca, o imóvel, depois de construído, em dois financiamentos, faz com que as famílias, na prática, arquem com os riscos do seu negócio e com os riscos do negócio da instituição financeira. Dessa forma, o sonho do imóvel próprio de muitas famílias fica, injustamente, pelo caminho, pois a instituição financeira, quando embolsa as prestações pagas pelo consumidor e executa a hipoteca, recebe o valor do imóvel duas vezes.

103. O **primeiro recebimento** do valor do imóvel se dá quando o Itaú Unibanco S.A. recebe os recursos provenientes do pagamento das prestações pelos autores, inclusive relativamente às importâncias depositadas judicialmente.

104. O **segundo recebimento** se dá se o Itaú Unibanco alienasse o imóvel, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, tendo embolsado o primeiro recebimento, executando a hipoteca, por força de pendências em contratos de financiamentos com o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., onde os autores não figuram como devedores e/ou garantes.

105. Se, apesar de o Itaú Unibanco S.A. ter recebido, **INTEGRALMENTE**, o valor jurídico e econômico da “**Unidade nº 01**”, hipotecada, que corresponde aos valores das prestações pagas pelos autores ao longo do adimplemento do compromisso de compra e venda, nas épocas próprias e/ou depositados judicialmente, ainda restarem valores para amortizar no financiamento que concedeu ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 01**” ou para que pudesse esse réu financiar a venda, parcelada, dos imóveis para os autores, por força de dois financiamentos dos quais os autores não participam, conforme itens 166 a 172, abaixo, e seguintes, entendem os autores que não poderia o Itaú Unibanco S.A. embaraçar a baixa da hipoteca junto ao cartório de registro de imóveis competente, quando a “**Unidade nº 01**”, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e, dessa forma, os valores depositados judicialmente puderem ser levantados pelo

detentor do melhor direito (réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou réu Itaú Unibanco S.A.).

106. Mais absurdo, ainda, seria a hipótese em que o réu Itaú Unibanco S.A. pretendesse alienar, em hasta pública, referido imóvel hipotecado, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, mesmo tendo recebido, **INTEGRALMENTE**, o valor jurídico do imóvel hipotecado, correspondente aos valores das prestações pagas pelos autores, nas épocas próprias e/ou depositados judicialmente, uma vez que tal procedimento configuraria má fé de sua parte, buscando receber, duplamente, o valor, jurídico e econômico, da mesma garantia.

107. Como o réu Itaú Unibanco S.A. receberia o valor do imóvel objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, duas vezes -- **a) primeiro recebimento** do valor do imóvel se dá quando o réu Itaú Unibanco S.A. recebe os recursos provenientes do pagamento das prestações pelos autores; **b) segundo recebimento** se dá quando o réu Itaú Unibanco alienasse o imóvel, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, executando a hipoteca --, os autores entendem que cabe pedido de tutela antecipada, para que a sentença determine o cancelamento da hipoteca, se o réu Itaú Unibanco se negar, injustamente, a cancelá-la, sub-rogando-a (a hipoteca da “**Unidade nº 01**”, objeto da avença) no valor dos depósitos judiciais efetuados pelos autores que, na prática, correspondem ao valor da garantia que ainda não foi recebida pelo réu Itaú Unibanco S.A.

108. Na prática, os autores já pagaram, até **20.08.2012**, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., a importância, contratual, sem considerar a correção monetária dos valores devidos, já liquidados, e sem considerar os valores devidos posteriormente a 20.08.2012, a importância de **R\$ 65.929,19 (Sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e nove reais e dezenove centavos)**, que correspondem a 39% do valor total, original, do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos. Obs: quando se soma as parcelas, o montante é de R\$ 170.168,24)**, conforme itens 13, 14 e 15, retro, anexo nº 15, anexo nº 16 e bloquitos de cobrança bancária, originais, em cópia autenticada, e respectivos comprovantes de pagamento, anexo nº 19, e que, também, representam 39% do valor da garantia, de titularidade do réu Itaú Unibanco S.A., e que já foram entregues a esse réu. O valor dessas parcelas, **CORRIGIDAS**, pelo réu Itaú Unibanco S.A., equivale ao montante de **R\$ 71.953,06 (Setenta e um mil, novecentos e cinquenta e três reais e seis centavos)**. Dessa forma, os autores repassarão ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., por meio de depósito judicial, se autorizado por esse juízo, a ser levantado quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregar o imóvel objeto da avença, a importância, contratual, sem considerar a correção monetária dos valores devidos, de **R\$ 104.239,08 (Cento e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e oito centavos)**, correspondentes aos valores devidos posteriormente a 20.08.2012, conforme itens 13, 14 e 15, retro, anexo nº 15, anexo nº 16 e bloquitos de cobrança bancária, originais, em cópia autenticada, e respectivos comprovantes de pagamento, anexo nº 19, e que

representam 61% do valor total, original, do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos. Obs: quando se soma as parcelas, o montante é de R\$ 170.168,24)** e que, também, representam 61% dos valores das garantias, de titularidade do réu Itaú Unibanco S.A., e que ainda serão entregues a este réu, devidamente corrigidas.

109. Infelizmente, no Brasil, por causa da ausência de maior aprofundamento teórico, doutrinário e jurídico sobre os conflitos de interesses envolvendo prestações pagas pelos consumidores, relativamente a imóveis, na planta, em construção, hipotecado antes mesmo de a sua construção ser iniciada, conforme itens 92 a 110, retro, as famílias brasileiras religiosamente adimplentes com o pagamento de suas prestações, tem sofrido, injustamente, os prejuízos, anormais, da atividade comercial de construtoras e de instituições financeiras, pois desde que o mundo é mundo a lei é feita pelo mais forte para beneficiar o mais forte, mas cabe ao Poder Judiciário, utilizando a espada da justiça, utilizando o poder, legítimo, para conter o poder, legítimo, repor as situações nos seus devidos termos e merecimentos para que os prejuízos do risco do negócio seja suportado, apenas, por quem assumiu o risco do negócio e não por terceiros e muito menos por famílias simples e inocentes.

110. Infelizmente, os juízes cíveis, no Brasil, podem se preparar para uma enxurrada de ações onde a situação descrita nos itens 92 a 110, retro, vai se configurar de forma muito intensa, no Brasil, em muito pouco tempo. Prova dessa afirmação são as considerações efetuadas, no item 27 retro, e as matérias reproduzidas nos itens 20 a 23 acima, abaixo descritas, intituladas:

- a) **“Construção civil brasileira vive boa fase e crescerá 8,6% em 2011”**, anexo nº 20, divulgada pelo uol.com, em 21.03.2011, disponível no link <http://economia.uol.com.br/ultimas-noticias/efe/2011/03/21/construcao-civil-brasileira-vive-boa-fase-e-crescera-86-em-2011.jhtm>,
- b) **“Construtoras brasileiras lideram prejuízos nas Américas”**, anexo nº 21, divulgada pelo Portal Exame, em 24.08.2012, disponível no link <http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/servicos/noticias/construtoras-brasileiras-lideram-prejuizos-nas-americas>,
- c) **“Brookfield fecha segundo trimestre com prejuízo de R\$ 383,5 milhões”**, anexo nº 22, divulgada pelo infomoney.com, em 15.08.2012, disponível no link <http://www.infomoney.com.br/mercados/noticia/2527938> e a matéria intitulada
- d) **“7 construtoras que escorregaram feio no primeiro semestre”**, anexo nº 23, divulgada pelo Portal Exame, em 17.08.2012, disponível no link <http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/servicos/noticias/7-construtoras-que-escorregaram-feio-no-primeiro-semester>

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IX - Da Indenização dos Prejuízos dos Autores Causada Pelo Atraso Na Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 103 a 114 - Itens 111 a 137

111. Pelo artigo 186 do Código Civil “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Estatui o artigo 389 do Código Civil que “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado...”. Pelo artigo 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.”.

112. Que os autores têm direito à indenização pelo atraso na entrega do imóvel, objeto da avença, por parte do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. é afirmação portadora de profundos fundamentos jurídicos e uma providência consentânea com a justiça. Qual deve ser, contudo, no presente caso, a indenização devida pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. aos autores?

113. A **primeira hipótese de indenização** devida pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. aos autores encontra fundamento no item “**2**” da cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, abaixo transcrita:

“1) O prazo final para conclusão do imóvel poderá, ainda ser dilatado por 180 dias, podendo se estender ainda mais desde que devidamente comprovado, por motivo de força maior, notadamente:

a) Greves parciais ou gerais de trabalhadores da industrial da construção civil ou de fornecedores de materiais;

b) suspensão ou falta de transporte;

c) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução da obra;

d) Demora nos serviços de responsabilidade das empresas concessionárias de serviços públicos;

e) Falta de Materiais por responsabilidade dos fornecedores.”.

2) Se, decorridos os prazos acima e a obra não estiver concluída, a PROMITENTE VENDEDORA obriga-se a pagar ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) uma multa mensal, calculada “pró-rata-dia”, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor atualizado do contrato, até a efetiva entrega do empreendimento;”

114. Conforme a cláusula “**IV-DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, o preço da

“Unidade nº 1306”, objeto do contrato, ajustado entre as partes, foi de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**. Para aplicar a multa mensal de 0,5% (cinco décimos por cento), conforme está previsto no item “2)” da cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, conforme item anterior, deve-se corrigir/atualizar, primeiro, o valor do contrato.

115. A correção do valor do contrato foi realizada utilizando o mesmo índice utilizado pelos réus Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou Itaú Unibanco S.A. para corrigir a parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**.

116. A diferença entre os **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, que é o valor atualizado da parcela de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, e o valor contratual da parcela de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, sem atualização, em 01.10.2009, data da celebração do contrato entre as partes, é de **R\$ 22.841,95 (Vinte e dois mil, oitocentos e quarenta e um reais e noventa e cinco centavos)**, o que representa um índice de correção de 23,31% sobre os **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, que utilizaremos para corrigir o valor do contrato.

117. Aplicando o índice de correção de 23,31% sobre o valor do contrato de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, conforme o item anterior, apura-se o valor da atualização do valor original do contrato, no montante de **R\$ 39.666,22 (trinta e nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e dois centavos)**, que somados ao valor original do contrato -- **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)** -- o atualizam para **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**.

118. Aplicando-se o índice da multa mensal de 0,5% (cinco décimos por cento), conforme está previsto no item “2)” da cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, sobre o valor atualizado do contrato de **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**, obtêm-se a multa mensal, no valor de **R\$ 1.049,17 (Um mil e quarenta e nove reais e dezessete centavos)** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, como **primeira hipótese de indenização**.

119. **A segunda hipótese de indenização** encontra fundamento no princípio de equidade e da equanimidade que deve reger as relações de consumo entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

120. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. cobra dos autores, se atrasarem o pagamento de qualquer parcela, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, abaixo reproduzida:

“1) **DA MORA:** Caso o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incorram em mora, que fica desde já caracterizada pelo atraso no pagamento de qualquer das parcelas previstas na cláusula IV, arcará(ão) com a multa legal mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados sobre o valor devido já reajustado nos termos da cláusula “V”, e, conforme os dias de atraso, calculados “pro-rata-die”

1.1) O não recebimento de aviso de cobrança ou de boleto bancário, não pode ser alegado para justificar atraso de pagamento e nem para pleitear isenção do pagamento de juros moratórios, de multa contratual ou de reajustes;

1.2) Será acrescido no valor de todas as parcelas a taxa de R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos) taxa única e exclusiva referente as despesas cobrada pela instituição financeira que processa os boletos;

1.3) **DA INADIMPLÊNCIA:** Havendo atraso de uma das parcelas previstas na cláusula IV deste contrato, ou descumprimento de qualquer obrigação deste contrato, por mais de 90 (noventa) dias, ficará caracterizada a inadimplência, e o presente contrato será rescindido de pleno direito, independentemente de aviso ou interpelação, extrajudicial ou judicial;”

121. De fato, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. cobrou dos autores juros de mora, no valor de **R\$ 31,99 (Trinta e um reais e noventa e nove centavos)**, e multa legal de **R\$ 387,77 (Trezentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos)**, correspondente a 2% sobre o valor contratual, corrigido, dessa parcela, no valor de **R\$ 19.388,45 (Dezenove mil, trezentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)**, relativo à parcela vencida em **25.03.2012**, no valor **R\$ 17.818,67 (Dezessete mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e sessenta e sete centavos)**, paga em **30/03/2011**, no valor de **19.812,42 (Dezenove mil, oitocentos e doze reais e quarenta e dois centavos)**, perfazendo acréscimos, contratuais, suportados pelos autores, no montante de **R\$ 419,76 (Quatrocentos e dezenove reais e setenta e seis centavos)**, conforme tela abaixo reproduzida e conforme o anexo nº 16 -- “**DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS**”, emitido pelo usuário “**Rogerouniello**”, às 13:22:7 h, em 14.09.2012, no site do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (www.faenge.com.br), área do cliente, link http://www.uau.com.br/PortalUAU_Site903/wbfHome.aspx, conforme itens 13, 14 e 15, retro, anexo nº 15, anexo nº 16 e bloquetes de cobrança bancária,

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

originais, em cópia autenticada, e respectivos comprovantes de pagamento, anexo nº 19:

Empresa	Empreendimento	Nº Contrato	Cód-Descrição do Produto	Cód Produto-Identificador Unid.
AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	Vista Shopping	236	8-VISTA SHOPPING	8-SI 1306

Visualização do demonstrativo:

Caso não visualize o relatório, instale o Adobe Reader. [Baixar Adobe Reader.](#)

Parcela	Data	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
M 3/40 Parcela Mensais	20/06/2010	755,41	755,41	712,75	22,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 10/40 Parcela Mensais	20/07/2010	748,73	752,23	712,75	35,98	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 11/40 Parcela Mensais	20/08/2010	756,89	760,39	712,75	44,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 12/40 Parcela Mensais	20/09/2010	760,22	767,22	712,75	47,47	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 13/40 Parcela Mensais	20/10/2010	761,28	764,78	712,75	48,53	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
I 2/6 semestrais	25/10/2010	2.854,79	2.858,29	2.672,80	181,99	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 14/40 Parcela Mensais	20/11/2010	762,88	766,38	712,75	50,13	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 15/40 Parcela Mensais	20/12/2010	764,41	767,91	712,75	51,66	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Ano: 2010	Total pago:	14.518,62	Total a pagar:	0,00										
M 16/40 Parcela Mensais	20/01/2011	767,23	787,16	712,75	54,48	15,34	1,01	0,08	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 17/40 Parcela Mensais	20/02/2011	772,37	775,87	712,75	59,62	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 18/40 Parcela Mensais	20/03/2011	775,54	779,04	712,75	62,79	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
B 1/1 Baixo	25/03/2011	19.388,45	19.812,42	17.818,87	1.569,76	367,77	31,99	0,71	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M 19/40 Parcela Mensais	20/04/2011	777,71	781,21	712,75	64,96	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
I 3/6 semestrais	25/04/2011	2.916,41	2.919,91	2.672,80	243,81	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 20/40 Parcela Mensais	20/05/2011	781,06	784,56	712,75	68,31	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 21/40 Parcela Mensais	20/06/2011	789,34	792,84	712,75	76,59	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 22/40 Parcela Mensais	20/07/2011	812,54	816,04	712,75	99,79	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
M 23/40 Parcela Mensais	20/08/2011	815,55	819,05	712,75	102,80	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00

122. Os autores se perguntam se podem cobrar do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, assim como o faz o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. que cobra dos autores juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, se os autores atrasarem o pagamento de qualquer parcela, conforme foi exemplificado com situação concreta, no item anterior.

123. Por que razão os autores, quando estão inadimplentes, devem pagar ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor da parcela, em atraso, corrigido, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, e quando o inadimplente é o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. este deve pagar aos autores, como

compensação da sua inadimplência, “**multa mensal, calculada “pró-rata-dia”, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor atualizado do contrato, até a efetiva entrega do empreendimento**”, conforme está previsto no item “2)” da cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08? Qual a razão desse tratamento diferenciado? A razão desse tratamento diferenciado ocorre por que o contrato assinado pelos autores é um contrato de adesão, no qual o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. inseriu cláusula de encargos de inadimplemento que o beneficia relativamente à cláusula de inadimplemento imposta aos autores.

124. Os autores, em tese, pagam mais encargos financeiros, em função de seu inadimplemento, sobre as parcelas em atraso, pela incidência de juros de mora de 1% ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, enquanto o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. paga, apenas, 0,5% sobre o valor em atraso (valor do contrato, corrigido).

125. A base de cálculo da inadimplência dos autores e do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não pode servir de parâmetro para refutar o argumento contido no item anterior, pois se, em tese, os autores atrasassem, sistematicamente, os pagamentos, durante todo o contrato, mas ao final pagassem, teriam todo o valor do contrato como base de cálculo da sua inadimplência e, dessa forma, pagariam muito mais encargos financeiros (juros de mora de 1% ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, que seria o valor total do contrato, em função da sua inadimplência contumaz, do que paga o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. sobre o valor do contrato (0,5% sobre o valor em atraso, corrigido), quando está inadimplente.

126. O fato é que, se existisse a hipótese de inadimplência, parcial, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em função de previsão contratual de prestações, parciais, de sua parte e não, apenas, totais (entregar o imóvel na data aprezada no contrato) não temos dúvidas de que, neste contrato de adesão, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. inseriria cláusula contratual prevendo “**multa mensal, calculada “pró-rata-dia”, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor atualizado da parcela, até a efetiva entrega da parcela**”, ao invés de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, para a hipótese de inadimplência dos autores.

127. Pelo exposto anteriormente, o “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, não se mostra equânime no tratamento dos encargos financeiros decorrentes da inadimplência dos autores e do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., situação com a qual, por injusta, os autores não concordam e vislumbram, como de justiça, a possibilidade de o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pagar aos autores, a título da indenização por sua

inadimplência, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08.

128. O Superior Tribunal de Justiça recentemente reconheceu a “**imposição de um novo paradigma de boa-fé objetiva, equidade contratual e proibição da vantagem excessiva nos contratos de consumo (art. 51, IV)**” (STJ, REsp.437.607, rel. Min. Hélio Quágia Barbosa, 4ª T., j. 15/05/07, DJ 04/06/07).

129. No próximo item, os autores exercitam a **segunda hipótese de indenização**, fundada no princípio de equidade e da eqüanimidade que deve reger as relações de consumo entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, onde o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pagaria aos autores, a título da indenização por sua inadimplência, decorrente de atraso na entrega do imóvel da avença, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, taxa aplicada diariamente, e multa legal de 2% sobre o valor em atraso, corrigido, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, encargos esses incidentes sobre a parcela, em atraso, no valor de **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**, que é o valor total, original, do contrato (**R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**), corrigido pelo **índice de correção de 23,31%**, conforme os itens 115 a 117, retro, por meio do qual se obtém o valor da atualização, no montante de **R\$ 39.666,22 (trinta e nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e dois centavos)**, que, somados ao valor original do contrato, o atualizam para **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**, já que a inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., relativamente ao atraso na entrega do imóvel objeto da avença, no prazo contratual combinado, é total.

130. Aplicando-se índice, a título de multa, de 2% sobre a parcela, em atraso, no valor de **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**, obtêm-se a multa, atraso na entrega do imóvel objeto da avença, no prazo contratual combinado, no valor de **R\$ 4.196,69 (Quatro mil, cento e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos)**, que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores.

131. Aplicando-se juros de mora de 1% ao mês sobre a parcela, em atraso, no valor de **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**, obtêm-se o valor mensal, inicial, dos juros de mora, no valor de **R\$ 2.098,34 (Dois mil, noventa e oito reais e trinta e quatro centavos)** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, em função do atraso na entrega do imóvel, objeto da avença, no prazo contratual combinado.

132. Existe, ainda, contudo, a **terceira hipótese de indenização** devida pelo réu Ávila Empreendimentos Imobiliários S.A. aos autores, tratada no próximo item, em função da sua inadimplência na entrega do imóvel, objeto da avença, que é a hipótese de lucros cessantes e danos emergentes.

133. Em função do inadimplemento do réu Ávila Empreendimentos Imobiliários S.A., que não entregará o imóvel objeto da avença em **30.09.2012**, conforme estava acordado na cláusula “**II-DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**”, letra “**c) Previsão de Conclusão da Obra: 30/09/2012**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, os autores sofrem prejuízos decorrentes de aluguéis que poderiam auferir, caso o réu Ávila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregasse o imóvel, objeto da avença, na data apazada. A propósito desse assunto, transcrevemos, abaixo, decisão judicial onde se define que “**Deixando a incorporadora de entregar a unidade prometida à venda no prazo ajustado, responde por indenização, nesta incluídos os lucros cessantes, que resulta da impossibilidade de o promitente comprador poder auferir renda ou ocupá-lo em negócio próprio**”.

“PROCESSUAL CIVIL – CIVIL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA QUANTO AO PRAZO DE ENTREGA – INDENIZAÇÃO DEVIDA A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES – IMPROVIMENTO DOS EMBARGOS INFRINGENTES.

1. Deixando a incorporadora de entregar a unidade prometida à venda no prazo ajustado, responde por indenização, nesta incluídos os lucros cessantes, que resulta da impossibilidade de o promitente comprador poder auferir renda ou ocupá-lo em negócio próprio.

2. Embargos improcedentes. Conhecidos e improvidos os embargos infringentes. Decisão unânime.”

134. Nos próximos itens, os autores exercitam a **terceira hipótese de indenização**, buscando responder à pergunta: **qual é o valor dos aluguéis que o réu Ávila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, a título de indenização, pelo atraso na entrega do imóvel objeto da avença?**

135. No link <http://www.artigonal.com/casa-e-familia-artigos/saiba-como-calcular-o-valor-do-aluguel-de-seu-imovel-e-como-investir-no-ramo-imobiliario-1719251.html>, consta artigo jurídico intitulado “**Saiba Como Calcular O Valor Do Aluguel De Seu Imovel E Como Investir No Ramo Mobiliário**”, divulgado em 14.01.2012, anexo nº 27, abaixo reproduzido:

“Ao investir em um imóvel temos que saber usar a métrica correta para avaliar o valor do aluguel e só então classificá-lo. Isso significa saber analisar se o montante recebido pelo aluguel é interessante diante de valores cobrados em imóveis similares. Não há consenso, mas o percentual mais aceito entre os especialistas é o que oscila entre 0,5% e 0,7% do valor do imóvel, ao mês, o que corresponde a respectivamente 6% e 8,5% ao ano.

A conta é simples. Vamos assumir 0,6% e usar R\$ 100.000,00 como valor do imóvel. Alugá-lo por R\$ 600,00 seria considerado normal e dentro da faixa esperada. Esse balizador é importante para que você possa analisar regiões de preços diferenciados e(ou) alternativas para algum imóvel que já possui. exemplo particular: tenho um imóvel alugado por 0,87% de seu valor. Ele rende aproximadamente 10,5% ao ano, percentual considerado bastante elevado para um imóvel.

Ganhar dinheiro com imóveis não é tão simples e trivial como nos ensinam os livros e familiares. Na verdade, nunca foi. Algumas boas alternativas para fazer patrimônio através de imóveis são:

Comprar para alugar. Costumo dizer que **o retorno mínimo aceitável de um imóvel residencial deve ser 0,7% ao mês, valor maior que os 0,6% praticados por especialistas. A razão pela qual uso 0,8% é bastante óbvia: retornos anuais próximos de 8% podem ser facilmente obtidos através de títulos públicos**, algo muito menos arriscado. Sugiro que use o mesmo raciocínio ,uma outra grande vantagem foi a aprovação da nova lei do inquilinato onde o inquilino que nao pagar o aluguel ,pode ser despejado em 30 dias ,o locatário somente pode atrasar o pagamento uma única vez em um período de dois anos .A lei 12.112/09 entra em vigor dia 25 de janeiro de 2010;”.

Nos termos do art. 402, do CC/02, "as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar".

136. Partindo da premissa contida na análise acima de que **“o retorno mínimo aceitável de um imóvel residencial deve ser 0,7% ao mês, valor maior que os 0,6% praticados por especialistas -- a razão pela qual o autor do artigo acima utiliza 0,8% é bastante óbvia: retornos anuais próximos de 8% podem ser facilmente obtidos através de títulos públicos** -- e considerando que a taxa Selic atual é de 7,50% ao ano, conforme matéria intitulada **“Copom reduz taxa Selic para 7,50% ao ano”**, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em 29.08.2012, disponível no link http://www.bcb.gov.br/pt-br/Paginas/nota_copom_08_2012.aspx, abaixo reproduzida, anexo nº 28, fixamos que o retorno mínimo aceitável de um imóvel comercial deve ser maior que o retorno mínimo aceitável de um imóvel residencial e portanto, utilizamos 0,9% a.m. como taxa de retorno, mínima, aceitável, incidente sobre o valor original -- **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos** --, atualizado, do contrato (**R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**), para uma unidade localizada no **“Vista Shopping”**, empreendimento de alto padrão, primeiro centro médico de Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, conforme prospecto desse empreendimento, contido no anexo nº 09, metodologia, anteriormente descrita, pela qual obtivemos que os autores, em função da inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. estão deixando de auferir, por baixo, aluguel, mensal, no valor de **R\$ 1.888,51 (Um mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos)**, valor que, na prática, está abaixo da realidade, considerando que o valor do imóvel, quando este está pronto, normalmente supera em uns 25% (R\$ 52.458,62), no mínimo,

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

o valor, corrigido, do contrato -- **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos --**, em função da valorização imobiliária em si e do desaparecimento do risco, em termos de comercialização, de não recebimento do imóvel, pois este está pronto, o que faria a base de cálculo ser de, pelo menos, **R\$ 262.293,11 (Duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e três reais e onze centavos)**, o que elevaria o valor do aluguel, mensal, que não será recebido pelos autores, em função da mora do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para **R\$ 2.360,63 (Dois mil, trezentos e sessenta reais e sessenta e três centavos ou 0,9% vezes R\$ 262.293,11).**

Início

Copom reduz taxa Selic para 7,50% ao ano

29/08/2012 20:07

Brasília – O Copom decidiu, por unanimidade, reduzir a taxa Selic para 7,50% a.a., sem viés.

Considerando os efeitos cumulativos e defasados das ações de política implementadas até o momento, que em parte se refletem na recuperação em curso da atividade econômica, o Copom entende que, se o cenário prospectivo vier a comportar um ajuste adicional nas condições monetárias, esse movimento deverá ser conduzido com máxima parcimônia.

Votaram pela redução da taxa Selic para 7,50% os seguintes membros do Comitê: Alexandre Antonio Tombini, Presidente, Aldo Luiz Mendes, Altamir Lopes, Anthero de Moraes Meirelles, Carlos Hamilton Vasconcelos Araújo, Luiz Awazu Pereira da Silva, Luiz Edson Feltrim e Sidnei Corrêa Marques.

Brasília, 29 de agosto de 2012

Banco Central do Brasil
Assessoria de Imprensa
imprensa@bcb.gov.br
(61) 3414-3462

Final

137. Face o exposto, os autores manifestam o entendimento de que dentre as três hipóteses, possíveis, de indenização que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve aos autores, em função do seu inadimplemento relativamente ao atraso na entrega do imóvel, objeto da avença, a que melhor atende a aplicação da justiça, no caso, é a de nº 02, constante da tabela abaixo, pois o valor mensal de **R\$ 2.098,34 (Dois mil e noventa e oito reais e trinta e quatro centavos)** está muito próximo do valor dos aluguéis que os autores estão deixando, de fato de receber (R\$ 2.360,63), conforme a hipótese de indenização nº 03, constante da tabela abaixo, e penaliza, com multa legal de 2% o réu inadimplente, assim como os autores já foram penalizados quando inadimpliram parcelas em que atrasaram o pagamento, conforme itens 120 e 121, retro, descartando os autores a hipótese de indenização nº 01, em função de não tratar as partes, entre si, com

igualdade e eqüanimidade, por não prever juros de mora de 1% ao mês e multa contratual de 2% para o réu inadimplente e estar o valor dessa indenização muito abaixo do valor, real, dos prejuízos que os autores sofrem por não estarem auferindo renda proveniente do aluguel do imóvel que não foi entregue:

Nº	Detalhamento	Valor Mensal da Indenização	Multa de 2%
01	Pela aplicação de índice da multa mensal de 0,5% (cinco décimos por cento), conforme está previsto no item “2” da cláusula “ VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE ”, do “ Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping ”, de 01.10.2009, anexo 08, sobre o valor atualizado do contrato de R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos) , obtêm-se a multa mensal, no valor de R\$ 1.049,17 (Um mil e quarenta e nove reais e dezessete centavos) que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, como primeira hipótese de indenização , pelo atraso na entrega do imóvel objeto da avença.	R\$ 1.049,17	Nihil
02	Pela aplicação de índice, a título de multa, de 2% sobre no valor em atraso de R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos) , obtêm-se a multa, no valor de R\$ 4.196,69 (Quatro mil, cento e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos) , que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores. Pela aplicação de juros de mora de 1% ao mês sobre a parcela, em atraso, no valor de R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos) , obtêm-se o valor mensal, inicial, dos juros de mora, no valor de R\$ 2.098,34 (Dois mil, noventa e oito reais e trinta e quatro centavos) que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, pelo atraso na entrega do imóvel objeto da avença.	R\$ 2.098,34	R\$ 4.196,69
03	Retorno mínimo aceitável de um imóvel comercial deve ser maior que o do residencial e, portanto, utilizamos 0,9% a.m. (Divisão da Taxa Selic de 7,5 a.a. por 12 meses) como taxa de retorno, mínima,		

aceitável, incidente sobre o valor, atualizado, do contrato (R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)), para uma unidade localizada no “Vista Shopping”, empreendimento de alto padrão, primeiro centro médico de Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, forma pela qual obtivemos que os autores, em função da inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. estão deixando de auferir, por baixo, aluguel, mensal, no valor de R\$ 1.888,51 (Um mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos), valor que, na prática, está abaixo da realidade, considerando que o valor do imóvel, quando este está pronto, normalmente supera em uns 25% (R\$ 52.458,62), no mínimo, o valor, corrigido, do contrato, em função da valorização imobiliária em si e do desaparecimento do risco de não recebimento do imóvel, pois este está pronto, o que faria o valor em atraso ser de, pelo menos, R\$ 262.293,11 (Duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e três reais e onze centavos), o que elevaria o valor do aluguel, mensal, que não está sendo recebido pelos autores, em função da mora do réu, para R\$ 2.360,63 (Dois mil, trezentos e sessenta reais e sessenta e três centavos ou 0,9% vezes R\$ 262.293,11).	R\$ 1.888,51	Nihil
---	--------------	-------

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido X - Da Exigência dos Custos de Empréstimo Contraídos Pelos Autores, Se o Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o Réu Itaú Unibanco S.A. Não Executarem e/ou Tornarem a Prestação Não Útil ou Imprestável Para os Autores - Páginas 114 a 116 - Itens 138 a 140

138. Os autores informam que o depósito judicial, se autorizado pelo digno magistrado, da parcela de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, será efetuado com base em empréstimo que os autores contraíram, em 13.09.2012, junto à Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil S.A-PREVI, CNPJ/MF nº 33.754.482/0001-24, conforme “**CLÁUSULAS GERAIS DO CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO - EMPRÉSTIMOS SIMPLES**” e comprovantes da solicitação desse empréstimo, por meio de auto-atendimento, na internet,

realizado no site da Previ (www.previ.com.br) anexo 29, no valor de **R\$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais)**, sendo que deste total **R\$ 4.978,77 (Quatro mil, novecentos e setenta e oito reais e sessenta e sete centavos)** foram utilizados para liquidar empréstimo anterior do autor Rogerouniello Rouniello de França -- assim, de fato, os autores emprestaram para quitação de referida parcela **R\$ 105.021,23 (Cento e cinco mil, vinte e um reais e vinte e três centavos, que inclui taxa de administração, no valor de R\$ 220,00 – Dezentos e vinte reais – e IOF, no valor de R\$ 1,970,72 – Um mil, novecentos e setenta reais e setenta e dois centavos)** --, conforme condições abaixo especificadas, constantes do anexo 29, sendo que os **R\$ 15.823,22 (Quinze mil, oitocentos e vinte e três reais e vinte e dois centavos)**, restantes, serão obtidos por meio de outra fonte de financiamento:

- a) **Taxa de administração:** 220,00 (Duzentos e vinte reais);
- b) **IOF:** R\$ 1.970,72 (um mil, novecentos e setenta reais e setenta e dois centavos);
- c) **Valor a ser creditado:** R\$ 102.830,51 (Cento e dois mil, oitocentos e trinta reais e cinquenta e um centavos);
- d) **Quantidade de prestações:** 96;
- e) **Valor das prestações:** R\$ 1.714,37 (um mil, setecentos e quatorze reais e trinta e sete centavos);
- f) **Valor da taxa nominal de juros:** 5,% a.a;
- g) **Valor da taxa nominal de FQM:** 0,70% a.a;
- h) **Valor da taxa nominal de FL:** 0,00% a.a;
- i) **Prazo (meses):** 96 (Noventa e seis);
- j) **Data prevista para crédito:** 17/09/2012;
- k) **Data de Vencimento da 1ª prestação:** 20/10/2012.

139. Informam os autores, ao digno magistrado, que não irão pleitear do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. que arquem com os custos do empréstimo, citado no item anterior, contraído para pagamento da parcela de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, pois entendem que, ainda que o imóvel fosse entregue em 30.09.2012, arcariam com esses custos e não seria justo buscar imputá-los, injustamente, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou ao réu Itaú Unibanco S.A.

140. Entretanto, os autores se reservam o direito de exigir que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o réu Itaú Unibanco

S.A., na medida das respectivas culpabilidades, se for o caso, arquem com os custos do empréstimo, citado no item 138, retro, contraído para pagamento da parcela de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em **25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o réu Itaú Unibanco S.A., não derem execução ao contrato preliminar, impedirem, injustificadamente, a execução do contrato preliminar ou se, mesmo executando o contrato preliminar, a prestação, ao final, for considerada não útil ou imprestável, motivando o exercício, pelos autores, de ação de rescisão contratual, cumulada com devolução de quantias pagas, na forma do artigo 465 do Código Civil, que literalmente diz “**Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos**”, considerando que, nos termos do artigo 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**”, com o registro, adicional, de que, nesta hipótese, os custos dos empréstimos, citados no item 138, retro, serão exigidos do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou do réu Itaú Unibanco S.A. com atualização monetária, segundo os índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional, na forma do artigo 404 do Código Civil.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XI - Do Pagamento das Indenizações Devidas pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, Por Meio da Subtração Dos Valores Devidos das Importâncias Depositadas Judicialmente - Página 116 - Item 141

141. Considerando que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve concorrer para diminuir os prejuízos dos autores, causados pela sua mora na entrega do imóvel objeto da avença, no prazo contratual combinado, nada mais justo que dos valores depositados judicialmente sejam subtraídas as importâncias necessárias para indenização dos prejuízos suportados pelos autores, na medida em que as indenizações se tornem líquidas, certas e exigíveis, no curso do processo, medida de justiça que evitará maiores custos aos autores do que àqueles que já estão suportando com a propositura deste processo como, por exemplo, dedução, em juízo, de atos de execução demorados e caros, o que gera perda de tempo e consumo de estrutura, desnecessário, do Poder Judiciário, razão pela qual os autores entendem que devem solicitar essa providência jurisdicional ao digno Magistrado.

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XII - Da Devolução da Taxa e/ou Tarifa de Emissão de Boleto Bancário, no Valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), Por Boleto, Cobrado(a), Ilegalmente, Pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. dos Autores - Páginas 116 a 122 - Itens 142 a 150

142. No item “1.2”, da cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, abaixo reproduzida,

Rogeroniello Rouniello de França
 XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
 XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
 Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

consta que sobre o valor de todas as parcelas pagas, por meio de “aviso de cobrança” ou “boleto”, será acrescentada a taxa de **R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos)**:

“1.1) O não recebimento de aviso de cobrança ou de boleto bancário, não pode ser alegado para justificar atraso de pagamento e nem para pleitear isenção do pagamento de juros moratórios, de multa contratual ou de reajustes;

1.2) Será acrescido no valor de todas as parcelas a taxa de R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos) taxa única e exclusiva referente as despesas cobrada pela instituição financeira que processa os boletos;

143. A cobrança de tarifa ou de taxa de emissão de boleto bancário é ilegal. Há, inclusive, lei de um dos estados mais importantes da Federação Brasileira que proíbe a cobrança dessa tarifa e/ou taxa do consumidor pelos fornecedores, instituições financeiras e prestadores de serviços, em geral. Trata-se da Lei Estadual Paulista nº 14.463, de 25.05.2011, abaixo reproduzida, que repercutiu na imprensa nacional, conforme matéria intitulada “**Lei paulista proíbe cobrança de taxa em boleto bancário**”, anexo 30, divulgada em 02.06.2011, por consumidormoderno.uol.com.br, no link <http://consumidormoderno.uol.com.br/cdc-codigo-de-defesa-do-consumidor/lei-paulista-proibe-cobranca-de-taxa-em-boleto-bancario>, abaixo reproduzida:



Início

Lei paulista proíbe cobrança de taxa em boleto bancário

Rogeroniuelo Rouniuelo de França
 XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
 XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
 Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

QUI, 02 DE JUNHO DE 2011 07:40 PAULA FURLAN CDC - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Está proibida em todo o Estado de São Paulo a cobrança de taxa por emissão de carnê ou boleto bancário. A medida, sancionada por meio da Lei nº 14.463, começou a vigorar no dia 25 de maio e vale para todos os fornecedores, instituições financeiras e prestadores de serviços. As empresas que não cumprirem a nova regra podem ser multadas com base no artigo 57 do Código de Defesa do Consumidor. As multas podem variar de R\$ 405,00 a R\$ 6.087.800,00, dependendo da reincidência, além de outras sanções, como a interdição do estabelecimento.



De acordo com a advogada Darlene Vieira Santos, da Lex Magister, a determinação é positiva para os consumidores que deixam de ser onerados pela forma de pagamento, até então imposta pelo fornecedor. “Desde 2009, a cobrança de emissão de boleto é proibida nos serviços bancários. Agora, a medida foi estendida para todos os tipos de atividades comerciais e prestação de serviços. A expectativa é que outros Estados sancionem leis similares à paulista em breve”, explica a especialista.

O valor do boleto bancário ou carnê é um repasse ao consumidor do que a empresa paga ao banco e costuma girar em torno de R\$ 1 a R\$ 4 por cobrança emitida. O custo pode gerar uma quantia adicional de até 40% do valor total do produto ou serviço. “Além de contrariar o Código de Defesa do Consumidor, a cobrança vai contra também à Lei nº 10.406/2002 do Código Civil, a qual determina que a única obrigação do devedor é pagar pela obrigação assumida”, explica.

Para a advogada, a nova lei afeta diretamente as imobiliárias, que inseriam a cobrança da emissão do boleto bancário no aluguel. “Se a fatura continuar com o valor da emissão do boleto, o inquilino deve entrar em contato com a imobiliária e explicar a sanção da nova legislação, alertando que a cobrança é indevida e solicitando a retirada do custo”, afirma. Ela salienta ainda que as vítimas podem se recusar a pagar e, se houver insistência, devem reclamar ao Procon, o órgão responsável pela fiscalização da nova regra, e exigir a devolução do valor pago. “As empresas devem ficar atentas uma vez que o valor do ressarcimento equivale ao dobro da cobrança.

Nenhum estabelecimento no Estado de São Paulo pode deixar de cumprir essa legislação sob o pretexto de desconhecê-la”, conclui a advogada, especialista em Código de Defesa do Consumidor.

O telefone do Procon para registrar denúncia ou obter mais informações é 151. Por fax, o número é (11) 3824-0717. Os canais de atendimento do órgão são: pessoalmente nos postos do Poupatempo Sé, Santo Amaro e Itaquera das 7h às 19h, de segunda a sexta-feira, e das 7h às 13h, aos sábados, e nos postos do Centro de Integração da Cidadania (CIC), de segunda a quinta-feira, das 9h às 15h. O consumidor pode registrar a reclamação por cartas na Caixa Postal 3050, CEP 01031-970, São Paulo/SP, procurar o órgão de defesa do consumidor de seu município ou, ainda, por meio do site do Procon.

Final

144. A propósito da ilegalidade da cobrança de tarifa e/ou taxa de emissão de boleto bancário de consumidores, transcrevemos, abaixo, os registros extraídos do estudo intitulado **“DA ILEGALIDADE DAS TAXAS DE BOLETO BANCÁRIO”**, **“ESTADO DE MATO GROSSO-DEFENSORIA PÚBLICA-Missão: Promover assistência jurídica aos necessitados com excelência e efetivar a inclusão social, respaldada na ética e na moralidade”**, de autoria de Mariella Rondon Alves dos Santos, Bacharel em Direito pela Universidade de Cuiabá-UNIC, Campus Pantanal, conforme tela abaixo reproduzida, extraída da internet:

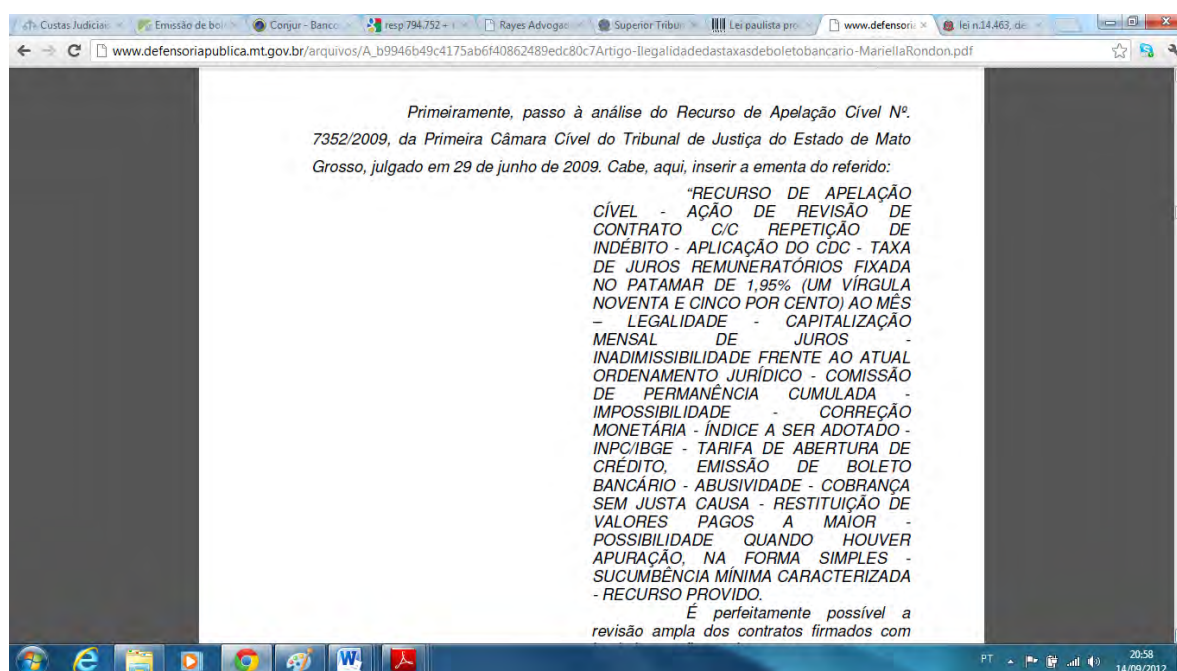


145. Transcrevemos, abaixo, os registros extraídos da página 6, do estudo intitulado **“DA ILEGALIDADE DAS TAXAS DE BOLETO BANCÁRIO”**, **“ESTADO DE MATO GROSSO-DEFENSORIA PÚBLICA-Missão: Promover assistência jurídica aos necessitados com excelência e efetivar a inclusão social, respaldada na ética e na moralidade”**, de autoria de Mariella Rondon Alves dos Santos, Bacharel em Direito pela Universidade de Cuiabá-UNIC, Campus Pantanal:

“Primeiramente, passo à análise do Recurso de Apelação Cível Nº. 7352/2009, da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, julgado em 29 de junho de 2009. Cabe, aqui, inserir a ementa do referido:

“RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO - APLICAÇÃO DO CDC – TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS FIXADA NO PATAMAR DE 1,95% (UM VÍRGULA NOVENTA E CINCO POR CENTO) AO MÊS – LEGALIDADE – CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS - INADIMISSIBILIDADE FRENTE AO ATUAL ORDENAMENTO JURÍDICO – COMISSÃO DE PERMANÊNCIA CUMULADA - IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE A SER ADOTADO - INPC/IBGE - TARIFA DE ABERTURA DE CRÉDITO, EMISSÃO DE BOLETO BANCÁRIO - ABUSIVIDADE – COBRANÇA SEM JUSTA CAUSA - RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A MAIOR - POSSIBILIDADE QUANDO HOUVER APURAÇÃO, NA FORMA SIMPLES - SUCUMBÊNCIA MÍNIMA CARACTERIZADA - RECURSO PROVIDO.”

146. Transcrevemos, abaixo, os registros extraídos das páginas 8 e 9, do estudo intitulado “**DA ILEGALIDADE DAS TAXAS DE BOLETO BANCÁRIO**”, “**ESTADO DE MATO GROSSO-DEFENSORIA PÚBLICA-Missão: Promover assistência jurídica aos necessitados com excelência e efetivar a inclusão social, respaldada na ética e na moralidade**”, de autoria de Mariella Rondon Alves dos Santos, Bacharel em Direito pela Universidade de Cuiabá-UNIC, Campus Pantanal, conforme tela abaixo reproduzida, extraída da internet:



147. Em função do exposto anteriormente, os autores entendem que lhes cabe o direito de solicitar, em juízo, que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. devolva os valores das parcelas pagas, por intermédio de boleto bancário, com acréscimo de taxa de emissão de boleto bancário, no valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), por boleto, cobradas desde a celebração do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo 08, que se encontram discriminadas no campo “Outros” do “**DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS**”, emitido pelo usuário “**Rogerouniello**”, às 13:22:7 h, em

Rogerouniello Rouniello de França
 XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
 XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
 Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

14.09.2012, no site do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (www.faenge.com.br), área do cliente, link http://www.uau.com.br/PortalUAU_Site903/wbfHome.aspx, conforme telas de internet, anexo 16, abaixo reproduzida, que se refere aos controles que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. faz, em seus sistemas, dos pagamentos efetuados pelos autores, e disponibiliza aos autores, para consulta, conforme exemplo abaixo, no montante de **R\$ 147,00 (Cento e quarenta e sete reais)**, correspondentes a 42 (quarenta e duas parcelas) efetivamente pagas com essa taxa e/ou tarifa de emissão de boleto bancário, no valor de R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos), por boleto. Essa mesma tarifa foi incluída na parcela com vencimento em 20.09.2012, que já está agendada, para pagamento, a débito da conta de depósitos dos autores em 20.09.2012.

148. Relativamente às demais parcelas, se autorizado o depósito judicial por esse juízo, faremos o depósito das importâncias devidas, incluindo a taxa e/ou tarifa de emissão de boleto bancário, no valor de **R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos)**, por boleto, totalizando **R\$ 14,00 (Quatorze reais)**, relativamente às parcelas com vencimentos em 20/10/2012, 20/11/2012, 20/12/2012 e 20/01/2013, valor que, somado ao montante de **R\$ 147,00 (Cento e quarenta e sete reais)**, correspondentes a 42 (quarenta e duas parcelas) efetivamente pagas com acréscimo da taxa e/ou tarifa de emissão de boleto bancário, no valor de **R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos)**, gera direito à devolução, aos autores, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., do montante global de **R\$ 161,00 (Cento e sessenta e um reais)** em tarifas de emissão de boletos bancários cobradas, ilegalmente, que somente deverão ser devolvidas aos autores, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **SEM INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA LEGAL**, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, se forem restituídas pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. até 12 (Doze meses), contados, da data de propositura desta ação, até a data de efetiva entrega do imóvel, se o pedido de devolução dessas taxas e/ou tarifas for acolhido.

149. Se o pedido de devolução dessas taxas e/ou tarifas for acolhido pelo digno Magistrado, a restituição dessas taxas e/ou tarifas, cobradas de forma ilegal, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., deverá ocorrer **COM INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA LEGAL**, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, se o devedor entregar o imóvel objeto da avença, em prazo superior a 12 meses, contados da data de propositura da ação.

Demonstrativo de pagamentos.pdf - Adobe Reader

Arquivo Editar Visualizar Janela Ajuda

Ferramentas Comentário

FAENGE

DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS

Usuário: ROGEROUNIELO
Horário: 13:22:7
Dt. Base: Sexta-feira, 14 de setembro de 2012

Venda: 236 Dt. Venda: 30/09/2009 Empreend.: VISTA - Vista Shopping
 Cliente: ROGERONIELO R. DE FRANÇA
 End.: QD. 203 LT. 04 BL. A APT. 1202
 Cidade: BRASILIA UF: DF CEP: 71939360 Bairro: AGUAS CLARAS

Prod.	Descrição	Person.	Qtde	Preço	Total Produto	Contrato	Identificador
8	VISTA SHOPPING	197	1,00	170.168,27	170.168,27	1	SI 1306

Parcela	Descrição	Dt Vencim	Dt. Receb.	Valor da Parc.	Valor Reaj.	Princ + Juros	Correção	Multa	Juros Atr.	Acrés.	Outros	Desc. Ant	Residuo	Corr. Atr.
E 1/1	Entrada	02/10/2009	08/10/2009	9.800,27	9.800,27	9.800,27	0,00	196,01	19,40	0,00	0,00	215,41	0,00	0,00
M 1/40	Parcela Mensais	20/10/2009	20/10/2009	712,39	715,89	712,75	-0,36	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
M 2/40	Parcela Mensais	20/11/2009	20/11/2009	713,46	716,96	712,75	0,71	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
M 3/40	Parcela Mensais	20/12/2009	21/12/2009	713,89	717,39	712,75	1,14	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
Ano: 2009	Total pago:			11.950,51	Total a pagar:	0,00								
M 4/40	Parcela Mensais	20/01/2010	20/01/2010	715,96	719,46	712,75	3,21	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
M 5/40	Parcela Mensais	20/02/2010	22/02/2010	716,68	720,18	712,75	3,93	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00

FT 21:14 14/09/2012

150. Cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, abaixo reproduzida:

“1) **DA MORA:** Caso o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incorram em mora, que fica desde já caracterizada pelo atraso no pagamento de qualquer das parcelas previstas na cláusula IV, arcará(ão) com a multa legal mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados sobre o valor devido já reajustado nos termos da cláusula “V”, e, conforme os dias de atraso, calculados “pro-rata-die”

1.1) O não recebimento de aviso de cobrança ou de boleto bancário, não pode ser alegado para justificar atraso de pagamento e nem para pleitear isenção do pagamento de juros moratórios, de multa contratual ou de reajustes;

1.2) Será acrescido no valor de todas as parcelas a taxa de R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos) taxa única e exclusiva referente as despesas cobrada pela instituição financeira que processa os boletos;

Rogeroniello Rouniello de França
 XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
 XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
 Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes - Páginas 122 e 124 - Itens 151 a 153

151. Consta multa, no valor de **R\$ 196,01 (Cento e noventa e seis reais e um centavo)**, juros no valor de **R\$ 19,40 (Dezenove reais e quarenta centavos)** e desconto no valor de **R\$ 215,41 (Duzentos e quinze reais e quarenta e um centavos)**, relativamente à parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, conforme “**DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS**”, emitido pelo usuário “**Rogerouniello**”, às 13:22:7 h, em 14.09.2012, no site do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (www.faenge.com.br), área do cliente, link http://www.uau.com.br/PortalUau_Site903/wbfHome.aspx, conforme telas de internet, anexo 16, abaixo reproduzida, que se refere aos controles que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. faz, em seus sistemas, dos pagamentos efetuados pelos autores, e disponibiliza aos autores, para consulta:

FAENGE **DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS**

Usuário: ROGEROUNIELO
 Horário: 13:22:7
 Dt. Base: Sexta-feira, 14 de setembro de 2012

Venda: 236 Dt. Venda: 30/09/2009 Empreend.: VISTA - Vista Shopping
 Cliente: ROGERONIELO R. DE FRANÇA
 End.: QD. 203 LT. 04 BL. A APT. 1202
 Cidade: BRASILIA UF: DF CEP: 71939360 Bairro: AGUAS CLARAS

Prod.	Descrição	Person.	Qtde	Preço	Total Produto	Contrato	Identificador
8	VISTA SHOPPING	197	1,00	170.168,27	170.168,27	1	SI 1306

Parcela	Descrição	Dt Vencim	Dt. Receb.	Valor da Parc.	Valor Reaj.	Princ + Juros	Correção	Multa	Juros Atr.	Acrés.	Outros	Desc. Ant	Residuo	Corr. Atr.
E 1/1	Entrada	02/10/2009	08/10/2009	9.800,27	9.800,27	9.800,27	0,00	196,01	19,40	0,00	0,00	215,41	0,00	0,00
M 1/40	Parcela Mensais	20/10/2009	20/10/2009	712,39	715,89	712,75	-0,36	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
M 2/40	Parcela Mensais	20/11/2009	20/11/2009	713,46	716,96	712,75	0,71	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
M 3/40	Parcela Mensais	20/12/2009	21/12/2009	713,89	717,39	712,75	1,14	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
Ano: 2009		Total pago:		11.950,51		Total a pagar:	0,00							
M 4/40	Parcela Mensais	20/01/2010	20/01/2010	715,96	719,46	712,75	3,21	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
M 5/40	Parcela Mensais	20/02/2010	22/02/2010	716,68	720,18	712,75	3,93	0,00	0,00	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00

152. A parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, vencimento em **25.11.2009**, conforme “**Bom Para: 25.11.2009**” registrado na cópia do cheque, anexo 10, foi paga por meio do cheque nº 850803, do Banco do Brasil S.A., debitado na conta de depósitos dos autores, em **08.10.2009**, conforme consta da linha superior da cópia contendo a imagem do cheque, fornecida pelo Banco do Brasil S.A. -- **Agência: 4267 – Conta 97247 – Número do Cheque: 850803 – Data 08/10/2009 – Valor: 9.800,27** --, conforme anexo nº 10.

153. Pelo exposto anteriormente, comprova-se que não houve atraso no pagamento da parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, vencimento em

Rogerouniello Rouniello de França
 XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
 XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
 Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

25.11.2009. Na verdade, houve antecipação de pagamento da parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, considerando que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. depositou referido cheque em **08.10.2009**, ou seja, antes do **“Bom Para: 25.11.2009”**, previsto para o depósito do cheque. Ademais, não se compreende de que forma os autores poderiam atrasar o pagamento da parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, se o instrumento de pagamento, no caso o cheque nº 850803, do Banco do Brasil S.A., estava em poder do próprio réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que, desta forma, detinha o domínio, efetivo, sobre a data efetiva de pagamento, razão pela qual os autores entendem que possuem o direito de solicitar ao Poder Judiciário declaração da inexistência de referidos débitos e, conseqüentemente, para que se determine ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. que corrija os registros de débitos em seus sistemas, em função da inexistência de multa, no valor de **R\$ 196,01 (Cento e noventa e seis reais e um centavo)**, juros no valor de **R\$ 19,40 (Dezenove reais e quarenta centavos)** e desconto no valor de **R\$ 215,41 (Duzentos e quinze reais e quarenta e um centavos)**, relativamente à parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, em função do exposto anteriormente. Tal procedimento evitará, no futuro, os autores venham a ser, indevidamente, cobrados e/ou tenham os seus nomes registrados, indevidamente, em órgãos de proteção ao crédito como, por exemplo, na Serasa, por débitos inexistentes.

ANÁLISE DA UTILIDADE E SEGURANÇA DO PROVIMENTO JURISDICIONAL, SOLICITADO PELOS AUTORES, NO PRESENTE PROCESSO, SE NÃO HOUVER A CITAÇÃO DO ITAÚ UNIBANCO S.A. - Páginas 124 a 202 - Itens 154 a 228

154. A decisão judicial a ser proferida, no presente processo, entregando o **“objeto mediato”**, do pedido (bem da vida), que é a **“Unidade nº 1306”**, aos autores, comporta respostas às perguntas, abaixo formuladas, para análise jurídica, **FUNDAMENTAL**, sobre a utilidade da prestação jurisdicional, final, para os autores, para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e para o Itaú Unibanco S.A., sobre a integração do Itaú Unibanco S.A. como réu neste processo:

a) podem os autores deduzir, judicialmente, qualquer lide, por **PRETENSÃO RESISTIDA**, em face do Itaú Unibanco S.A., relativamente à **“Unidade nº 1306”**, **“objeto mediato”**, do pedido (bem da vida), neste processo, ou em qualquer outro processo?

b) pode o Itaú Unibanco S.A. deduzir, qualquer lide, por **PRETENSÃO RESISTIDA**, em face dos autores, relativamente à **“Unidade nº 1306”**, **“objeto mediato”**, do pedido (bem da vida), neste processo, ou em qualquer outro processo?

155. Qual é a natureza do **“Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.”**, contido na letra **“j”**, do item 229, abaixo, onde consta pedido de **“procedência da presente ação para determinar suprimimento, judicial, da vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conferindo caráter**

definitivo ao contrato preliminar de aquisição da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, e expedição de mandado, judicial, para transferência do direito de propriedade sobre o imóvel retro-referido, objeto da avença, para os autores, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se negar, injustamente, a outorgar a escritura definitiva para os autores transferirem a propriedade imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis competente, na forma do parágrafo único, do artigo 463, e do artigo 464, ambos, do Código Civil, conforme itens 85 a 88, retro;”? **Resposta:** trata-se de providência jurisdicional, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, outorgando o bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), “**objeto mediato**”, do pedido, deste processo, aos autores, mediante o suprimento judicial da vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Para os autores, não haveria sentido algum se o Poder Judiciário outorgasse o direito de propriedade da “**Unidade nº 1306**” aos autores, adotasse providências para quitação das obrigações e, depois, por mero capricho do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em outorgar a escritura definitiva aos autores, a prestação jurisdicional, neste processo, não se ampliase para exaurir, **ADMINISTRATIVAMENTE**, a obtenção do bem da vida outorgado, **JUDICIALMENTE**, por meio do suprimento judicial da vontade do “réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar de aquisição da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, mediante expedição de mandado, judicial, para transferência do direito de propriedade sobre o imóvel retro-referido, objeto da avença, para os autores, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se negar, injustamente, a outorgar a escritura definitiva para os autores transferirem a propriedade imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis competente”, o que obrigaria os autores, **se não houver o suprimento, judicial, da vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para transferência imobiliária, no cartório de registro de imóveis competente**, a buscar essa providência, **EM OUTRO PROCESSO**, mediante dispêndio, **DESNECESSÁRIO**, de tempo e de recursos, inclusive, do próprio Poder Judiciário;

c) Qual é a natureza do “**Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.**”, contido na letra “L”, do item 229, abaixo? **Resposta:** **providência jurisdicional cautelar, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, de forma que o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), do pedido, deste processo, não seja alienado durante o trâmite deste processo, para que seja entregue aos autores livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus. Por quê?**

1) O acolhimento deste pedido dos autores prejudica, **INTEGRALMENTE**, o Itaú Unibanco S.A., pois deixa de ser credor hipotecário da “**Unidade nº 1306**”. Em caso de inadimplência, no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, o valor dessa inadimplência **NÃO** poderia mais vir a ser

cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da “Unidade nº 1306”, quando, oportunamente, for adotada a providência, jurisdicional, de natureza administrativa, de cancelamento da hipoteca de referida unidade a favor do Itaú Unibanco S.A., mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se essa sua defesa da garantia for desacolhida, pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da “Unidade nº 1306”, pelos autores, após a entrega do bem da vida, LIVRE e DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores.

2) Importante registrar que a “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, encontra-se em “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”, a favor do Itaú Unibanco S.A., conforme registro, abaixo reproduzido, extraído da matrícula nº 287368, “R.3/287368”, de 19.05.2010, anexo nº 41:

3) “Cédula de Crédito Bancário nº 101-173450-0-2215, emitida na praça de São Paulo, SP, na data de 02 de janeiro de 2010. **EMITENTE: ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, qualificada na abertura desta matrícula. **OBJETO:** A proprietária e emitente supramencionada, deu ao BANCO ITAÚ S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, SP, o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR** de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de R\$14.340.000,00. **DATA DE VENCIMENTO:** 25 de março de 2013. **FORMA DE PAGAMENTO:** Após vencido o prazo de carência de 12 meses, deverá ser quitado, integralmente, em única parcela, a totalidade do saldo devedor de suas obrigações, incluindo principal e acessórias, inclusive juros e encargos moratórios e remuneratórios. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 11,50% e Taxa Efetiva Mensal 0,91125%. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** O saldo devedor será atualizado mensalmente, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, a partir da data da liberação da primeira parcela do crédito aberto. Registrado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.”.

4) A “Unidade nº 1306”, objeto do litígio, valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais). Caso o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deixe de pagar o valor de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais) ao Itaú Unibanco S.A., os encargos de inadimplência, neste contrato, do qual os autores, evidentemente, não são devedores e/ou garantes, conforme as condições deste financiamento, constantes do registro do cartório, acima transcrito, seriam, mais ou menos de:

➤ multa, legal, de 2%, sobre o valor, corrigido, do contrato -- R\$ 17.210.384,74 (Dezessete milhões, duzentos e dez mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3>, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo -- de R\$ 344.207,69 (Trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e sete reais e sessenta e nove centavos);

➤ A multa legal de 2% sobre o valor, original, do contrato -- R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), sem correção, seria de R\$ 286.800,00 (Duzentos e oitenta e seis mil e oitocentos reais), que já excederia, em muito, o valor da “Unidade nº 1306”, que valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais);

➤ c) juros de mora, POR MÊS DE PAGAMENTO, EM ATRASO, NO VALOR, APROXIMADO, de R\$ 130.673,25 (Cento e trinta mil, seiscentos e setenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, em seis meses de atraso, os juros seriam, mais ou menos, de R\$ 784.039,50 (Setecentos e oitenta e quatro mil, trinta e nove reais e cinquenta centavos);

➤ d) correção monetária do valor, original, do contrato -- R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3>, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo, no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).

5) Nota-se, portanto, às escâncaras, que se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deixar de pagar, em 25.03.2013, a dívida, no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), que é o valor da “**HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**”, a favor do Itaú Unibanco S.A., constante da matrícula nº 287368, “R.3/287368”, de 19.05.2010, anexo nº 41, junto 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, que os autores perderão o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, mesmo tendo liquidado integralmente o seu valor, por meio dos depósitos judiciais que já foram autorizados pelo digno magistrado na decisão interlocutória de folhas 451 dos autos.

6) A adoção da medida, cautelar, solicitada acima, também se justifica pelo fato de que os autores já pagaram, até 20.08.2012, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., a importância, contratual, sem considerar a correção monetária dos valores devidos, já liquidados, de forma corrigida, e sem considerar os valores devidos posteriormente a 20.08.2012, a importância de R\$ 65.929,19 (Sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e nove reais e dezenove centavos), mais a parcela de R\$ 712,75 (Setecentos e doze reais e setenta e cinco centavos), vencida e paga em 20.09.2012, a débito da conta de depósitos dos autores, cujo comprovante de pagamento será juntado,

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

posteriormente, a este processo, mais a parcela de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, -- corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, cujo comprovante do depósito judicial, efetuado no Banco de Brasília-BRB, em 26.09.2012, por meio do cheque do Banco do Brasil nº 850951, da agência XXXX-X, conta XXXX-X, na conta nº 237.012.064-4, autenticação nº 095CA10D -- anexo nº 43 -- , o total de **R\$ 164.644,44 (Cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)**, o que corresponde a 96,75% do valor total, original, do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, ou seja, digno magistrado, o imóvel, sob o qual pesa uma hipoteca, **NO VALOR TOTAL DE R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), QUE É O VALOR DA “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”, A FAVOR DO ITAÚ UNIBANCO S.A., CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 287368, “R.3/287368”, DE 19.05.2010, ANEXO Nº 41, JUNTO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL,** está, praticamente, quitado.

d) Qual é a natureza do “**Pedido X - Da Exigência dos Custos de Empréstimo Contraídos Pelos Autores, Se o Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o Réu Itaú Unibanco S.A. Não Executarem e/ou Tornarem a Prestação Não Útil ou Imprestável Para os Autores**”, contido na letra “p”, do item 229, abaixo? **Resposta:** trata-se de pedido de sentença, judicial, de natureza declaratória, solicitada no âmbito de um procedimento ordinário, inominado, que comporta diversos pedidos, desde que compatíveis entre si, e desde que compatíveis com os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido, conforme permite o artigo 292, do Código de Processo Civil, que diz:

“Artigo 292 - É permitida a cumulação, num único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão:

§ 1º São requisitos de admissibilidade da cumulação:

I - que os pedidos sejam compatíveis entre si;

II - que seja competente para conhecer deles o mesmo juízo;

III - que seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento.

§ 2º Quando, para cada pedido, corresponder tipo diverso de procedimento, admitir-se-á a cumulação, se o autor empregar o procedimento ordinário.”

e) Qual é a natureza do “**Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes**”, contido na letra “s”, do item 229, abaixo? **Resposta: providência jurisdicional, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, de forma que o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), do pedido, deste processo, seja entregue aos autores livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus;**

Rogeroúnielo Rouniolo de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

f) Pode o Itaú Unibanco S.A. figurar como réu nesta ação, uma vez que não há possibilidade de pretensão resistida entre os autores e esse réu, por que não existe relação jurídica entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., conforme itens 157 a 162 abaixo?

g) Podem os autores buscar integrar o Itaú Unibanco S.A., na figura de opoente, nesta ação, conforme artigos 56 a 61, do Código de Processo Civil, que trata da “**Oposição**”, para tratar, judicialmente, neste processo, dos vários impactos que o acolhimento dos pedidos dos autores, descritos na tabela constante do item 173, abaixo, causaria para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para venda parcelada da “**Unidade nº 1306**”, que não é objeto deste processo?

h) Podem os autores integrar o Itaú Unibanco S.A. como nomeado à autoria, nesta ação, conforme artigos 62 a 69, do Código de Processo Civil, que trata da “**Nomeação a Autoria**”, ”, para tratar, judicialmente, neste processo, dos vários impactos que o acolhimento dos pedidos dos autores, descritos na tabela constante do item 173, abaixo, causaria para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para venda parcelada da “**Unidade nº 1306**”, que não é objeto deste processo?

i) Podem os autores integrar o Itaú Unibanco S.A. como denunciado à lide, nesta ação, conforme artigos 70 a 76, do Código de Processo Civil, que trata da “**Nomeação à Autoria**”, ”, para tratar, judicialmente, neste processo, dos vários impactos que o acolhimento dos pedidos dos autores, descritos na tabela constante do item 173, abaixo, causaria para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para venda parcelada da “**Unidade nº 1306**”, que não é objeto deste processo?

j) Podem os autores integrar o Itaú Unibanco S.A., nesta ação, por meio do “**Chamamento ao Processo**”, conforme artigos 77 a 80, do Código de Processo Civil, que trata do “**Chamamento ao Processo**”, ”, para tratar, judicialmente, neste processo, dos vários impactos que o acolhimento dos pedidos dos autores, descritos na tabela constante do item 173, abaixo, causaria para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o

réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para venda parcelada da “Unidade nº 1306”, que não é objeto deste processo?

k) Podem os autores deduzir, judicialmente, neste processo, ou em qualquer outro processo, qualquer lide, por pretensão resistida, em face do Itaú Unibanco S.A., relativamente à “Unidade nº 1306”, “objeto mediato”, do pedido (bem da vida), neste processo? Pode o Itaú Unibanco S.A. deduzir, neste processo, ou em qualquer outro processo, qualquer lide, por pretensão resistida, em face dos autores, relativamente à “Unidade nº 1306”, “objeto mediato”, do pedido (bem da vida), neste processo?

156. Para responder às perguntas acima é obrigatória a análise, em primeiro lugar, do conceito de lide. **Toda esta análise e o próprio processo se fundamentam no conceito de lide e de utilidade, final, da prestação jurisdicional, quando legitimamente pleiteada pelos autores. LIDE, NA CONCEPÇÃO MAIS CLÁSSICA (CARNELUTTI), CORRESPONDE A UM CONFLITO DE INTERESSES, QUALIFICADO POR UMA PRETENSÃO RESISTIDA.** Trata-se do núcleo essencial de qualquer processo, judicial, que visa, em última instância, resolver a lide (conflito), apresentada perante o juízo, definitivamente, por meio do exercício da jurisdição.

157. Além do conceito de lide, é importante, para responder às perguntas acima, analisar o conceito de bem da vida. **O BEM DA VIDA É O OBJETO DA LIDE. O BEM DA VIDA É O OBJETO DA PRETENSÃO RESISTIDA. A LIDE (CONFLITO DE INTERESSES QUALIFICADO POR UMA PRETENSÃO RESISTIDA) VERSA SOBRE O BEM DA VIDA E O BEM DA VIDA ESTÁ DIRETAMENTE VINCULADO À RELAÇÃO PROCESSUAL DESTE FEITO.** Processualmente falando, onde está localizado o bem da vida (“Unidade nº 1306”), objeto do litígio, neste processo? O bem da vida (“Unidade nº 1306”), objeto do litígio, neste processo, está localizado no “pedido”, processualmente falando.

158. Para o Direito, o “pedido” é a providência jurisdicional pretendida com a demanda judicial. Podem ser diferenciados dois objetos, no “pedido”:

a) **Objeto imediato**, que é a tutela jurisdicional pretendida. Exemplos: condenação, declaração. Neste processo, há vários pedidos imediatos de condenação e declaração, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo;

b) **Objeto mediato: O BEM DA VIDA SOBRE O QUAL RECAI A PROVIDÊNCIA.** Exemplos: imóvel, automóvel. Neste processo, o “objeto mediato”, do pedido, é a “Unidade nº 1306”. A “Unidade nº 1306”, neste processo, é o bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, solicitadas pelos autores.

159. No presente processo, o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), do pedido, deste processo (**bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais pleiteadas pelos autores, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo**) é a “Unidade

nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, conforme demonstração, esquemática, contida na figura abaixo:



160. No mundo jurídico, os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. estão vinculados ao “**objeto mediato**”, do pedido, deste processo, que é a “**Unidade nº 1306**”, **bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais pleiteadas pelos autores, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo**, conforme demonstração, esquemática, contida na figura abaixo, vínculo que surge por meio do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial, por meio do qual os autores estão habilitados a exigir do réu Ávila Empreendimentos Imobiliários S.A. a prestação inadimplente (entrega da “**Unidade nº 1306**”), área privativa de 33,41 m², em construção, na Rua das Figueiras, Lote nº 07, Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, no empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, matrícula de incorporação nº “**R3-143496**”, conforme cláusula “**II-DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial, tão logo pagas todas as prestações devidas pelos autores (contra-prestação dos autores):



**Origem da Relação Jurídica: Compromisso de Compra e Venda
"Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista
Shopping", de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial.**

161. No mundo jurídico, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A. estão vinculados ao **"objeto mediato"**, do pedido, deste processo, que é a **"Unidade nº 1306"**, **bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais pleiteadas pelos autores, constantes do item 229, letras "a" a "t", e item 230, abaixo**, conforme demonstração, esquemática, contida na figura abaixo, por meio do **"Financiamento nº 01"**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da **"Unidade nº 1306"**, e por meio do **"Financiamento nº 02"**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da **"Unidade nº 1306"**, com o registro de que no **"Financiamento nº 01"** e no **"Financiamento nº 02"** os autores **NÃO** participam como devedores e/ou garantes.



Origem das Relações Jurídicas: “Financiamento nº 01”, para construção da “Unidade nº 1306” e “Financiamento nº 02”, para venda, parcelada de referida unidade

162. No mundo jurídico, os autores não mantêm nenhuma relação jurídica com o Itaú Unibanco S.A. relativamente à **“Unidade nº 1306”**, **bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais pleiteadas pelos autores, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo**, conforme demonstração, esquemática, contida na figura abaixo:



Não há relação jurídica entre os autores e o réu Itaú Unibanco S.A., envolvendo o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), do pedido, deste processo.

163. No mundo jurídico, os autores não mantêm nenhuma relação jurídica com o Itaú Unibanco S.A. que habilite os autores a ter qualquer tipo de pretensão, resistida, a ser defendida, judicialmente, neste processo ou em qualquer outro processo, relativamente à “**Unidade nº 1306**”, **bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais pleiteadas pelos autores, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo**, conforme demonstração, esquemática, contida na figura constante do item anterior.

164. Se não há possibilidade, jurídica, de os autores pleitearem do Itaú Unibanco S.A., futuramente, qualquer providência, judicial, neste processo ou em qualquer outro processo, relativamente ao “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), do pedido, deste processo, por via de consequência, os autores não podem ter nenhuma pretensão, relativamente ao Itaú Unibanco S.A., relativamente ao “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), do pedido, deste processo, pois falta vínculo jurídico entre os autores e o Itaú Unibanco S.A. que autorize essa “**suposta pretensão**” e a defesa, judicial, de uma **pretensão inexistente** para o mundo do direito.

165. Em resumo, não há vínculo jurídico, por ausência de relação jurídica entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., que autorize falar de “**PRETENSÃO RESISTIDA**”, dos autores em relação ao Itaú Unibanco S.A., e/ou que autorize a falar de “**PRETENSÃO RESISTIDA**” do Itaú Unibanco S.A., em relação aos autores, já ocorrida, no presente, ou que venha a ocorrer, no futuro, relativamente ao “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), do pedido, deste processo. Por isso, os autores, em termos de providências jurisdicionais, **EM QUALQUER PROCESSO, INCLUSIVE NESTE**, envolvendo o “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), do pedido, deste processo, só podem solicitá-las em relação ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e nunca podem solicitá-las, **NESTE PROCESSO OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO**, em relação ao Itaú Unibanco S.A. O Itaú Unibanco S.A., em termos de providências jurisdicionais, em qualquer outro processo, que não este, envolvendo o “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), do pedido, deste processo, só pode solicitá-las em relação ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e nunca pode solicitá-las em relação aos autores, neste processo, ou em qualquer outro processo.

166. No mundo jurídico, a “**Unidade nº 1306**” é um único bem da vida compartilhado em duas relações jurídicas diferentes, a títulos jurídicos diferentes, que pode figurar como “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), de pedidos, diferentes, em processos diferentes, envolvendo pedidos imediatos completamente diferentes, entre partes diferentes, conforme definido nas respectivas relações jurídicas, abaixo descritas:

a) “**Relação Jurídica nº 01**”: relação jurídica entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, que denominamos de “**Relação Jurídica nº 01**”, onde a “**Unidade nº 1306**” é o “**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., até o pagamento do preço. A “**Unidade nº 1306**” é o bem da vida que passará para a

propriedade dos autores, se for construída, e se forem pagas as prestações devidas pelos autores, que se tornarão proprietários, plenos, de referida unidade. Referida unidade pode integrar processo entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. construa referida unidade e transforme o contrato preliminar em contrato definitivo, para registro no cartório de registro de imóveis competente, assim que for pago, pelos autores, o preço combinado no “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08 da petição inicial;

b) “**Relação Jurídica nº 02**”: relação jurídica entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e o Itaú Unibanco S.A., que denominamos de “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, onde a “**Unidade nº 1306**” também é o “**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi dada, em garantia hipotecária, no “**Financiamento nº 01**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**” e/ou no “**Financiamento nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada (“**Financiamento nº 02**”) de referida unidade, **e muito provavelmente, para venda parcelada, também, de inúmeras outras unidades do mesmo empreendimento**, onde os autores, **EVIDENTEMENTE**, não figuram como devedores e/ou garantes. O Itaú Unibanco S.A. é credor hipotecário da “**Unidade nº 1306**”, que valerá, mais ou menos, R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), que garante o pagamento de uma dívida, original, sem correção monetária, contraída em 02.01.2010, conforme anexo nº 41, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**. Por isso, o Itaú Unibanco pode pleitear a venda judicial de referida unidade, **EM OUTRO PROCESSO**, em que figuraria, apenas, como réu, o réu desta ação Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

167. O digno magistrado percebe que **não existe possibilidade de pretensão resistida, presente e/ou futura**, que os autores possam deduzir, em juízo ou fora dele, em face do Itaú Unibanco S.A., **por completa ausência de relação jurídica entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., conforme itens 161 a 166.b, retro?**

168. **Se não há possibilidade de existência de pretensão resistida, presente e/ou futura, que os autores possam deduzir, em juízo, em face do Itaú Unibanco S.A., por completa ausência de relação jurídica entre os autores e o Itaú Unibanco S.A.**, os autores não podem demandar, judicialmente, neste processo, e/ou em qualquer outro processo, que o Itaú Unibanco S.A., no presente, e/ou futuramente, entregue alguma prestação envolvendo a “**Unidade nº 1306**”, como bem da vida da “**Relação Jurídica nº 01**”, (relação jurídica entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, que denominamos de “**Relação Jurídica nº 01**”, onde a “**Unidade nº 1306**” é o

“**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., até o pagamento do preço. A “**Unidade nº 1306**” é o bem da vida que passará para a propriedade dos autores, se for construída, e se forem pagas as prestações devidas pelos autores, que se tornarão proprietários, plenos, de referida unidade. Referida unidade pode integrar processo entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. construa referida unidade e transforme o contrato preliminar em contrato definitivo, para registro no cartório de registro de imóveis competente, assim que for pago, pelos autores, o preço combinado no “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08 da petição inicial), conforme item 166.a, retro.

169. Se não há possibilidade de existência de pretensão resistida, presente e/ou futura, que os autores possam deduzir, em juízo, em face do Itaú Unibanco S.A., por completa ausência de relação jurídica entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., os autores não podem demandar, judicialmente, neste processo, e/ou em qualquer outro processo, que o Itaú Unibanco S.A., no presente, e/ou futuramente, entregue alguma prestação envolvendo a “**Unidade nº 1306**”, como bem da vida na “**Relação Jurídica nº 02**”, (relação jurídica entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e o Itaú Unibanco S.A., que denominamos de “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, onde a “**Unidade nº 1306**” também é o “**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi dada, em garantia hipotecária, no “**Financiamento nº 01**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**” e/ou no “**Financiamento nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada (“**Financiamento nº 02**”) de referida unidade, **e muito provavelmente, para venda parcelada, também, de inúmeras outras unidades do mesmo empreendimento**, onde os autores, **EVIDENTEMENTE**, não figuram como devedores e/ou garantes. O Itaú Unibanco S.A. é credor hipotecário da “**Unidade nº 1306**”, que valerá, mais ou menos, R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), que garante o pagamento de uma dívida, original, sem correção monetária, contraída em 02.01.2010, conforme anexo nº 41, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**. Por isso, o Itaú Unibanco pode pleitear a venda judicial de referida unidade, **EM OUTRO PROCESSO**, em que figuraria, apenas, como réu, o réu desta ação Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.), conforme item 166.b, retro.

170. O Poder Judiciário não poderá, neste processo e/ou em outro processo, conceder algum tipo de tutela jurisdicional, **PEDIDA PELOS AUTORES**, em face do Itaú Unibanco S.A., se os autores não podem ter a possibilidade, jurídica, de apresentar pretensão resistida, presente e/ou futura, em face do Itaú Unibanco S.A., **POR COMPLETA AUSÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A.**,

para que este cumpra, no presente, e/ou futuramente, **NESTE PROCESSO, OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO**, alguma prestação envolvendo a “Unidade nº 1306”, como bem da vida da “Relação Jurídica nº 01”, (relação jurídica entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**), que denominamos de “Relação Jurídica nº 01”, onde a “Unidade nº 1306” é o “objeto mediato” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., até o pagamento do preço. A “Unidade nº 1306” é o bem da vida que passará para a propriedade dos autores, se for construída, e se forem pagas as prestações devidas pelos autores, que se tornarão proprietários, plenos, de referida unidade. Referida unidade pode integrar processo entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. construa referida unidade e transforme o contrato preliminar em contrato definitivo, para registro no cartório de registro de imóveis competente, assim que for pago, pelos autores, o preço combinado no “Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”, de 01.10.2009, anexo nº 08 da petição inicial), conforme item 166.a, retro.

171. O Poder Judiciário não poderá, neste processo e/ou em outro processo, conceder algum tipo de tutela jurisdicional, pedida pelos autores, se os autores não podem ter a possibilidade, jurídica, de apresentar pretensão resistida, presente e/ou futura, em face do Itaú Unibanco S.A., **POR COMPLETA AUSÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, para que este cumpra, no presente, e/ou futuramente, **NESTE PROCESSO, OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO**, alguma prestação envolvendo a “Unidade nº 1306”, como bem da vida da “Relação Jurídica nº 02”, (relação jurídica entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e o Itaú Unibanco S.A., que denominamos de “Relação Jurídica nº 02”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**), onde a “Unidade nº 1306” também é o “objeto mediato” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi dada, em garantia hipotecária, no “Financiamento nº 01”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “Unidade nº 1306” e/ou no “Financiamento nº 02”, **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada (“Financiamento nº 02”) de referida unidade, **e muito provavelmente, para venda parcelada, também, de inúmeras outras unidades do mesmo empreendimento**, onde os autores, **EVIDENTEMENTE**, não figuram como devedores e/ou garantes. O Itaú Unibanco S.A. é credor hipotecário da “Unidade nº 1306”, que valerá, mais ou menos, R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), que garante o pagamento de uma dívida, original, sem correção monetária, contraída em 02.01.2010, conforme anexo nº 41, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**. Por isso, o Itaú Unibanco pode pleitear a venda judicial de referida unidade, **EM OUTRO PROCESSO**, em que figuraria, apenas, como

rêu, o réu desta ação Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.), conforme item 166.b, retro.

172. Em função do exposto nos itens 164 a 168, retro, segundo os quais não podem os autores ter a possibilidade, jurídica, de apresentar pretensão resistida, presente e/ou futura, em face do Itaú Unibanco S.A., **POR COMPLETA AUSÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, para que este cumpra, no presente, e/ou futuramente, **NESTE PROCESSO, OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO**, alguma prestação envolvendo a “Unidade nº 1306”, **qual é, então, digno magistrado, a NATUREZA DOS PEDIDOS IMEDIATOS, contidos nas letras “a” a “t”, do item 229, e item 230, abaixo, que os autores fizeram relativamente à “Unidade nº 1306”, bem da vida, “objeto mediato”, do pedido, deste processo**, e que afetam, diretamente, os interesses do Itaú Unibanco S.A., conforme tabela constante do item 173 abaixo? Antes de responder a essa pergunta, os autores relacionam, primeiro, os pedidos formulados, ao digno magistrado, conforme item 229, abaixo reproduzido, e 231 (“Protestam os autores pela produção de provas por todos os meios em direito admitidos, inclusive pericial, se necessário”), da petição inicial:

a) Itens 01 a 45: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido I - Exigência Illegal da Parcela das Chaves Antes da Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 04 a 47;

b) Itens 46 a 64: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido II - Illegalidade da “Cláusula de Tolerância” e Reconhecimento, Judicial da Inadimplência do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 47 a 70;

c) Itens 65 a 76: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente - Páginas 70 a 74;

d) Itens 77 a 82: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IV - Da Necessidade do Depósito Judicial, Em Função da Mora do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 74 a 76;

e) Itens 83 a 85: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 76 a 77;

f) Itens 86 a 89: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 78 a 79;

g) Itens 90 a 91: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do

Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 79;

h) Itens 92 a 110: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - PARTE 01 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Itens 89 a 107 da Petição Inicial - Páginas 79 a 103. Vide Parte 02 nos itens 154 a 228 - Páginas 124 a 202;

i) Itens 111 a 137: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IX - Da Indenização dos Prejuízos dos Autores Causada Pelo Atraso Na Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 103 a 114;

j) Itens 138 a 140: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido X - Da Exigência dos Custos de Empréstimo Contraídos Pelos Autores, Se o Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o Réu Itaú Unibanco S.A. Não Executarem e/ou Tornarem a Prestação Não Útil ou Imprestável Para os Autores - Páginas 114 a 116;

k) Item 141: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XI - Do Pagamento das Indenizações Devidas pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, Por Meio da Subtração Dos Valores Devidos das Importâncias Depositadas Judicialmente - Página 116;

l) Itens 142 a 150: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XII - Da Devolução da Taxa e/ou Tarifa de Emissão de Boleto Bancário, no Valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), Por Boleto, Cobrado(a), Ilegalmente, Pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. dos Autores - Páginas 116 a 122;

m) Itens 151 a 153: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes - Páginas 122 e 124;

n) Itens 154 a 228: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - PARTE 02 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Análise da utilidade e segurança do provimento jurisdicional, solicitado pelos autores, no presente processo, se não houver a citação do Itaú Unibanco S.A. - Páginas 124 a 202. Vide PARTE 01 nos itens 91 a 109 - Páginas 79 a 103;

o) Item 229 e 230: DOS PEDIDOS - XIV - Página 202 a 221;

p) Item 230, letra “a”: Pré-Questionamento. Recurso Especial. Ofensa ao inciso III, do artigo 46, e artigo 47, ambos, do Código de Processo Civil. Não integração, por decisão judicial, da integração do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil - DOS PEDIDOS - XV - Página 214;

q) Item 230, letra “b”: **Pré-Questionamento. Recurso Extraordinário. Ofensa ao artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal de 1988. Não integração, por decisão judicial, da integração do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil - DOS PEDIDOS - XVI - Página 216.**

173. Da relação de pedidos imediatos, dos autores, neste processo, registrados acima, constantes das letras “a” a “t”, do item 229, abaixo, os pedidos relacionados na tabela, abaixo, afetam, **DIRETAMENTE**, os interesses do Itaú Unibanco S.A., contidos na “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, conforme item 166.b, retro. Nesta tabela, delineamos o tipo de impacto que o acolhimento dos **pedidos imediatos** dos autores, neste processo, contidos nas letras “a” a “t”, do item 229, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “**Unidade nº 1306**”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, decorrentes do acolhimento dos **pedidos imediatos**, deste processo, contidos nas letras “a” a “t”, do item 229, e item 230, abaixo, geram para o “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), deste processo, e para a “**Relação Jurídica nº 01**”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, em prejuízo dos interesses dos autores:

Pedidos dos autores, contidos nas letras “a” a “t”, do item 229, e item 230, abaixo, -- que afetam, diretamente, os interesses do Itaú Unibanco S.A.	Tipo de impacto gerado para os interesses do Itaú Unibanco S.A., em função do acolhimento do pedidos dos autores, contidos nas letras “a” a “t”, do item 229, e item 230, abaixo, gerados para o interesse dos autores, de forma reversa, direta, relativamente ao objeto mediato (“Unidade nº 1306”), deste processo, e para a “Relação Jurídica nº 01”, no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos), conforme item 166.a, retro
g) Itens 65 a 76: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas	Se esse digno magistrado acolher este pedido de antecipação de tutela, a correção monetária, juros de mora e multa, que não mais incidirão sobre as parcelas depositadas judicialmente à disposição do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente relativamente à entrega da “Unidade nº 1306”, não mais serão repassados ao Itaú Unibanco S.A. Conforme carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, da petição inicial, os autores foram informados que o Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. celebraram “Contrato de

Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente - Páginas 70 a 74	Financiamento” para construção do empreendimento denominado “Vista Shopping”, negócio jurídico do qual os autores não participaram como devedores e/ou garantes, sendo-lhes informado, apenas, que: “<u>Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.</u>”. O acolhimento deste pedido dos autores criará inadimplência no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes. O valor dessa inadimplência, representado por juros de mora, multa legal e correção monetária, e que não se confundem com os juros de mora, multa legal e correção monetária do compromisso de compra e venda (anexo nº 08 da petição inicial), poderá vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da “Unidade nº 1306”, hipotecada em referido contrato de financiamento, se o valor dessa inadimplência não for paga pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.
d) Itens 77 a 82: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IV - Da Necessidade do Depósito Judicial, Em Função da Mora do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 74 a 76	O acolhimento deste pedido dos autores criará inadimplência no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes. O valor dessa inadimplência, representado por juros de mora, multa legal e correção monetária, e que não se confundem com os juros de mora, multa legal e correção monetária do compromisso de compra e venda, poderá vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da “Unidade nº 1306”, hipotecada em referido contrato de financiamento, se o valor dessa inadimplência não for paga pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.
h) Itens 83 a 85: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 76 a 77	O acolhimento deste pedido dos autores criará inadimplência no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes. O valor dessa inadimplência, representado por juros de mora, multa legal e correção monetária, e que não se confundem com os juros de mora, multa legal e correção monetária do compromisso de compra e venda, poderá vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da “Unidade nº 1306”, hipotecada em referido contrato de financiamento, se o valor dessa

	inadimplência não for paga pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.
i) Itens 86 a 89: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 78 a 79	O acolhimento deste pedido dos autores, em tese, não prejudica o Itaú Unibanco S.A., pois como credor hipotecário pode executar o bem, objeto da hipoteca, independentemente de quem seja o proprietário registrado à margem da matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis. O maior prejuízo, neste caso, é dos autores, se não for adotada a providência jurisdicional, de natureza administrativa, de cancelamento da hipoteca de referida unidade, mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se essa sua defesa da garantia for desacolhida, pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da “Unidade nº 1306”, pelos autores, após a entrega do bem da vida, <u>LIVRE e DESEMPARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS</u>, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores.
k) Itens 90 a 91: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 79	O acolhimento deste pedido dos autores, em tese, não prejudica o Itaú Unibanco S.A., pois como credor hipotecário pode executar o bem, objeto da hipoteca, independentemente de quem seja o proprietário registrado à margem da matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis. Referido pedido busca evitar que os autores sejam prejudicados pela venda do “objeto mediato” “Unidade nº 1306”, do pedido, deste processo, enquanto pendente a lide. Trata-se de simples averbação da existência de processo de conhecimento, junto à matrícula do imóvel, objeto de litígio, mesmo estando o processo em fase de conhecimento, pedido plenamente admissível, conforme julgado, abaixo transcrito: “TJRS - Agravo de Instrumento AI 70046000600 RS (TJRS) Data de Publicação: 25/05/2012 Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. A averbação da existência da ação indenizatória em matrículas de imóveis, com o fito de prevenir eventual direito de terceiro, não diz com impossibilidade do exercício dos direitos de propriedade. Mesmo estando o processo em fase de conhecimento, é possível a averbação da demanda junto à matrícula do bem, objetivando a comunicação da existência do litígio, bem como prevenir terceiros contra eventua...” O maior prejuízo, se essa providência jurisdicional não for adotada, é dos autores, se

o bem objeto do litígio vier a ser alienado, no curso do processo, pois os autores não poderão opor o julgado desta ação a eventual comprador de boa fé que venha a adquirir a “Unidade nº 1306”, em cuja matrícula não constará a existência deste processo.

Importante registrar que a “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, encontra-se em “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”, a favor do Itaú Unibanco S.A., conforme registro, abaixo reproduzido, extraído da matrícula nº 287368, “R.3/287368”, de 19.05.2010, anexo nº 41:

“Cédula de Crédito Bancário nº 101-173450-0-2215, emitida na praça de São Paulo, SP, na data de 02 de janeiro de 2010. **EMITENTE: ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, qualificada na abertura desta matrícula. **OBJETO:** A proprietária e emitente supramencionada, deu ao BANCO ITAÚ S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, SP, o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR** de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de **R\$14.340.000,00**. **DATA DE VENCIMENTO:** 25 de março de 2013. **FORMA DE PAGAMENTO:** Após vencido o prazo de carência de 12 meses, deverá ser quitado, integralmente, em única parcela, a totalidade do saldo devedor de suas obrigações, incluindo principal e acessórias, inclusive juros e encargos moratórios e remuneratórios. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 11,50% e Taxa Efetiva Mensal 0,91125%. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** O saldo devedor será atualizado mensalmente, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, a partir da data da liberação da primeira parcela do crédito aberto. Registrado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.”.

A “Unidade nº 1306”, objeto do litígio, valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. Caso o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deixe de pagar o valor de **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)** ao Itaú Unibanco S.A., os encargos de inadimplência, neste contrato, do qual os autores, evidentemente, não são devedores e/ou garantes, conforme as condições deste financiamento, constantes do registro do cartório, acima transcrito, seriam, mais ou menos de: a) multa, legal, de 2%, sobre o valor, corrigido, do contrato -- **R\$ 17.210.384,74 (Dezessete milhões, duzentos e dez mil, trezentos e oitenta e quatro reais e**

	setenta e quatro centavos), mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo -- de R\$ 344.207,69 (Trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e sete reais e sessenta e nove centavos); b) A multa legal de 2% sobre o valor, original, do contrato -- R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), sem correção, seria de R\$ 286.800,00 (Duzentos e oitenta e seis mil e oitocentos reais), que já excederia, em muito, o valor da “Unidade nº 1306”, que valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais); c) <u>juros de mora, POR MÊS DE PAGAMENTO, EM ATRASO, NO VALOR, APROXIMADO, de R\$ 130.673,25</u> (Cento e trinta mil, seiscentos e setenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, em seis meses de atraso, os juros seriam, mais ou menos, de R\$ 784.039,50 (Setecentos e oitenta e quatro mil, trinta e nove reais e cinquenta centavos); d) correção monetária do valor, original, do contrato -- R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo, no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).
I) Itens 92 a 110: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - Parte 01 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Páginas 79 a 103 - Vide Parte 02 nos itens 154 a 228 - Páginas 124 a 202	O acolhimento deste pedido dos autores prejudica, INTEGRALMENTE, o Itaú Unibanco S.A., pois deixa de ser credor hipotecário da “Unidade nº 1306”. Em caso de inadimplência, no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, o valor dessa inadimplência NÃO poderia mais vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da “Unidade nº 1306”, quando, oportunamente, for adotada a providência, jurisdicional, de natureza administrativa, de cancelamento da

hipoteca de referida unidade a favor do Itaú Unibanco S.A., mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se essa sua defesa da garantia for desacolhida, pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da “Unidade nº 1306”, pelos autores, após a entrega do bem da vida, LIVRE e DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores.

Importante registrar que a “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, encontra-se em “**HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**”, a favor do Itaú Unibanco S.A., conforme registro, abaixo reproduzido, extraído da matrícula nº 287368, “**R.3/287368**”, de 19.05.2010, anexo nº 41:

“Cédula de Crédito Bancário nº 101-173450-0-2215, emitida na praça de São Paulo, SP, na data de 02 de janeiro de 2010. **EMITENTE: ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, qualificada na abertura desta matrícula. **OBJETO:** A proprietária e emitente supramencionada, deu ao BANCO ITAÚ S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, SP, o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR** de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de **R\$14.340.000,00**. **DATA DE VENCIMENTO:** 25 de março de 2013. **FORMA DE PAGAMENTO:** Após vencido o prazo de carência de 12 meses, deverá ser quitado, integralmente, em única parcela, a totalidade do saldo devedor de suas obrigações, incluindo principal e acessórias, inclusive juros e encargos moratórios e remuneratórios. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 11,50% e Taxa Efetiva Mensal 0,91125%. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** O saldo devedor será atualizado mensalmente, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, a partir da data da liberação da primeira parcela do crédito aberto. Registrado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.”.

A “Unidade nº 1306”, objeto do litígio, valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. Caso o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deixe de pagar o valor de **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)** ao Itaú Unibanco S.A., os encargos de inadimplência, neste contrato, do qual os autores, evidentemente, não são devedores e/ou garantes, conforme as condições deste financiamento, constantes do

registro do cartório, acima transcrito, seriam, mais ou menos de: a) multa, legal, de 2%, sobre o valor, corrigido, do contrato -- R\$ 17.210.384,74 (Dezessete milhões, duzentos e dez mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3>, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo -- de R\$ 344.207,69 (Trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e sete reais e sessenta e nove centavos); b) A multa legal de 2% sobre o valor, original, do contrato -- R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), sem correção, seria de R\$ 286.800,00 (Duzentos e oitenta e seis mil e oitocentos reais), que já excederia, em muito, o valor da “Unidade nº 1306”, que valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais); c) juros de mora, POR MÊS DE PAGAMENTO, EM ATRASO, NO VALOR, APROXIMADO, de R\$ 130.673,25 (Cento e trinta mil, seiscentos e setenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, em seis meses de atraso, os juros seriam, mais ou menos, de R\$ 784.039,50 (Setecentos e oitenta e quatro mil, trinta e nove reais e cinquenta centavos); d) correção monetária do valor, original, do contrato -- R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3>, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo, no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www3.bcb.gov.br/CALCULADAO/publico/corrigirFeiaPoupanca.do?method=corrigirFeiaPoupanca>. The page title is "Calculadora do cidadão" and it includes a "Acesso público" timestamp of 26/09/2012 - 15:38. The main heading is "Resultado da Correção pela Poupança". Below this, there are two sections: "Dados básicos da correção pela Poupança" and "Dados calculados".

Dados básicos da correção pela Poupança	
Dados informados	
Data inicial	02/01/2010
Data final	26/09/2012
Valor nominal	R\$ 14.340.000,00 (REAL)
Regra de correção	Antiga
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,2001663
Valor percentual correspondente	20,0166300%
Valor corrigido na data final	R\$ 17.210.384,74 (REAL)

At the bottom of the table, there is a button labeled "Fazer nova pesquisa".

174. PODE O ITAÚ UNIBANCO S.A. DEDUZIR, QUALQUER LIDE, POR PRETENSÃO RESISTIDA, EM FACE DOS AUTORES, RELATIVAMENTE À “**UNIDADE Nº 1306**”, BEM DA VIDA “**OBJETO MEDIATO**”, DO PEDIDO, DESTE PROCESSO, NESTE PROCESSO, OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO?

175. O digno magistrado notou que há uma série de reflexos recíprocos, descritos na tabela constante do item 173, retro, entre a “**Relação Jurídica nº 01**”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, descrita no item 166.a, retro, e a “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, descrita no item 166.b, retro, e que o Itaú Unibanco S.A. **NÃO** poderá deduzir, **NESTE PROCESSO, OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO, qualquer lide e/ou pedidos imediatos, por pretensão resistida, em face dos autores**, relativamente à “**Unidade nº 1306**”, bem da vida “**objeto mediato**” do pedido, deste processo? Esses impactos, umbilicais, **RECÍPROCOS**, envolvendo o mesmo bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), como “**objeto mediato**”, **EM DUAS RELAÇÕES JURÍDICAS DIFERENTES (“RELAÇÃO JURÍDICA Nº 01”, NO VALOR TOTAL DE R\$ 170.168,67 (CENTO E SETENTA MIL, CENTO E SESSENTA E OITO REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS), DESCRITA**

Rogerouniêlo Rouniêlo de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

NO ITEM 166.a, RETRO, E “**RELAÇÃO JURÍDICA Nº 02**”, NO VALOR TOTAL DE R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), DESCRITA NO ITEM 166.b, RETRO, QUE NÃO SE COMUNICAM, JURIDICAMENTE, devem, conforme análise jurídica dos autores, ser tratados, judicialmente, **SIMULTANEAMENTE, PELA MESMA SENTENÇA**, quando da decisão sobre o acolhimento dos pedidos dos autores, neste processo, **PARA EXAURIMENTO DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PLEITEADA PELOS AUTORES E ENTREGA, DEFINITIVA**, do bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), pois o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, **INEVITAVELMENTE GERARÁ IMPACTOS, NEGATIVOS**, para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é objeto deste processo, conforme descrição desses impactos, contida na tabela constante do item 173, retro.

176. Por que o Itaú Unibanco S.A. **NÃO** poderá deduzir, **NESTE PROCESSO, OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO, qualquer lide e/ou pedidos imediatos, por pretensão resistida, em face dos autores**, relativamente à “**Unidade nº 1306**”, bem da vida “**objeto mediato**” do pedido, deste processo? Por quê não há possibilidade, jurídica, de existência de pretensão resistida, presente e/ou futura, que o Itaú Unibanco S.A. possa deduzir em face dos autores. **POR COMPLETA AUSÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, o Itaú Unibanco S.A. não poderá demandar, judicialmente, que os autores, no presente, e/ou futuramente, entreguem alguma prestação envolvendo a “**Unidade nº 1306**”, como bem da vida na “**Relação Jurídica nº 01**” (relação jurídica entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., no **valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**), que denominamos de “**Relação Jurídica nº 01**”, onde a “**Unidade nº 1306**” é o “**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., até o pagamento do preço. A “**Unidade nº 1306**” é o bem da vida que passará para a propriedade dos autores, se for construída, e se forem pagas as prestações devidas pelos autores, que se tornarão proprietários, plenos, de referida unidade. Referida unidade pode integrar processo entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. construa referida unidade e transforme o contrato preliminar em contrato definitivo, para registro no cartório de registro de imóveis competente, assim que for pago, pelos autores, o preço combinado no “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08 da petição inicial), conforme item 166.a, retro.

177. Também não há possibilidade de existência de pretensão resistida, presente e/ou futura, que o Itaú Unibanco S.A. possa deduzir em face dos autores. **POR COMPLETA AUSÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, o Itaú Unibanco S.A. não poderá demandar, judicialmente, que os autores, no presente, e/ou futuramente, entreguem alguma prestação envolvendo a “**Unidade nº 1306**”, como bem da vida na “**Relação Jurídica nº 02**”, (relação jurídica entre o réu

Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e o Itaú Unibanco S.A., que denominamos de “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, onde a “**Unidade nº 1306**” também é o “**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi dada, em garantia hipotecária, no “**Financiamento nº 01**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**” e/ou no “**Financiamento nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada (“**Financiamento nº 02**”) de referida unidade, **e muito provavelmente, para venda parcelada, também, de inúmeras outras unidades do mesmo empreendimento**, onde os autores, **EVIDENTEMENTE**, não figuram como devedores e/ou garantes. O Itaú Unibanco S.A. é credor hipotecário da “**Unidade nº 1306**”, que valerá, mais ou menos, R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), que garante o pagamento de uma dívida, original, sem correção monetária, contraída em 02.01.2010, conforme anexo nº 41, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**. Por isso, o Itaú Unibanco pode pleitear a venda judicial de referida unidade, **EM OUTRO PROCESSO**, em que figuraria, apenas, como réu, o réu desta ação Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.), conforme item 166.b, retro.

178. Quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregar a “**Unidade n 1306**” e os autores pagarem todo o preço devido, mediante o depósito judicial das importâncias devidas, já autorizado (depósito judicial) pelo digno magistrado, no item “6”, da decisão contida na folha 451, dos autos, referida unidade (**BEM DA VIDA**) passará para a propriedade dos autores e, dessa forma, caberá ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. outorgar a escritura definitiva para registro no cartório de registro de imóveis competente

179. Se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não outorgar a escritura definitiva para registro no cartório de registro de imóveis competente, depois que entregar a “**Unidade n 1306**” e depois que os autores pagarem todo o preço devido, mediante o depósito judicial dessas importâncias devidas, já autorizado (depósito judicial) pelo digno magistrado, no item “6”, da decisão contida na folha 451, dos autos, os autores pediram, na letra “j”, do item 229, abaixo, providência jurisdicional, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, outorgando o bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), “**objeto mediato**”, do pedido, deste processo, aos autores, mediante o suprimento judicial da vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para que o bem da vida seja entregue aos autores **LIVRE e DESEMPARAÇÃO DE QUAISQUER ÔNUS**. Para os autores, não haveria sentido algum se o Poder Judiciário outorgasse o direito de propriedade da “**Unidade nº 1306**” aos autores, adotasse providências para quitação das obrigações e, depois, por mero capricho do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em outorgar a escritura definitiva aos autores, a prestação jurisdicional, neste processo, não se ampliase para

exaurir, **ADMINISTRATIVAMENTE**, a obtenção do bem da vida outorgado, **JUDICIALMENTE**, por meio do suprimento judicial da vontade do “réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar de aquisição da “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, objeto da avença, mediante expedição de mandado, judicial, para transferência do direito de propriedade sobre o imóvel retro-referido, objeto da avença, para os autores, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se negar, injustamente, a outorgar a escritura definitiva para os autores transferirem a propriedade imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis competente”, o que obrigaria os autores, **se não houver o suprimento, judicial, da vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para transferência imobiliária, no cartório de registro de imóveis competente**, a buscar essa providência, **EM OUTRO PROCESSO**, mediante dispêndio, **DESNECESSÁRIO**, de tempo e de recursos, inclusive, do próprio Poder Judiciário.

180. Se acaso forem concedidas as tutelas jurisdicionais solicitadas pelos autores, no item 229, abaixo (**Pedido I - Exigência Ilegal da Parcela das Chaves Antes da Entrega do Imóvel Objeto da Avença; Pedido II - Ilegalidade da “Cláusula de Tolerância” e Reconhecimento, Judicial da Inadimplência do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente; Pedido IV - Da Necessidade do Depósito Judicial, Em Função da Mora do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 73 a 75; Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente; Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.; Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 78; Pedido IX - Da Indenização dos Prejuízos dos Autores Causada Pelo Atraso Na Entrega do Imóvel Objeto da Avença; Pedido X - Da Exigência dos Custos de Empréstimo Contraídos Pelos Autores, Se o Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o Réu Itaú Unibanco S.A. Não Executarem e/ou Tornarem a Prestação Não Útil ou Imprestável Para os Autores; Pedido XI - Do Pagamento das Indenizações Devidas pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Por Meio da Subtração Dos Valores Devidos das Importâncias Depositadas Judicialmente; Pedido XII - Da Devolução da Taxa e/ou Tarifa de Emissão de Boleto Bancário, no Valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), Por Boleto, Cobrado(a), Ilegalmente, Pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. dos Autores; Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes), **esses pedidos imediatos serão insuficientes e podem, até, ser inúteis**, para exaurimento da prestação jurisdicional de entrega do “**objeto mediato**” (“Unidade nº 1306”), do pedido, neste processo, aos autores, **LIVRE E DESEMPARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS**, se não for adotada a **PROVIDÊNCIA JURISDICIONAL, DE NATUREZA ADMINISTRATIVA**, contida no “**Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a****

Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.” Por quê? Explicam os autores no próximo item.

181. Os autores **NÃO** podem pleitear, **NESTE PROCESSO OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO**, demandas judiciais, envolvendo a “**Unidade nº 1306**”, como bem da vida na “**Relação Jurídica nº 01**”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, **POR QUE NÃO HÁ RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, nessa relação jurídica, que habilite os autores a exigir, judicialmente, por **PRETENSÃO RESISTIDA**, do Itaú Unibanco S.A. prestações, positivas e/ou negativas, relativamente à “**Unidade nº 1306**”.

182. Os autores também **NÃO** podem pleitear, **NESTE PROCESSO OU EM QUALQUER OUTRO PROCESSO**, demandas judiciais, envolvendo a “**Unidade nº 1306**”, como bem da vida na “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, conforme item 166.b, retro, **POR QUE NÃO HÁ RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, nessa relação jurídica, que habilite os autores a exigir, judicialmente, por **PRETENSÃO RESISTIDA**, do Itaú Unibanco S.A. prestações, positivas e/ou negativas, relativamente à “**Unidade nº 1306**”.

183. Dessa forma, nota-se que o Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. **CRIARAM UM ARCABOUÇO NEGOCIAL E JURÍDICO QUE IMPEDE OS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES, DE EXAURIREM A PRESTAÇÃO JURISDICIONAL RELATIVAMENTE À “UNIDADE Nº 1306”, POR MEIO DESTES PROCESSOS E POR MEIO DE QUALQUER OUTRO PROCESSO, MESMO TENDO, INTEGRALMENTE, QUITADO O VALOR DAS PRESTAÇÕES E MESMO TENDO, INTEGRALMENTE, QUITADO O VALOR DA GARANTIA, TORNANDO A PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, NESTE PROCESSO, DE ENTREGA DO “OBJETO MEDIATO” (“UNIDADE Nº 1306”), INSEGURA, FALHA, PROVISÓRIA, NÃO DEFINITIVA, SUJEITA AO ARBITRÍO DO ITAÚ UNIBANCO, SE NÃO FOR ADOTADA A PROVIDÊNCIA JURISDICIONAL, DE NATUREZA ADMINISTRATIVA, CONTIDA NO “PEDIDO VIII - CANCELAMENTO COMPULSÓRIO DO REGISTRO DE HIPOTECA A FAVOR DO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A.” POR QUÊ?**

184. Quando do acolhimento dos pedidos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, serão gerados uma série de impactos, descritos na tabela constante do item 173 retro, que **CAUSARÃO PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A.**, no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada da “**Unidade nº 1306**”. **QUANDO DA MATERIALIZAÇÃO DESSES PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173 RETRO, EM FUNÇÃO DE NÃO HAVER**

COMUNICABILIDADE, JURÍDICA ENTRE A “**RELAÇÃO JURÍDICA Nº 01**”, NO VALOR TOTAL DE R\$ 170.168,67 (CENTO E SETENTA MIL, CENTO E SESSENTA E OITO REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS), CONFORME ITEM 166.a, RETRO, E A “**RELAÇÃO JURÍDICA Nº 02**”, NO VALOR TOTAL DE R\$ 14.340.000,00 (QUATORZE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), CONFORME ITEM 166.b, RETRO, O ITAÚ UNIBANCO S.A. PODERÁ DEDUZIR, EM JUÍZO, PRETENSÃO PARA VENDA, JUDICIAL, DA “**UNIDADE Nº 1306**”, EXECUTANDO A HIPOTECA DO BEM DA VIDA, “**OBJETO MEDIATO**”, DO PEDIDO, DESTE PROCESSO, ainda que referida unidade tenha sido outorgada aos autores, neste processo, em sentença, final, transitada em julgado, de forma a fazer recair, sobre o valor da venda, judicial, de referida “**Unidade nº 1306**”, todo o valor dos prejuízos, **descritos no item 173, retro**, que a prestação jurisdicional, neste processo, venha a lhe causar, de forma justa e jurídica, fugindo, dessa forma, o Itaú Unibanco S.A., de suportar os riscos do seu negócio de concessão de crédito, prejudicando os interesses dos autores que, **EM TESE**, estariam protegidos por sentença transitada em julgado.

185. O Itaú Unibanco S.A., se não for adotada a **PROVIDÊNCIA JURISDICIONAL, DE NATUREZA ADMINISTRATIVA**, contida no “**Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.**”, mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se a defesa dessa garantia for desacolhida pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da “Unidade nº 1306” pelos autores, após a entrega do bem da vida, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores, neste processo, poderá demandar, judicialmente, sobre o bem da vida -- “**Unidade nº 1306**” -- em **OUTRO PROCESSO**, para vender, em hasta pública, a “**Unidade nº 1306**”. O digno magistrado percebe a **FRAGILIDADE** e **INSEGURANÇA** da prestação jurisdicional, no presente processo, se não for adotada a **PROVIDÊNCIA JURISDICIONAL, DE NATUREZA ADMINISTRATIVA**, contida no “**Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.**”?

186. Ainda que todos os **pedidos imediatos** dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, sejam atendidos por esse digno magistrado, se não for adotada a **PROVIDÊNCIA JURISDICIONAL, DE NATUREZA ADMINISTRATIVA**, contida no “**Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.**”, mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se a defesa dessa garantia for desacolhida pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da “Unidade nº 1306” pelos autores, após a entrega do bem da vida, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores, neste processo, a entrega do bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), “**objeto mediato**”, do pedido, deste processo, aos autores, não será completa, pois referido bem da vida não estará desembaraçado e livre de ônus. Os autores ainda poderão perder referido bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), **EM OUTRO PROCESSO**, ainda que esse mesmo bem da vida lhes seja judicialmente outorgado, neste

processo, sem que possam se insurgir, a tempo, em outro processo judicial, pela venda, judicial, indevida, da “Unidade nº 1306”, se o Itaú Unibanco S.A. deduzir, em juízo, pretensão para venda, judicial, de referida unidade, executando a hipoteca, fazendo recair, sobre o valor da venda, judicial, de referida unidade todo o valor dos prejuízos, **descritos no item 173, retro**, que, de forma justa e jurídica, deve assumir, como risco do seu negócio de concessão de crédito, e como consequência, natural, da decisão judicial que outorga o “**objeto mediato**”, do pedido, deste processo, aos autores, na forma do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08.

187. Sem a **PROVIDÊNCIA JURISDICIONAL, DE NATUREZA ADMINISTRATIVA**, contida no “**Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.**”, mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se a defesa dessa garantia for desacolhida pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da “Unidade nº 1306” pelos autores, após a entrega do bem da vida, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores, neste processo, a outorga da “Unidade nº 1306”, “objeto mediato”, do pedido, deste processo, ao invés de dar segurança aos autores e eliminar, definitivamente, todos os conflitos de interesses envolvendo referido bem da vida, em verdade, estaria potencializando mais conflitos de interesses.

188. Importante notar que, em termos jurídicos, no processo em que o Itaú Unibanco S.A. eventualmente vier a mover para venda, judicial, da “Unidade nº 1306”, **buscando a recomposição dos prejuízos descritos no item 173, retro**, **não haverá possibilidade de nascimento de pretensão resistida que autorize os autores a entrar, PREVIAMENTE, com ação judicial, para impedir a venda da “Unidade nº 1306”.** Por quê? Os autores **NÃO** podem pleitear, **EM OUTRO PROCESSO**, demandas judiciais, envolvendo a “Unidade nº 1306”, em face do Itaú Unibanco, como bem da vida na “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, conforme item 166.b, retro, por que **não há relação jurídica entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., nessa relação jurídica ou na “Relação Jurídica nº 01”, no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, **que habilite os autores a exigir, judicialmente, por PRETENSÃO RESISTIDA, do Itaú Unibanco S.A. prestações, positivas e/ou negativas, relativamente à “Unidade nº 1306”.**

189. Na venda da “Unidade nº 1306”, no processo de execução da hipoteca, eventualmente promovida pelo Itaú Unibanco S.A., para fazer recair, sobre o valor da venda, judicial, de referida unidade, todo o valor dos prejuízos **descritos no item 173, retro** que, de forma justa e jurídica, como risco do seu negócio de concessão de crédito, o próprio Poder Judiciário vier a fazer recair sobre o “**Financiamento nº 01**” e sobre o “**Financiamento nº 02**” e que são garantidos pela hipoteca de referida unidade, os autores não poderão, **UTILMENTE**, no processo de execução de referida unidade, evitar a venda judicial de referida unidade, pois a sentença deste processo, ainda que

transitada em julgado, que causar os **PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO**, não faz coisa julgada contra o Itaú Unibanco S.A., se ele não participar desta relação jurídica processual e, portanto, não fazendo coisa julgada contra o Itaú Unibanco S.A., se ele não participar desta relação jurídica processual, não poderão os autores, utilizar referida sentença no processo de venda judicial, injusta, de um bem da vida que lhes foi outorgado judicialmente e legitimamente, neste processo. Em função da demora do processo de conhecimento que os autores terão que propor, para discutir com o Itaú Unibanco S.A. os **PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO**, causados pela sentença, neste processo, eventual processo de execução do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), com base na “Relação Jurídica nº 02”, no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), conforme item 166.b retro, promovido pelo Itaú Unibanco S.A. contra o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., será alienado, antes que o processo de conhecimento entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., para recuperação do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), atinja a fase de execução.

190. **PODE O ITAÚ UNIBANCO S.A. FIGURAR COMO RÉU NESTA AÇÃO, UMA VEZ QUE NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE PRETENSÃO RESISTIDA ENTRE OS AUTORES E ESSA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, POR QUE NÃO HÁ RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A.?**

191. A pergunta acima não pode ser respondida pelo direito material, conforme itens 166.a e 166.b, retro, pois os autores **NÃO** podem pleitear, neste processo ou em **QUALQUER OUTRO PROCESSO**, demandas judiciais, em face do Itaú Unibanco S.A., envolvendo a “Unidade nº 1306”, como bem da vida na “Relação Jurídica nº 01”, no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos), ou na “Relação Jurídica nº 02”, no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), **POR QUE NÃO HÁ RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE OS AUTORES E O ITAÚ UNIBANCO S.A., NESSAS RELAÇÕES JURÍDICAS**, que habilitem os autores a exigir, judicialmente, por **PRETENSÃO RESISTIDA**, do Itaú Unibanco S.A. prestações, positivas e/ou negativas, relativamente à “Unidade nº 1306”, “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), do pedido, deste processo. Essa pergunta só pode ser respondida pelo direito processual civil. A resposta a esta pergunta se encontra no **CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA**, seção I, do litisconsórcio, dos artigos 46 a 49, do Código de Processo Civil. O que diz a legislação processual civil a respeito desse assunto:

“Art. 46. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando:

I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide;

Rogeroniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

II - os direitos ou as obrigações derivarem do mesmo fundamento de fato ou de direito;

III - entre as causas houver conexão pelo objeto ou pela causa de pedir;

IV - ocorrer afinidade de questões por um ponto comum de fato ou de direito.”

“Parágrafo único. O juiz poderá limitar o litisconsórcio facultativo quanto ao número de litigantes, quando este comprometer a rápida solução do litígio ou dificultar a defesa. O pedido de limitação interrompe o prazo para resposta, que recomeça da intimação da decisão.(Incluído pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)”.

“Art. 47. Há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo.

Parágrafo único. O juiz ordenará ao autor que promova a citação de todos os litisconsortes necessários, dentro do prazo que assinar, sob pena de declarar extinto o processo.”.

“Art. 48. Salvo disposição em contrário, os litisconsortes serão considerados, em suas relações com a parte adversa, como litigantes distintos; os atos e as omissões de um não prejudicarão nem beneficiarão os outros.”

“Art. 49. Cada litisconsorte tem o direito de promover o andamento do processo e todos devem ser intimados dos respectivos atos.”.

192. O presente processo, conforme opinião, jurídica, dos autores, se enquadra no artigo 46, inciso III, do Código de Processo Civil, que diz que “Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando: **III - entre as causas houver conexão pelo objeto ou pela causa de pedir.**”.

193. Conforme a página 26, da “**Série - Roteiros, Direito Processual Civil**”, de autoria de Ana Maria Prates, 4ª Edição, Fortium Editora, ISBN 85-98993-42-5, ao tratar sobre o litisconsórcio, temos:

“III. Quanto à natureza do vínculo que une os litisconsortes ou quanto à obrigatoriedade de sua formação

Facultativo - aquele que fica a critério da parte, mas não de forma arbitrária, devendo recair em uma das hipóteses do art. 46, do CPC.

Hipóteses:

3ª - Conexão de causas

Mesma causa de pedir ou mesmo pedido. É aqui que reside a conexão. Ex.: dois ou mais locatários demandam no mesmo processo contra o locador que os notificou de aumento de aluguel, previsto no contrato por todos assinados.”

194. Causa de pedir, ou “*causa petendi*”, em latim, denomina o **conjunto de fatos ao qual o requerente atribui o efeito jurídico que deseja e é um dos três elementos da ação**. Pode-se distinguir dois aspectos na causa de pedir: um **aspecto positivo** - exemplo: um empréstimo - e um **aspecto negativo** - exemplo: o inadimplemento. O inadimplemento de um empréstimo enseja o dever de devolução, que pode ser cobrado judicialmente (**Fonte:** J.C. Barbosa Moreira, O Novo Processo Civil Brasileiro, 26ª ed., Rio: Forense, 2008). Já o pedido, para o Direito, é a providência jurisdicional pretendida com a demanda. Para o Direito, o “**pedido**” é a providência jurisdicional pretendida com a demanda judicial. Podem ser diferenciados dois objetos no “**pedido**”:

a) **Objeto imediato**, que é a tutela jurisdicional pretendida. Exemplos: condenação, declaração. Neste processo, há vários pedidos imediatos de condenação e declaração, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo;

b) **Objeto mediato: O BEM DA VIDA SOBRE O QUAL RECAI A PROVIDÊNCIA**. Exemplos: imóvel, automóvel. Neste processo, o “**objeto mediato**”, do pedido, é a “**Unidade nº 1306**”. A “**Unidade nº 1306**”, neste processo, é o bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, solicitadas pelos autores.

195. No mundo jurídico, os autores não mantêm nenhuma relação jurídica com o Itaú Unibanco S.A. que habilite os autores a ter qualquer tipo de pretensão relativamente à “**Unidade nº 1306**”, **bem da vida sobre o qual recaem as providências jurisdicionais pleiteadas pelos autores**, nos pedidos, contidos nas letras “a” a “t”, do item 229, abaixo.

196. No presente processo, há conexão entre a “**Relação Jurídica nº 01**”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, e a “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, **ENVOLVENDO O MESMO “OBJETO MEDIATO” (“UNIDADE Nº 1306”), DO PEDIDO, DESTES PROCESSOS**. No mundo jurídico, a “**Unidade nº 1306**” é o bem da vida compartilhado em duas relações jurídicas diferentes, a títulos jurídicos diferentes, que **figura, como mesmo bem da vida, em relações jurídicas diferentes, abaixo descritas**, o que autoriza a aplicação do litisconsórcio, facultativo, previsto, no inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, para que o Itaú Unibanco S.A. figure, como réu, neste processo, **mesmo que não haja nenhuma relação jurídica, direta, estabelecida pela livre manifestação de vontade, voluntária, dos autores e do Itaú Unibanco S.A., em contrato, pois a lei processual civil cria a relação jurídica, em função da necessidade de prevenir litígios, na sociedade, quando duas ou mais individualidades compartilham posições jurídicas relativamente ao mesmo bem da vida (“Unidade nº 1306”), ainda**

que não possuam relação jurídica de natureza volitiva envolvendo esse bem da vida (“**Unidade nº 1306**”):

a) “**Relação Jurídica nº 01**”: relação jurídica entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., no **valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, que denominamos de “**Relação Jurídica nº 01**”, onde a “**Unidade nº 1306**” é o “**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., até o pagamento do preço. A “**Unidade nº 1306**” é o bem da vida que passará para a propriedade dos autores, se for construída, e se forem pagas as prestações devidas pelos autores, que se tornarão proprietários, plenos, de referida unidade. Referida unidade pode integrar processo entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. construa referida unidade e transforme o contrato preliminar em contrato definitivo, para registro no cartório de registro de imóveis competente, assim que for pago, pelos autores, o preço combinado no “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08 da petição inicial;

b) “**Relação Jurídica nº 02**”: relação jurídica entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e o Itaú Unibanco S.A., que denominamos de “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, onde a “**Unidade nº 1306**” também é o “**objeto mediato**” (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi dada, em garantia hipotecária, no “**Financiamento nº 01**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**” e/ou no “**Financiamento nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada (“**Financiamento nº 02**”) de referida unidade, **e muito provavelmente, para venda parcelada, também, de inúmeras outras unidades do mesmo empreendimento**, onde os autores, **EVIDENTEMENTE**, não figuram como devedores e/ou garantes. O Itaú Unibanco S.A. é credor hipotecário da “**Unidade nº 1306**”, que valerá, mais ou menos, R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), que garante o pagamento de uma dívida, original, sem correção monetária, contraída em 02.01.2010, conforme anexo nº 41, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**. Por isso, o Itaú Unibanco pode pleitear a venda judicial de referida unidade, **EM OUTRO PROCESSO**, em que figuraria, apenas, como réu, o réu desta ação Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

197. Neste processo, conforme análise, jurídica, dos autores, está presente também a hipótese do **litisconsórcio necessário, para validade do provimento jurisdicional, final**, prevista no artigo 47, do Código de Processo Civil, que diz:

“Há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as

partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo”.

198. Por quê neste processo, conforme análise, jurídica, dos autores, está presente, também, a hipótese do litisconsórcio necessário, tratado no artigo 47, do Código de Processo Civil? Por quê há vários **PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO**, que o acolhimento do pedido dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “Financiamento nº 01”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, para construção da “Unidade nº 1306”, e no “Financiamento nº 02”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “Unidade nº 1306”, financiamentos, nos quais, os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como reflexos, reversos, diretos, que os **PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO** incidentes sobre o “Financiamento nº 01” e sobre o “Financiamento nº 02”, decorrentes do acolhimento dos **pedidos imediatos**, deste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerarão para o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, e para a “Relação Jurídica nº 01”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, em prejuízo dos interesses dos autores, fazendo com que, **NECESSARIAMENTE**, na visão jurídica dos autores, o digno magistrado tenha que **decidir a lide de modo uniforme para os autores e para o Itaú Unibanco S.A.**, caso em que a eficácia da sentença, neste processo, dependerá da citação do Itaú Unibanco S.A. como litisconsorte no processo.

199. Os autores não terão o exaurimento da prestação jurisdicional pleiteada, neste processo, com a entrega do bem da vida, “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, **LIVRE e DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS**, se referido bem da vida puder ser alienado, judicialmente, **POSTERIORMENTE**, pelo Itaú Unibanco S.A., **EM OUTRO PROCESSO**, em função de reflexos, reversos, descritos no item 173 retro, diretos, que os impactos no “Financiamento nº 01” e no “Financiamento nº 02”, decorrentes do acolhimento dos **pedidos imediatos**, deste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerarão para o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), bem como dos impactos que serão gerados para a “Relação Jurídica nº 01”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, em prejuízo dos interesses dos autores.

200. Além do contido no item anterior, os autores não podem obrigar o Itaú Unibanco S.A. a se habilitar, neste processo, como oponente, para tratar, judicialmente, dos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo,**

constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “**Unidade nº 1306**”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**” geram para o bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), objeto deste processo, em prejuízo dos interesses dos autores, conforme artigos 56 a 61, do Código de Processo Civil, que trata da “**Oposição**”, pois, pelo artigo 56, do Código de Processo Civil, “**Quem pretender, no todo ou em parte, a coisa ou o direito sobre que controvertem autor e réu, poderá, até ser proferida a sentença, oferecer oposição contra ambos**”. O Itaú Unibanco S.A., não pode ser opoente, neste processo, uma vez que é, apenas, credor hipotecário e, sendo credor hipotecário, não pode ser titular da coisa, no todo ou em parte.

201. Os autores não podem fazer nomeação à autoria, para integrar o Itaú Unibanco S.A. na presente relação processual, para tratar, judicialmente, dos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A.,** no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “**Unidade nº 1306**”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**” geram para o bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), objeto deste processo, em prejuízo dos interesses dos autores, conforme artigos 62 a 69, do Código de Processo Civil, que trata da “**Nomeação a Autoria**”, pois não se configura a hipótese, neste processo, do artigo 62, do Código de Processo Civil, que diz “**Aquele que detiver a coisa em nome alheio, sendo-lhe demandada em nome próprio, deverá nomear à autoria o proprietário ou o possuidor**”.

202. Esta ação também não se enquadra nas três hipóteses de denúncia da lide, razão pela qual os autores não podem integrar o Itaú Unibanco S.A. na presente relação processual, para tratar, judicialmente, dos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A.,** no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é

objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “**Unidade nº 1306**”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos nos “**Financiamento nº 01**” e “**Financiamento nº 02**” geram para o bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), objeto deste processo, em prejuízo dos interesses dos autores, conforme artigos 70 a 76, do Código de Processo Civil, que trata da “**Nomeação à Autoria**”, prevista, conceitualmente, no artigo 70, conforme abaixo:

“Art. 70. A denunciação da lide é obrigatória:

I - ao alienante, na ação em que terceiro reivindica a coisa, cujo domínio foi transferido à parte, a fim de que esta possa exercer o direito que da evicção lhe resulta;

II - ao proprietário ou ao possuidor indireto quando, por força de obrigação ou direito, em casos como o do usufrutuário, do credor pignoratício, do locatário, o réu, citado em nome próprio, exerça a posse direta da coisa demandada;

III - àquele que estiver obrigado, pela lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo do que perder a demanda.”.

203. Esta ação também não se enquadra nas três hipóteses de “**Chamamento ao Processo**”, razão pela qual os autores não podem integrar o Itaú Unibanco S.A. na presente relação processual, para tratar, judicialmente, dos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTATANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A.**, no “**Financiamento nº 01**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “**Unidade nº 1306**”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**” geram para o bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), objeto deste processo, em prejuízo dos interesses dos autores, conforme artigos 77 a 80, do Código de Processo Civil, prevista no artigo 77, abaixo transcrito:

“Art. 77. É admissível o chamamento ao processo: (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

I - do devedor, na ação em que o fiador for réu; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

II - dos outros fiadores, quando para a ação for citado apenas um deles; (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

Rogerouniêlo Rouniêlo de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

III - de todos os devedores solidários, quando o credor exigir de um ou de alguns deles, parcial ou totalmente, a dívida comum. (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)”

204. Em resumo, os autores **NÃO** podem integrar o Itaú Unibanco S.A., na presente relação processual, **PARA PROTEÇÃO E ENTREGA, DEFINITIVA DO “OBJETO MEDIATO”** (“Unidade nº 1306”), deste processo, por meio da “oposição”, “nomeação à autoria”, “denúnciação da lide” e “chamamento ao processo”, modalidades de “Intervenção de Terceiros”, previstas no **CAPÍTULO VI**, artigos 56 a 85, do Código de Processo Civil, para definição, judicial, dos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A.,** no “Financiamento nº 01”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para construção da “Unidade nº 1306”, e no “Financiamento nº 02”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “Unidade nº 1306”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos nos “Financiamento nº 01” e “Financiamento nº 02” geram para o bem da vida (“Unidade nº 1306”), conforme itens 195 a 198, retro, e 173, retro.

205. Em função do exposto no item anterior, os autores só podem integrar o Itaú Unibanco S.A., na presente relação processual, mediante citação do Itaú Unibanco S.A. como réu, neste processo, em litisconsórcio facultativo (item III, do artigo 46, do Código de Processo Civil) e/ou em litisconsórcio necessário (artigo 47, do Código de Processo Civil) para tratar, judicialmente, dos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A.,** no “Financiamento nº 01”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para construção da “Unidade nº 1306”, e no “Financiamento nº 02”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “Unidade nº 1306”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como para tratar dos reflexos, reversos, diretos, que os impactos no “Financiamento nº 01” e no “Financiamento nº 02” geram para o bem da vida (“Unidade nº 1306”) e, dessa forma, **OBTER A ENTREGA, DEFINITIVA, DO “OBJETO MEDIATO” (“UNIDADE Nº 1306”), DESTE PROCESSO.**

206. Se os autores não pudessem integrar o Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no **CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA**, seção I, do litisconsórcio, artigos 46,

inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil, quatro consequências adviriam, três descritas abaixo, e uma quarta, ainda mais grave, prevista no próximo item:

a) estar-se-ia negando a faculdade de os autores instaurarem o litisconsórcio facultativo, com base no inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, mesmo diante da conexão de causas, gerada pelo fato de o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, estar vinculado, **SIMULTANEAMENTE**, à “Relação Jurídica nº 01”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, e à “Relação Jurídica nº 02”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, conforme item 166.b, retro, negando-se vigência ao inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, permitindo que os autores impetrem Recurso Especial, dirigido ao Superior Tribunal de Justiça-STJ, com base no inciso III, letra “b”, do artigo 105, da Constituição Federal de 1988, que diz que: “Compete ao Superior Tribunal de Justiça: III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência”. (Fundamentos legais: Constituição Federal, artigo 105, inciso III, alíneas a, b e c. Código de Processo Civil, artigos 541 a 546. Lei 8.038/1990, artigos 26 a 29. Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, artigos 255 a 257. **Pré-questionamento:** para o Recurso Especial ser admitido, a questão federal deve ser pré-questionada, ou seja, a sentença recorrida tem de tratar especificamente do dispositivo legal que se pretende fazer valer. Não se pode dizer que uma decisão fere uma lei federal genericamente; o correto é apontar o artigo supostamente violado. **Falta de pré-questionamento torna inadmissível o Recurso Especial**);

b) a sentença, neste caso, não teria eficácia, devido à presença, neste processo, dos elementos que configuram o litisconsórcio necessário, previsto no artigo 47, do Código de Processo Civil. Vejamos. Há conexão de causas, gerada pelo fato de o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, estar vinculado, **SIMULTANEAMENTE**, à “Relação Jurídica nº 01”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, e estar vinculado, **SIMULTANEAMENTE**, à “Relação Jurídica nº 02”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, conforme item 14.b. Há **vários impactos, descritos no item 173 retro, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, da petição inicial -- Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos) --, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “Financiamento nº 01”, no valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “Unidade nº 1306”, que não é objeto deste processo, e/ou no “Financiamento nº 02”, no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada (“Financiamento nº 02”) de referida

unidade, e muito provavelmente, para venda parcelada, também, de inúmeras outras unidades do mesmo empreendimento, que não é objeto deste processo, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos no “Financiamento nº 01” e no “Financiamento nº 02”, gerarão sobre o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo exigindo, **NECESSARIAMENTE**, que a situação jurídica dos autores e do Itaú Unibanco S.A., presente em relações jurídicas diferentes, mas incidentes sobre o mesmo “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), seja definitivamente definida, impondo, assim, que o digno magistrado decida a lide de modo uniforme para os autores e para o Itaú Unibanco, relativamente à situação jurídica, de cada um, diante do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, o que faz com que a eficácia da sentença, a ser proferida neste processo, dependa da citação do Itaú Unibanco S.A., neste processo, como litisconsorte, necessário, obrigatório, no polo passivo da relação jurídica processual, como réu, permitindo, pela negação de aplicação do artigo 47, do Código de Processo Civil, que os autores impetrem Recurso Especial, dirigido ao Superior Tribunal de Justiça-STJ, com base no inciso III, letra “b”, do artigo 105, da Constituição Federal de 1988, que diz que: “Compete ao Superior Tribunal de Justiça: III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência”. (Fundamentos legais Constituição Federal, artigo 105, inciso III, alíneas a, b e c. Código de Processo Civil, artigos 541 a 546. Lei 8.038/1990, artigos 26 a 29. Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, artigos 255 a 257. Pre-questionamento: para o Recurso Especial ser admitido, a questão federal deve ser pré-questionada, ou seja, a sentença recorrida tem de tratar especificamente do dispositivo legal que se pretende fazer valer. Não se pode dizer que uma decisão fere uma lei federal genericamente; o correto é apontar o artigo supostamente violado).

207. Se os autores **NÃO** podem integrar o Itaú Unibanco S.A., na presente relação processual, por meio da “oposição”, “nomeação à autoria”, “denúnciação da lide” e “chamamento ao processo”, modalidades de “**Intervenção de Terceiros**”, previstas no **CAPÍTULO VI**, artigos 56 a 85, do Código de Processo Civil, conforme itens 200 a 206, retro, e se os autores, também, não pudessem integrar o Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no **CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA**, Seção I, Do Litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos, do Código de Processo Civil, haveria negativa de jurisdição para os autores, uma vez que não poderiam os autores tutelar, **EM OUTRO PROCESSO**, seus interesses relativamente ao “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), que lhe seria deferido, neste processo, para perde-lo, posteriormente, mediante eventual execução da hipoteca pelo Itaú Unibanco S.A. ao cobrar a inadimplência gerada pelos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, QUE O ACOLHIMENTO DOS PEDIDOS IMEDIATOS DOS AUTORES, NESTE PROCESSO, CONSTANTES DO ITEM 229, LETRAS “A” A “T”, E ITEM 230, DA PETIÇÃO INICIAL, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A.**, o que geraria várias ofensas à Constituição Federal de 1988, abaixo descritas, permitindo que os

autores impetrem Recurso Extraordinário, dirigido ao Supremo Tribunal Federal-STF, com base no inciso III, letra “a”, do artigo 102, da Constituição Federal de 1988, que diz que: “Compete ao Supremo Tribunal Federal, precipuamente, a guarda da Constituição, cabendo-lhe: III - julgar, mediante recurso extraordinário, as causas decididas em única ou última instância, quando a decisão recorrida: a) contrariar dispositivo desta Constituição;”. (Fundamentos legais: Constituição Federal, artigo 102, III e artigo 52, X. Código de Processo Civil - artigos 541 a 546. Lei 8.038/1990, artigos 26 a 29. Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, artigos 321 a 326. **Pré-questionamento:** para o Recurso Extraordinário ser admitido, a questão federal, **DE NATUREZA CONSTITUCIONAL**, deve ser pré-questionada, ou seja, a sentença recorrida tem de tratar especificamente do dispositivo legal que se pretende fazer valer. **Falta de pré-questionamento torna inadmissível o Recurso Extraordinário:** As Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal-STF dispõem respectivamente, verbis: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada; e “O ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento”):

a) O “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), neste processo, seria levado à expropriação judicial, pelo Itaú Unibanco S.A., em **OUTRO PROCESSO**, em função de **VÁRIOS PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NO ITEM 173 RETRO, QUE O ACOLHIMENTO DOS PEDIDOS IMEDIATOS DOS AUTORES, NESTE PROCESSO, CONSTANTES DO ITEM 229, LETRAS “A” A “T”, E ITEM 230, ABAIXO, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A., SEM QUE OS AUTORES TENHAM TEMPO HÁBIL PARA IMPEDIR REFERIDA ALIENAÇÃO JUDICIAL, POR FALTA DE TEMPO HÁBIL PARA DISCUTIR OS IMPACTOS DELINEADOS NO ITEM 173, RETRO, ANTES DA VENDA JUDICIAL DE REFERIDA UNIDADE**, Estariam os autores, nesta hipótese, sendo privados dos seus bens, sem o devido processo legal, o que ofende o artigo 5º, inciso LIV, da Constituição Federal de 1988, segundo o qual “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”. Tal situação beiraria à expropriação forçada;

b) A eventual expropriação judicial, pelo Itaú Unibanco S.A., do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), **EM OUTRO PROCESSO**, em função de **VÁRIOS PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NO ITEM 173 RETRO, QUE O ACOLHIMENTO DOS PEDIDOS IMEDIATOS DOS AUTORES, NESTE PROCESSO, CONSTANTES DO ITEM 229, LETRAS “A” A “T”, E ITEM 230, ABAIXO, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A., SEM QUE OS AUTORES TENHAM TEMPO HÁBIL PARA IMPEDIR REFERIDA ALIENAÇÃO JUDICIAL, POR FALTA DE TEMPO HÁBIL PARA DISCUTIR OS IMPACTOS DELINEADOS NO ITEM 173, RETRO, ANTES DA VENDA JUDICIAL DE REFERIDA UNIDADE**, faria com que deixasse de ser assegurado, aos autores, o contraditório e a ampla defesa, conforme item 186 retro, ofendendo, de forma flagrante, o inciso LV, da Constituição Federal de 1988, segundo o qual “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e

aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”.

c) Na prática, os autores, em função do contido nos itens anteriores, não podem acionar o Itaú Unibanco S.A. para, **ANTECIPADAMENTE**, impedir a venda judicial do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), **EM OUTRO PROCESSO**, em função de **VÁRIOS PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NO ITEM 173 RETRO, QUE O ACOLHIMENTO DOS PEDIDOS IMEDIATOS DOS AUTORES, NESTE PROCESSO, CONSTANTES DO ITEM 229, LETRAS “A” A “T”, E ITEM 230, ABAIXO, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A., SEM QUE OS AUTORES TENHAM TEMPO HÁBIL PARA IMPEDIR REFERIDA ALIENAÇÃO JUDICIAL, POR FALTA DE TEMPO HÁBIL PARA DISCUTIR OS IMPACTOS DELINEADOS NO ITEM 173, RETRO, ANTES DA VENDA JUDICIAL DE REFERIDA UNIDADE, CONFORME ITEM 186 RETRO.** Os autores, infelizmente, assistiriam, inertes, as providências jurisdicionais, de natureza administrativa, transferindo a propriedade do bem da vida (“Unidade nº 1306”) que eventualmente lhes seja deferido neste processo, para perdê-la, posteriormente, em outro processo, onde normalmente os prazos processuais do processo de conhecimento, das questões tratadas no item 173 retro, normalmente, levará mais tempo do que o processo de execução para venda judicial do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), conforme item 186 retro.

208. A propósito do “**Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.**”, letra “L”, do item 229, da petição inicial -- **Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos)** --, apresentado com base na causa de pedir detalhada nos itens 91 a 109, constantes das páginas 78 a 101, da petição inicial, providência jurisdicional, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, quando o bem da vida (“Unidade nº 1306”), “objeto mediato”, do pedido, deste processo, será **DEFINITIVAMENTE OUTORGADO**, aos autores, é oportuno registrar a decisão abaixo, proferida no processo “**AC 19099 DF 1999.34.00.019099-0**”, relator o Juiz Federal André Prado de Vasconcelos, julgado em 29/08/2011, pela 6ª Turma Suplementar, publicação “**e-DJF1, p.510, de 06/09/2011**”, onde o digno magistrado, no referido julgamento, disse que “**deve o banco financiador, que detém a hipoteca, figurar no pólo passivo da lide, na condição de litisconsorte necessário**, sob pena de tornar-se inexecutível o julgado, que determinou a liberação do gravame” (Fonte: <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20549091/apelacao-civel-ac-19099-df-19993400019099-0-trf1>):

Início da Transcrição do Julgado

Dados Gerais

Processo: AC 19099 DF 1999.34.00.019099-0

Relator(a): Juiz Federal André Prado de Vasconcelos

Rogeroniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Julgamento: 29/08/2011
 Órgão Julgador: 6ª Turma Suplementar
 Publicação: e-DJF1 p.510 de 06/09/2011

Ementa

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO - EMBARGOS DE TERCEIRO - CREDOR HIPOTECÁRIO - LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - CITAÇÃO - NECESSIDADE - NULIDADE DO PROCESSO.

1. Ao teor do que dispõe o artigo 47 do Código de Processo Civil, "há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo". ⁴⁷Código de Processo Civil

2. "A ausência de citação do litisconsorte passivo necessário implica a nulidade do processo a partir do momento em que era indispensável a sua participação" (Precedente: AC n. 200001000654289, Rel. Juiz Federal Marcelo Albernaz (Conv.), 5ª Turma do T.R.F. da 1ª Região, DJ de 09/04/2007, pág. 119).

3. "Deve o banco financiador, que detém a hipoteca, figurar no pólo passivo da lide, na condição de litisconsorte necessário, sob pena de tornar-se inexecutível o julgado, que determinou a liberação do gravame" (Precedente: REsp 625091/RJ, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, 4ª Turma do S.T.J., DJe de 08/03/2010).

4. Impõe-se a formação de litisconsórcio passivo necessário, já que o provimento dos embargos de terceiro pode afetar interesse tanto da Fazenda Nacional quanto do Banco do Brasil S/A.

5. Matéria de ordem pública, que pode ser conhecida de ofício.

6. Declarada a nulidade do processo.

7. Apelação e remessa oficial prejudicadas.

8. Peças liberadas pelo Relator, em 29/08/2011, para publicação do acórdão.: REsp 625091/RJ

(19099 DF 1999.34.00.019099-0, Relator: JUIZ FEDERAL ANDRE PRADO DE VASCONCELOS, Data de Julgamento: 29/08/2011, 6ª TURMA SUPLEMENTAR, Data de Publicação: e-DJF1 p.510 de 06/09/2011)

Acórdão

A Turma Suplementar ANULOU O PROCESSO e JULGOU PREJUDICADAS a apelação e a remessa oficial, por unanimidade.

Citam essa decisão

- » Apelação Cível Ac 19099 Df 1999.34.00.019099-0 (trf1)
- » Apelação Cível Ac 19099 Df 1999.34.00.019099-0 (trf1)
- » Apelação Cível Ac 19099 Sp 2005.61.00.019099-7 (trf3)

Final da Transcrição do Julgado

209. A propósito do “**Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.**”, letra “j”, do item 229, abaixo, apresentado com base na causa de pedir, detalhada nos itens 86 a 89, retro, que trata sobre “suprimento, judicial, da vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar de aquisição da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, e expedição de mandado, judicial, para transferência do direito de propriedade sobre o imóvel retro-referido, objeto da avença, para os autores, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se negar, injustamente, a outorgar a escritura definitiva para os autores transferirem a propriedade imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis competente, na forma do parágrafo único, do artigo 463, e do artigo 464, ambos, do Código Civil”, providência jurisdicional, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, quando o bem da vida (“**Unidade nº 1306**”), “**objeto mediato**”, do pedido, deste processo, será **DEFINITIVAMENTE OUTORGADO**, aos autores, é oportuno registrar a decisão abaixo, proferida no processo “**APL 9157546922005826 SP 9157546-92.2005.8.26.0000**”, voto nº 7610, relator o Juiz Carlos Alberto Garbi, julgado em 13/09/2011, pela 3ª Câmara de Direito Privado, publicação em 16.09.2011, onde o digno magistrado, no referido julgamento, disse que “O imóvel adquirido pelos autores foi objeto de hipoteca decorrente de contrato de mútuo firmado pela ré com determinada instituição financeira. O credor hipotecário deve, obrigatoriamente, figurar no polo passivo da demanda, porquanto o resultado da controvérsia afeta diretamente o ônus que recai sobre o bem. Art. 47, do CPC. Anulação da sentença. Recurso prejudicado”:

(Fonte:

<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20476310/apelacao-apl-9157546922005826-sp-9157546-9220058260000-tjsp>):

Início da Transcrição do Julgado

Dados Gerais

Processo: APL 9157546922005826 SP 9157546-92.2005.8.26.0000

Relator(a): Carlos Alberto Garbi

Julgamento: 13/09/2011

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Publicação: 16/09/2011

Comarca: Marília (3ª Vara Cível)

Apelante: Maria de Lourdes Soares Pessoa e Eládio Pessoa de Andrade

Apelada: Sancarolo Engenharia Ltda

Ementa

Rogeroouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CREDOR HIPOTECÁRIO.
LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. ANULAÇÃO DA SENTENÇA.**

O imóvel adquirido pelos autores foi objeto de hipoteca decorrente de contrato de mútuo firmado pela ré com determinada instituição financeira. O credor hipotecário deve, obrigatoriamente, figurar no polo passivo da demanda, porquanto o resultado da controvérsia afeta diretamente o ônus que recai sobre o bem. Art. 47, do CPC. Anulação da sentença. Recurso prejudicado.^{47CPC}

(9157546922005826 SP 9157546-92.2005.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 13/09/2011, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2011)

Final da Transcrição do Julgado

210. A propósito da providência jurisdicional, de natureza administrativa, contida no **“Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A.”**, letra “L”, do item 229, abaixo, fundamentado na causa de pedir, detalhada nos itens 92 a 110, retro, providência jurisdicional, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, quando o bem da vida (**“Unidade nº 1306”**), **“objeto mediato”**, do pedido, deste processo, será **DEFINITIVAMENTE OUTORGADO**, aos autores, é oportuno registrar que essa providência seria necessária, **AINDA QUE O REGISTRO DA HIPOTECA TIVESSE SIDO BAIXADO PELO ITAÚ UNIBANCO S.A., ANTES DA LIQUIDAÇÃO** do **“Financiamento nº 01”** e/ou do **“Financiamento nº 02”**, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, concedidos pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção (**“Financiamento nº 01”**) e venda parcelada (**“Financiamento nº 02”**) da **“Unidade nº 1306”**, e **ANTES DA LIQUIDAÇÃO DAS PARCELAS DEVIDAS, PELOS AUTORES, CONFORME O “CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA-VISTA SHOPPING”, DE 01.10.2009, ANEXO Nº 08, É NECESSÁRIA A PARTICIPAÇÃO DO ITAÚ UNIBANCO S.A., NESTE PROCESSO, COMO RÉU, PELOS MOTIVOS EXPOSTOS NOS ITENS SEGUINTE**s.

211. A eventual baixa da **“HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”**, da matrícula nº 287368, **“R.3/287368”**, de 19.05.2010, anexo nº 41, relativamente à **“Unidade nº 1306”**, junto ao **3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília**, Distrito Federal, não significaria, necessariamente, que o **“Financiamento nº 01”** e/ou o **“Financiamento nº 02”**, **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedidos pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção (**“Financiamento nº 01”**) e venda parcelada (**“Financiamento nº 02”**) da **“Unidade nº 1306”**, teriam sido, de fato, liquidados.

212. Se o **“Financiamento nº 01”** e/ou o **“Financiamento nº 02”**, concedidos pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção (**“Financiamento nº 01”**) e venda parcelada

("Financiamento nº 02") da "Unidade nº 1306", **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, não foram liquidado(s), tal situação, que não pode ser conhecida e/ou comprovada, pelos autores, por não figurarem como devedores e/ou garantes em referidos financiamentos, permite que ocorra novo gravame, após a baixa, considerando que o(s) instrumento(s) jurídico(s) em que a "Unidade nº 1306", "**objeto mediato**", deste processo, foi vinculada, em garantia hipotecária, continuariam plenamente válidos e, dessa forma, inteiramente hábeis para permitir novo registro de hipoteca, após a baixa da(s) hipoteca(s) anterior(es), enquanto a dívida contida neste(s) instrumento(s) não for liquidada.

213. Para exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, tornando-a **SEGURA** e **INATACÁVEL**, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, quando o bem da vida ("Unidade nº 1306"), "**objeto mediato**", do pedido, deste processo, será **DEFINITIVAMENTE OUTORGADO**, aos autores, o Itaú Unibanco S.A., em função do contido no item anterior, deve fazer prova, neste processo, de que as dívidas constantes da "**Relação Jurídica nº 02**" (relação jurídica entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e o Itaú Unibanco S.A., que denominamos de "**Relação Jurídica nº 02**", **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, onde a "Unidade nº 1306" também é o "**objeto mediato**" (bem da vida), se efetivamente for construída, de propriedade, resolúvel, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi dada, em garantia hipotecária, no "**Financiamento nº 01**", no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da "Unidade nº 1306" e/ou no "**Financiamento nº 02**", **no valor total de R\$ 14.090.000,00 (Quatorze milhões e noventa mil reais)**, concedido pelo Itaú Unibanco S.A., para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda parcelada ("**Financiamento nº 02**") de referida unidade, **e muito provavelmente, para venda parcelada, também, de inúmeras outras unidades do mesmo empreendimento**, onde os autores, **EVIDENTEMENTE**, não figuram como devedores e/ou garantes. O Itaú Unibanco S.A. é credor hipotecário da "Unidade nº 1306", que valerá, mais ou menos, R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), que garante o pagamento de uma dívida, original, sem correção monetária, contraída em 02.01.2010, conforme anexo nº 41, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**. Por isso, o Itaú Unibanco pode pleitear a venda judicial de referida unidade, **EM OUTRO PROCESSO**, em que figuraria, apenas, como réu, o réu desta ação Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.) foram, de fato, liquidadas.

214. Conforme artigo 1.419, do Código Civil, "**Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação**". Tal dispositivo afirma que a hipoteca é um direito real de garantia, que pode ser definido como patrimônio do devedor, previamente identificado e definido, que assegura o pagamento do credor hipotecário. Como direito real de garantia, têm o credor, como titular do direito de hipoteca, a faculdade de opor essa hipoteca, erga omnes, quando registrada à margem da matrícula do imóvel. A hipoteca não impede a penhora do bem por outro credor que não o com garantia real. Entretanto, esse credor quirografário tem o ônus de intimar o credor

preferencial, sob pena de ineficácia da penhora. O BEM HIPOTECADO, DE VÍNCULO HIPOTECÁRIO NÃO REGISTRADO EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DADO EM GARANTIA DO PAGAMENTO DE DETERMINADO DÉBITO, CONTINUA SENDO UMA GARANTIA REAL, AINDA QUE O VÍNCULO HIPOTECÁRIO NÃO CONSTE À MARGEM DA MATRÍCULA DO IMÓVEL, mas, neste caso, o vínculo real não pode ser oposto contra o credor quirografário ou contra outro credor que venha registrar, primeiro, sua hipoteca em cartório, ou que busque a venda, judicial, do imóvel hipotecado, de vínculo hipotecário não registrado em cartório. **Pelo exposto anteriormente, ainda que o registro da hipoteca da “Unidade nº 1306”, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), tivesse sido baixado pelo Itaú Unibanco S.A. e/ou pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., antes da propositura desta ação, ou que referido registro de hipoteca venha a ser baixado pelo Itaú Unibanco S.A. e/ou pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., no curso deste processo, o Itaú Unibanco S.A. não pode se recusar a participar da relação processual contida neste processo, alegando que a hipoteca da “Unidade nº 1306” foi baixada, antes da propositura desta ação ou alegando que a baixa de referida hipoteca ocorreu ou ocorrerá, no curso deste processo, pois o Itaú Unibanco S.A. deve fazer prova, juridicamente válida, da quitação da(s) dívida(s) onde os autores não são devedores e/ou garantes, e que subordinam, juridicamente, a “Unidade nº 1306” à hipoteca, sob o crivo do contraditório, para que se faça coisa julgada sobre a liquidação de referidos débitos, que são totalmente desconhecidos pelos autores, por não serem devedores e/ou garantes de referidos débitos, considerando que o(s) instrumento(s) jurídico(s), desconhecidos pelos autores, em que a “Unidade nº 1306”, “objeto mediato”, deste processo, foi vinculada, em garantia hipotecária, ainda que essa hipoteca não esteja mais registrada em cartório ou não tenha sido registrada em cartório, continuam (instrumentos de dívida) plenamente válidos e, dessa forma, inteiramente hábeis para permitir registro ou novo registro de hipoteca, após eventual baixa da(s) hipoteca(s) anterior(es), enquanto a dívida contida neste(s) instrumento(s) não for liquidada, para que, de fato e de direito, o “objeto material”, do pedido, neste processo (“Unidade nº 1306”), bem da vida que será concedido aos autores, quando pagarem todas as prestações devidas, seja concedido aos autores totalmente LIVRE e DESEMBARAÇADO de quaisquer ônus.**

215. Ainda que a hipoteca da “Unidade nº 1306”, no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), não estivesse registrada à margem da matrícula da “Unidade nº 1306”, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, constando, apenas, em contrato(s) de financiamento entre o Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., dos quais -- contrato(s) de financiamento -- não participam os autores como devedores e/ou garantes, ou ainda que a hipoteca da “Unidade nº 1306 não mais esteja registrada à margem da matrícula da “Unidade nº 1306”, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, o Itaú Unibanco S.A. deve integrar a presente relação processual, para fazer a prova da quitação da(s)

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

dívida(s) entre ele Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., pois essas dívidas subordinam a “Unidade nº 1306” à hipoteca, se o gravame hipotecário que visa garantir o seu pagamento estiver lançado na matrícula de referida unidade, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, e essas dívidas também subordinam a “Unidade nº 1306” a apreensão judicial, para expropriação, para pagamento dessas dívidas, ainda que o gravame hipotecário, previsto em contrato, não esteja registrado (gravame hipotecário), junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília. Portanto, é necessário que o Itaú Unibanco S.A., comprove a liquidação dessas dívidas, no curso do processo, submetendo-se ao crivo do contraditório e da coisa julgada, para que a sentença, final, faça coisa julgada entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., garantindo, de forma, definitiva, que o bem da vida (“Unidade nº 1306”) será atribuído aos autores sem nenhum tipo de ônus presente e/ou ônus futuro, considerando que o(s) instrumento(s) jurídico(s), desconhecidos pelos autores, em que a “Unidade nº 1306”, “objeto mediato”, deste processo, foi vinculada, em garantia hipotecária, ainda que essa hipoteca não esteja mais registrada em cartório ou não tenha sido registrada em cartório, continuam (instrumentos de dívida) plenamente válidos e, dessa forma, inteiramente hábeis para permitir registro ou novo registro de hipoteca, após eventual baixa da(s) hipoteca(s) anterior(es), enquanto a dívida contida neste(s) instrumento(s) não for liquidada. Somente haverá coisa julgada entre os autores e o Itaú Unibanco S.A., relativamente à não existência de mais nenhum tipo de ônus presente e/ou futuro, incidente sobre a “Unidade nº 1306”, se o Itaú Unibanco S.A. participar, como réu, da relação jurídica processual em curso, neste processo, manifestando, sob o crivo do contraditório e dos efeitos da coisa julgada, a liquidação de todas as dívidas contidas na “Relação jurídica nº 02”, no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), conforme item 166.b, retro, única forma de garantir, efetivamente, que o “objeto mediato” (bem da vida) será atribuído aos autores livre e desembaraçado de ônus junto ao Itaú Unibanco S.A., bem como submetendo-se a prejuízos, voluntários, se tiver débitos, garantidos pela “Unidade nº 1306” e não alegá-los, por qualquer motivo, neste processo.

216. Mediante a combinação da forma de prestação jurisdicional, acima descritos, em função de **PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, QUE O ACOLHIMENTO DOS PEDIDOS IMEDIATOS DOS AUTORES, NESTE PROCESSO, CONSTANTES DO ITEM 229, LETRAS “A” A “T”, E ITEM 230, ABAIXO, GERARÃO PARA OS INTERESSES DO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., SEM QUE OS AUTORES TENHAM TEMPO HÁBIL PARA IMPEDIR A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO “OBJETO MEDIATO” (“UNIDADE Nº 1306”), EM OUTRO PROCESSO, POR FALTA DE TEMPO HÁBIL PARA DISCUTIR OS IMPACTOS DELINEADOS NO ITEM 173, RETRO, ANTES DA VENDA JUDICIAL DE REFERIDA UNIDADE, COM OS RISCOS OCULTOS, DESCRITOS NO PRÓXIMO ITEM, O DIGNO MAGISTRADO ENTENDERÁ DE QUE FORMA, NA PRÁTICA,** o modelo de construção e venda de imóveis, na planta, no Brasil, é extremamente benéfico para o réu Itaú Unibanco S.A. e

para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., fazendo com que esses réus **IMPUTEM TODOS OS RISCOS DOS SEUS RESPECTIVOS NEGÓCIOS NO PATRIMÔNIO DOS AUTORES.**

217. São riscos dissimulados, com resultado, oculto, extremamente prejudiciais ao patrimônio e aos interesses dos autores, enquanto consumidores, que cabe ao Poder Judiciário pesar na balança, em suas decisões, neste processo, para autorizar ou não o cancelamento da hipoteca do Itaú Unibanco S.A., quando os autores quitarem, integralmente, o valor do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), neste processo, bem como para autorizar ou não que o Itaú Unibanco S.A. integre este processo como réu, com base no capítulo V, do litisconsórcio e da assistência, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos, do código de processo civil. No item abaixo explica-se, em detalhes, as razões pelas os autores e muitos consumidores, no Brasil, que comprem imóveis, na planta, podem pagar pelo imóvel e, no final, ainda perderem o valor das prestações pagas e perderem o próprio imóvel quitado.

218. Não deixa de ser curioso, e arriscado, para os interesses dos autores, enquanto consumidores, partes mais fracas na série de relações jurídicas, envolvendo compra da “Unidade nº 1306”, financiamento da “Unidade nº 1306”, pela instituição financeira, hipoteca da “Unidade nº 1306”, totalmente paga pelos autores, para a instituição financeira, e cessão das parcelas pagas pelos autores, para o réu Itaú Unibanco S.A., pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que a partir do momento em que os autores pagam, integralmente, o valor do imóvel, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, e referido imóvel é, efetivamente, construído pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que o réu Itaú Unibanco S.A., acumula garantias, em termos de valor, em muito superiores ao valor do financiamento concedido ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, na medida em que os fatores de risco de não pagamento das prestações, pelos autores, forem completamente eliminados, **quando todas as parcelas já foram liquidadas e/ou se as parcelas, que ainda não foram liquidadas, se encontrarem depositadas em juízo, pelos autores (consumidores).**

219. Não deixa de ser curioso, e arriscado, para os interesses dos autores, enquanto consumidores, partes mais fracas na série de relações jurídicas, envolvendo a compra da “Unidade nº 1306”, financiamento da “Unidade nº 1306”, pela instituição financeira, hipoteca da “Unidade nº 1306”, quando totalmente paga pelos autores, para a instituição financeira, e cessão das parcelas pagas pelos autores, para o réu Itaú Unibanco S.A., pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que a partir do momento em que os autores pagam, integralmente, o valor do imóvel, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, e que referido imóvel é, efetivamente, construído pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao ver dos autores, se esgota, integralmente, o interesse, jurídico e econômico, do réu Itaú Unibanco S.A., em continuar retendo a hipoteca do imóvel, objeto do “**Contrato Particular de**

Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping", de 01.10.2009, anexo nº 08, se já embolsou, **INTEGRALMENTE**, o valor da garantia a que tinha direito, ainda que existam restos a pagar no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., para construção da "**Unidade nº 1306**", do qual os autores não participam como devedores e/ou como garantes. Por quê?

a) Se a "**Unidade nº 1306**" a ser construída valerá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, depois de pronta, incluindo neste valor os custos de construção, os custos financeiros da construtora, para permitir o pagamento da "**Unidade nº 1306**", em parcelas, pelos autores, e os custos financeiros da construtora, para permitir a contratação de financiamento junto aos bancos para construir a "**Unidade nº 1306**", nada mais natural que o réu Itaú Unibanco S.A., ao conceder financiamento ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção de referido imóvel, limite o valor do seu financiamento a **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, estando nesse valor incluídos os custos e os lucros da instituição financeira pela concessão de financiamento à construtora;

b) O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., por sua vez, cobrará dos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**) prestações correspondentes a **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, que é o valor final do imóvel, incluindo neste valor os custos de construção, os custos financeiros da construtora, para permitir o pagamento da "**Unidade nº 1306**", em parcelas, pelos autores, e os custos financeiros, da construtora, para permitir a contratação de financiamento junto ao réu Itaú Unibanco S.A., para construir a "**Unidade nº 1306**". Neste cenário, nada mais natural que o réu Itaú Unibanco S.A., ao conceder financiamento ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construção de referido imóvel, limite o valor do seu financiamento a **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, estando incluídos, neste valor, os custos, financeiros e fiscais, do financiamento, bem como os lucros ("**spread**") da instituição financeira;

c) Quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. cede o valor das prestações devidas pelos autores, correspondentes a **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, **EM GARANTIA DO "FINANCIAMENTO Nº 01", OBTIDO JUNTO AO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A.**, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, para construção da "**Unidade nº 1306**", no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, há total justiça e equanimidade ao final do adimplemento de todas as prestações, pelos respectivos atores das diversas relações jurídicas, indiretamente vinculadas (autores, enquanto consumidores, réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e Itaú Unibanco S.A.), assumidas nos respectivos contratos, se a parte do financiamento, para pagamento das prestações, pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), saiu do caixa da construtora e não foi obtida, pela construtora, por meio de **DUPLO** financiamento bancário. Por quê essa pergunta é importante, quando se analisa a liberação ou não da hipoteca do réu Itaú Unibanco S.A., ainda que existam restos a pagar, no contrato de financiamento celebrado entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., para

construção da “**Unidade nº 1306**”, do qual os autores não participam como devedores e/ou como garantes?

d) Os autores (**consumidores que compraram imóveis na planta**) pagam **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e recebem a “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. constrói a “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e recebe **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, do réu Itaú Unibanco S.A., quando financia (“**Financiamento nº 01**”) a construção da “**Unidade nº 1306**” e, neste, caso, o réu Itaú Unibanco S.A., também, recebe **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** dos autores (**consumidores que compraram imóveis na planta**), pela construção da “**Unidade nº 1306**”. O digno magistrado notou que a construtora, para construir a “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** tem três caminhos para construir referida unidade, e que a análise desses caminhos, para construção da “**Unidade nº 1306**”, é extremamente importante, quando se analisa a liberação ou não da hipoteca do réu Itaú Unibanco S.A., ainda que existam restos a pagar no contrato de “**Financiamento nº 01**” entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., para construção da “**Unidade nº 1306**”, do qual os autores não participam como devedores e/ou como garantes? O **primeiro caminho** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pode seguir para construir a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, é construir referida unidade, com recursos próprios, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, neste caso, com recursos próprios, também, optar por impactar o seu próprio caixa e “reservar” de seu próprio caixa **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, relativamente ao financiamento que fará aos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), pela aquisição da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, para que estes (autores) paguem o valor de referida unidade, em prestações, por que, normalmente, os consumidores não possuem recursos para pagar a compra do imóvel à vista. Neste caminho, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. investirá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, do próprio bolso, para construir a “**Unidade nº 1306**”, bem como investirá mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, do próprio bolso, para que os autores paguem o valor de referida unidade, em prestações. Note-se que neste modelo de venda da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, na planta, não há envolvimento de instituição financeira e a construtora constrói o imóvel e financia o seu pagamento em parcelas, pelos consumidores, integralmente, com recursos próprios. O **segundo caminho** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pode seguir para construir a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, é construir referida unidade com recursos emprestados (“**Financiamento nº 01**”), pelo réu Itaú Unibanco S.A., no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, neste caso, com recursos próprios, impactar o seu próprio caixa e “reservar” de seu próprio caixa **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, relativamente ao financiamento que fará aos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), pela aquisição da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, para que estes (autores) paguem o valor de referida unidade, em prestações. Note-se que neste modelo de construção da “**Unidade nº 1306**”, na planta, há envolvimento de instituição financeira, apenas, no financiamento (“**Financiamento nº 01**”) da parte relativa

ao pagamento do valor da “**Unidade nº 1306**”, em parcelas, pelos autores (consumidores). Este é um modelo conservador de construção da “**Unidade nº 1306**”, na planta, envolvendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o réu Itaú Unibanco S.A., e os autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), já que **NÃO HÁ ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”**, que está sendo construída, bem como, também, **NÃO HÁ CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMO, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., PARA O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” QUE ESTÁ SENDO CONSTRUÍDA**. Existe, ainda, um **terceiro caminho** que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pode seguir para construir a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para construir a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, pode se endividar em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**. Como? Primeiro, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. obtém **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** junto ao réu Itaú Unibanco S.A. que lhe empresta (“**Financiamento nº 01**”) essa importância para construir a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença. É o “**Financiamento nº 01**”, por meio do “**Instrumento A**”, e vinculação hipotecária da “**Unidade nº 1306**”, no “**Instrumento A, do Financiamento 01, Instrumento “B”, do Financiamento 02 ou Instrumento C**”. Depois, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. obtém mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** relativamente à parte de recursos que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não possui, em seu próprio caixa, para bancar o financiamento que a construtora concede aos autores pagarem, em parcelas, a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, comprada na planta. É o “**Financiamento nº 02**”, por meio do “**Instrumento B**”, e vinculação hipotecária da “**Unidade nº 1306**”, no “**Instrumento B, do Financiamento 02, Instrumento “A”, do Financiamento 01 ou Instrumento C**”. Normalmente, o “**Financiamento nº 01**”, no “**Instrumento A**”, onde se vinculou, em hipoteca, a “**Unidade nº 1306**”, o “**Financiamento nº 02**”, no “**Instrumento B**”, onde se vinculou, em hipoteca, a “**Unidade nº 1306**”, o “**Financiamento nº 03**”, no “**Instrumento c**”, onde se vinculou, em hipoteca, a “**Unidade nº 1306**”, não são tomados, pelas construtoras, junto aos seus bancos parceiros, na mesma data. Podem ser tomados, pelas construtoras, junto aos seus bancos parceiros, na mesma data, em datas diferentes, em bancos parceiros diferentes, em linhas de crédito diferentes, no mesmo banco parceiro ou entre bancos parceiros, sob o nome, genérico, de linhas de crédito para capital de giro da construtora. Na prática, concluindo, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao contrair o “**Financiamento nº 01**” e ao contrair o “**Financiamento nº 02**”, junto ao réu Itaú Unibanco S.A. e/ou junto a outros bancos parceiros, se endivida em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, pelo fato de não possuir recursos em seu próprio caixa, para financiar a construção da “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, e pelo fato de não possuir recursos, em seu próprio caixa, para financiar o pagamento do valor da “**Unidade nº 1306**”, pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**) de forma parcelada. Note-se que neste modelo de construção da “**Unidade nº 1306**”, na planta, há envolvimento do réu Itaú Unibanco no financiamento (“**Financiamento nº 02**”) da parte relativa ao pagamento do valor da “**Unidade**

nº 1306”, em parcelas, pelos autores (consumidores) e no financiamento (“Financiamento nº 01”) da construção da própria “Unidade nº 1306”, que é um modelo não conservador de construção da “Unidade nº 1306”, na planta, envolvendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o réu Itaú Unibanco S.A., outros bancos, e os autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), já que **HÁ ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”**, que está sendo construída, bem como, também, **HÁ CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMO, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., PARA O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” QUE ESTÁ SENDO CONSTRUÍDA**. Neste modelo de construção da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, ocorre uma verdadeira mágica de duplicação de recursos, pela construtora, com base, em termos de risco, no patrimônio, apenas, dos autores. Como? O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que já estava devendo **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “Financiamento nº 01”, por meio do “Instrumento A”, e vinculação hipotecária da “Unidade nº 1306”, no “Instrumento A, do Financiamento 01, e cessão, em garantia, dos pagamentos a serem efetuados pelos autores -- para a instituição financeira, para **CONSTRUÇÃO** da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, solicita ao réu Itaú Unibanco S.A. mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “Financiamento nº 02”, por meio do “Instrumento B”, e vinculação hipotecária da “Unidade nº 1306”, no “Instrumento B, do Financiamento 02, e cessão, em garantia, dos pagamentos a serem efetuados pelos autores -- **PARA FINANCIAR O PAGAMENTO, PARCELADO, PELOS AUTORES (CONSUMIDORES QUE COMPRAM IMÓVEIS NA PLANTA) DO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”, OBJETO DA AVENÇA, COMPRADA NA PLANTA** e, dessa forma, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários passa a dever **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** para o réu Itaú Unibanco S.A.. Pelos primeiros **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “Financiamento nº 01” --, emprestados à construtora, a instituição financeira recebe, como garantia, a hipoteca da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e/ou a cessão, em garantia, dos pagamentos a serem efetuados pelos autores. Pelos outros **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** -- “Financiamento nº 02” --, emprestados à construtora, para que esta financie o pagamento, parcelado, do valor da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, pelos autores (consumidores), o réu Itaú Unibanco S.A. recebe, como garantia, o valor das prestações que serão pagas pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**) e/ou a hipoteca da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. Dessa forma, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., com base na “Unidade nº 1306”, objeto da avença, um único bem que valerá **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, quando e se for construído, levanta **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, para realizar a construção da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, e a venda, parcelada, de referida unidade. O réu Itaú Unibanco S.A., para uma dívida de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, fica com duas garantias, uma de **R\$ R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, no “Financiamento nº 01” e/ou no “Financiamento nº 02”, representada pelo valor da “Unidade nº 1306”, objeto da avença, hipotecada, e outra, também, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, no “Financiamento nº 02” e/ou no “Financiamento nº

01”, representada pelas prestações que serão pagas pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), se e quando forem pagas pelos autores. Note-se que a instituição financeira, **VOLUNTARIAMENTE** assumiu um risco enorme, se os autores deixarem de pagar as parcelas pela compra da “**Unidade nº 1306**”, na planta. Por quê? A instituição financeira, para uma dívida de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)** fica com, apenas, uma das duas garantias iniciais, quando da venda da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, na planta. Uma de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, representada pelo valor do imóvel hipotecado e outra, também, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, que se frustrou, quando os autores deixaram de pagar as prestações, se, neste caso, tal hipótese tivesse ocorrido. **NÃO DEIXA DE SER CURIOSO, E ARRISCADO, PARA OS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES, PARTES MAIS FRACAS NA SÉRIE DE RELAÇÕES JURÍDICAS, ENVOLVENDO A COMPRA DA “UNIDADE Nº 1306”, QUE O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. VINCULE UM BEM JURÍDICO, FUTURO (“UNIDADE Nº 1306”, QUE VAI SER CONSTRUÍDA), DO QUAL É TITULAR, APENAS, ISOLADAMENTE, DO TERRENO, EM UM ENDIVIDAMENTO DE R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) JUNTO AO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A.** Em sã consciência, não é possível, sob o ponto de vista jurídico e econômico, defender que os autores, enquanto consumidores, que compraram a “**Unidade nº 1306**”, na planta, autorizaram o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. a **construir a “Unidade nº 1306”, no valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais) e a se endividar em R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, junto ao réu Itaú Unibanco S.A., para construir a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença. Qualquer pai de família, em perfeita consciência, sabe que se autorizasse a construtora, neste caso, a agir da forma descrita anteriormente estaria assumindo, diretamente, um risco monstruoso de alguma coisa dar errado no negócio da construtora, do qual esse pai de família não participa no dia a dia, e, neste caso, o maior prejudicado seria ele mesmo (pai de família), juntamente com sua família, pois perderiam os recursos das prestações pagas, no curso de longos anos, e ainda por cima ficariam (pai de família e sua respectiva família) sem a “**Unidade nº 1306**”, depois de construída. Na prática, os autores, e inúmeros outros pais de família deste país, simplesmente ignoram, como consumidores de boa-fé, esses riscos, **OCULTOS**, existentes no modelo de negócios da construção civil, no Brasil, dissimulados entre instituições financeiras e construtoras. Esse é o quadro geral dos riscos, ignorados pela grande maioria dos consumidores, inclusive os autores, que compram imóveis, na planta, no Brasil, até o momento pelo menos. As construtoras se endividam além da sua capacidade de geração de fluxo de caixa. Esse endividamento das construtoras, além da sua capacidade de geração de fluxo de caixa (alavancagem), é conhecido, assumido, e tolerado pelo réu Itaú Unibanco S.A. que financia a parte da construção da “**Unidade nº 1306**” pelo réu Itaú Unibanco S.A. (“**Financiamento nº 01**”), bem como financia, ao mesmo tempo, relativamente à “**Unidade nº 1306**”, cuja construção foi financiada por meio do “**Financiamento nº 01**”, a parte relativa ao financiamento que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários concede aos autores para pagamento parcelado do valor da “**Unidade nº 1306**”, adquirida na planta (“**Financiamento nº 02**”). Para as instituições financeiras, quanto mais emprestam mais ganham. As partes mais fortes (instituições financeiras e construtoras), na relação de

consumo, envolvendo compra e venda de imóveis, na planta, assumem riscos enormes na realização dos seus respectivos negócios e, injustamente, empurram os prejuízos dos elevados riscos que assumiram, voluntariamente, para os autores (**consumidores que compram imóveis na planta**) e para sua família. Esse é, na prática, de forma bastante detalhada, o modelo que sustenta, de forma muito frágil, o desenvolvimento da construção civil, no Brasil, há muitos anos. Nota-se, analisando referido modelo de negócios para venda de imóveis, na planta, no Brasil, de forma mais detalhada, que todos os consumidores de uma determinada construtora que se der mal, futuramente, na realização dos seus negócios, na prática, já perderam o valor das prestações e já perderam o imóvel que compraram, na planta, quando estiver pronto, logo no momento em que estavam assistindo a moto niveladora aplainando o terreno para iniciar a construção e em que não havia sinalização de que a construtora passaria por revezes financeiros. O modelo de construção de imóveis na planta, no Brasil, é um jogo onde o maior perdedor, ao final, se houver problemas na cadeia produtiva, é o consumidor, quando os elevados riscos, gerados pelo excesso de endividamento, assumidos pelas construtoras, com a concordância das instituições financeiras, se materializa em prejuízos para a cadeia produtiva. Ao analisar a exposição acima, o digno magistrado percebe que há **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, em dívidas, para um bem, que será quitado pelos autores, que vale, apenas, **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e que o bem que vale **250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** suportará o pagamento de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, em dívidas do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. -- **na prática o réu Itaú Unibanco S.A., quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não lhe paga o “Financiamento nº 02”, ainda que tenha recebido o “Financiamento nº 01”, INTEGRALMENTE, dos autores, quando estes pagam, integralmente, as prestações previstas no compromisso de compra e venda, embolsa os R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), referentes ao valor da “Unidade nº 1306”, e ainda busca receber o “Financiamento nº 02”, executando a hipoteca da garantia, cujo valor da garantia já embolsou integralmente, --, o que é flagrantemente injusto**, pois os direitos sobre a **“Unidade nº 1306”**, em construção, é compartilhado em pé de igualdade entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e os autores, por meio do **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08. Neste **“Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”**, de 01.10.2009, anexo nº 08, há autorização dos autores para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se endivida, apenas, até o valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, **“Financiamento nº 01”**, vinculando, nesse **“Financiamento nº 01”**, a **“Unidade nº 1306”**, em construção, em garantia hipotecária. No item **“6)”** da cláusula **“VII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE”**, do **Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**, de 01.10.2009, anexo nº 08, está previsto que **“A Construção e respectivo terreno, inclusive a unidade objeto deste contrato poderão ser dados, pela PROMITENTE VENDEDORA, em garantia hipotecária de financiamento tomado à instituição de crédito, EXCLUSIVAMENTE PARA A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NECESSÁRIOS PARA APLICAÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, com que o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde já concordam e expressamente autoriza(m)”**. Esta cláusula dá a

entender que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. optou pelo **segundo caminho**, descrito anteriormente, onde o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. constrói a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, com recursos emprestados pelo réu Itaú Unibanco S.A., no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, com recursos próprios, mediante impacto no seu próprio caixa, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** financia a compra parcelada da “Unidade nº 1306” pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), para que estes (autores) paguem o valor de referida unidade, em prestações, por não possuírem recursos para comprá-la à vista. De fato, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. impôs, aos autores, uma cláusula leonina, em contrato de adesão, autorizando-os a hipotecar a “**Unidade nº 1306**”, comprada na planta, levando os autores, a um brutal engano, em função da existência de riscos dissimulados, ignorados pelos autores e, certamente, ignorados pela maioria dos consumidores que compram imóveis, na planta, no Brasil, que levam a um resultado, **OCULTO, EXTREMAMENTE PREJUDICIAL AO PATRIMÔNIO E AOS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES**, resultante da combinação de institutos jurídicos e formalização de contratos, desconhecidos pelos autores, para favorecer e proteger, apenas, o réu Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.. Vejamos. Os autores, pela cláusula descrita anteriormente, autorizam o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. a hipotecar a “**Unidade nº 1306**”. Portanto, a hipoteca da “**Unidade nº 1306**” foi autorizada pelos autores, não resta dúvida. Contudo, **SEM AUTORIZAÇÃO DOS AUTORES**, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., além da hipoteca da “**Unidade nº 1306**”, autorizada pelos autores, também, cedeu e transferiu, para o réu Itaú Unibanco S.A., o crédito das parcelas que serão pagas pelos autores. Conforme carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, os autores foram informados de que o réu Itaú Unibanco S.A. e o co-réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. celebraram “**Contrato de Financiamento**” para construção do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, negócio jurídico do qual os autores **não** participaram como devedores e/ou garantes, sendo-lhes informado, apenas, conforme itens 3 e 4 retro, que: a) “**Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.**”; b) “**Como forma de viabilizar esta garantia, a partir de agora, todos os pagamentos relativos à sua unidade deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança bancária que o próprio Itaú Unibanco S.A. enviará ao endereço constante no compromisso de compra e venda.**”; c) “**... a hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do habite-se no Serviço de Registro de Imóveis, desde que realizado corretamente o pagamento de todas as parcelas devidas.**”. A dupla hipoteca da “Unidade nº 1306” pode constar do “**Financiamento nº 01**”, no “**Instrumento A**”, no “**Financiamento nº 02**”, no “**Instrumento B**” ou, até mesmo, “**Financiamento nº 03**”, no “**Instrumento C**”, **TODOS DESCONHECIDOS PELOS AUTORES, POR NÃO PARTICIPAREM COMO DEVEDORES E/OU GARANTES DESSE(S) INSTRUMENTO(S).** Verdade que o crédito relativo ao pagamento das parcelas, que são efetuados pelos autores, é de titularidade exclusiva do réu Avila Empreendimentos Imobiliários e, na prática, não é exigível concordância dos autores para que o

r   Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ceda e transfira, para o r   Itaú Unibanco, o crédito das parcelas que serão pagas pelos autores, mas o que   **  IMPORTANTE APREENDER DE TODA ESSA SISTEMÁTICA, COMPLEXA PARA SER COMPREENDIDA PELA GRANDE MAIORIA DOS CONSUMIDORES, NO BRASIL, QUE COMPRA IMÓVEIS, NA PLANTA,   QUE EXISTEM RISCOS DISSIMULADOS E UM RESULTADO, NÃO PREVISTO PELOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES, E NÃO ESCLARECIDO PELO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E POR NENHUMA CONSTRUTORA, NO PRIMEIRO MOMENTO, QUANDO OS AUTORES OU QUANDO QUALQUER CONSUMIDOR ASSINA O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, AUTORIZANDO A HIPOTECA DA UNIDADE ADQUIRIDA NA PLANTA, OBJETO DA AVENÇA, QUE ESTÃO (RISCOS DISSIMULADOS E RESULTADO INDESEJADO) OCULTOS NESTAS TRANSAÇÕES, GERANDO BRUTAL PREJ  IZO PARA OS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES.** Vejamos. Com a hipoteca da “Unidade n   1306”, no “Financiamento n   01”, autorizada pelos autores, e/ou com a hipoteca da “Unidade n   1306”, no “Financiamento n   02”, **NÃO AUTORIZADA PELOS AUTORES**, e, também, com a cessão do crédito das parcelas que serão pagas, pelos autores, do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. para o réu Itaú Unibanco S.A., a construtora em questão segue o **terceiro caminho**, descrito anteriormente, onde constrói a “Unidade n   1306”, objeto da avença, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinqüenta mil reais)**, se endivida em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**. Por que? Primeiro, a construtora obteve **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinqüenta mil reais)** junto ao réu Itaú Unibanco S.A., que lhe empresta essa importância para construir a “Unidade n   1306”, objeto da avença. É o “Financiamento n   01”. Depois, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. obteve mais **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinqüenta mil reais)** relativamente à parte de recursos que a construtora não possui, em seu próprio caixa, para bancar o financiamento que concede aos autores para que estes paguem, em parcelas, o valor da “Unidade n   1306”, objeto da avença, comprada na planta. É o “Financiamento n   02”. Na prática, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., ao contrair o “Financiamento n   01” e o “Financiamento n   02”, **NO MESMO CONTRATO DE FINANCIAMENTO OU EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS DIFERENTES, TOTALMENTE DESCONHECIDOS PELOS AUTORES**, junto ao réu Itaú Unibanco S.A., se endivida em **R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, pelo fato de não possuir recursos, em seu próprio caixa, para financiar a constru  o da “Unidade n   1306”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinqüenta mil reais)**, e pelo fato de não possuir recursos, em seu próprio caixa, para financiar o pagamento do valor do imóvel, em parcelas, pelos autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinqüenta mil reais)**. Note-se que neste modelo de constru  o da “Unidade n   1306”, objeto da avença, na planta, há envolvimento do réu Itaú Unibanco S.A. no financiamento da parte relativa ao pagamento do valor da “Unidade n   1306”, em parcelas, pelos autores (consumidores) e no financiamento da constru  o da “Unidade n   1306”, que é um modelo não conservador de constru  o de referida unidade, comprada na planta, envolvendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., o réu Itaú Unibanco S.A., e os autores (**consumidores que compram imóveis na planta**), já que **H   ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS**

MIL REAIS) --, EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” - R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), HÁ CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMOS -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., PARA O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” -- R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS). ESSES SÃO OS RISCOS DISSIMULADOS E O RESULTADO, OCULTO, REFERIDOS PELOS AUTORES ANTERIORMENTE: “ENDIVIDAMENTO DO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --, EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” -- R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) E A CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMOS -- R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --, PELO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., AO RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., EM VALOR SUPERIOR AO VALOR DA “UNIDADE Nº 1306” -- R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)”, NÃO PREVISTOS (RISCOS DISSIMULADOS E RESULTADO, OCULTO, PREJUDICIAL AO PATRIMÔNIO E AOS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES) PELOS AUTORES e não esclarecidos pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., no primeiro momento, quando os autores assinaram o compromisso de compra e venda, autorizando a hipoteca da “Unidade nº 1306”, objeto da avença. Frise-se que, conforme a carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, que o réu Itaú Unibanco afirma que “Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário.”; Essa comunicação deixa claro que houve cessão da “Unidade nº 1306”, em hipoteca, autorizada pelos autores, apenas, relativamente ao “Financiamento nº 01”, para construção de referida unidade, e, também, houve cessão das parcelas, como garantia, que não pode ser impedida pelos autores, mas se os autores soubessem que, havia, embutido neste modelo de negócios, na prática, a descrição contida no “terceiro caminho”, efetuada anteriormente, jamais assinariam um contrato, leonino, desta espécie, onde TODOS OS RISCOS DO ELEVADO ENDIVIDAMENTO, PRATICADO ENTRE O RÉU AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A E O RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A. ESTÃO SENDO, INTEGRALMENTE, SUPORTADOS PELO PATRIMÔNIO DOS AUTORES (“UNIDADE Nº 1306”, QUE ESTÁ SENDO CONSTRUÍDA E SERÁ QUITADA PELOS AUTORES, E FOI HIPOTECADA AO RÉU ITAÚ UNIBANCO, NO “FINANCIAMENTO Nº 01” E NO “FINANCIAMENTO Nº 02” E AS PARCELAS PAGAS PELOS AUTORES, QUE FORAM CEDIDAS, EM GARANTIA, AO RÉU ITAÚ UNIBANCO). Na prática, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., patrimonialmente falando, não ficaram com nenhum risco decorrente dos seus respectivos negócios. Transferiram todos os riscos dos seus respectivos negócios para o patrimônio (imóvel pronto e recursos das parcelas pagas) do autor e de sua família, dissimulando, intencionalmente ou não, essa transferência total de riscos dos seus respectivos negócios, para o patrimônio dos autores, pela combinação, legal, de institutos jurídicos (hipoteca, autorizada pelos autores, no “Financiamento nº 01”, cessão do pagamento das parcelas, em garantia, que não exige autorização dos

autores para ser efetuada, e vinculação da “Unidade nº 1306”, em hipoteca, no “Financiamento nº 02”, não autorizada pelos autores, mas que não necessita de autorização dos autores para ser contraído (“Financiamento nº 02), pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., caracterizando duplo financiamento (“Financiamento nº 01” e “Financiamento nº 02”, no mesmo instrumento do “Financiamento nº 01”, no instrumento do “Financiamento nº 02” e/ou em outro instrumento de financiamento), ignorados pelos autores, que não participam desse(s) financiamento(s) como devedores e/ou garantes, sem esclarecer essas situações, extremamente complexas, **OCULTAS**, sob o ponto de vista da transparência que deve reger as relações de consumo, no momento da assinatura do compromisso de compra e venda. Quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A não paga o “Financiamento nº 02”, contraído no mesmo instrumento do “Financiamento nº 01”, no instrumento do “Financiamento nº 02” e/ou em outro instrumento de financiamento, a instituição financeira busca receber o “Financiamento nº 02” executando a hipoteca da “Unidade nº 1306”, não autorizada pelos autores, já que a “Unidade nº 1306” é oferecida, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., como garantia, ao réu Itaú Unibanco S.A., no “Financiamento nº 01”, para construção de referida unidade, e no “Financiamento nº 02”, para venda, parcela de referida unidade. Os autores só autorizaram a vinculação da “Unidade nº 1306”, em hipoteca, como garantia, no “Financiamento nº 01” e não no “Financiamento nº 02”. No item “6)” da cláusula “VII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE”, do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”, de 01.10.2009, anexo nº 08, está previsto que “A Construção e respectivo terreno, inclusive a unidade objeto deste contrato poderão ser dados, pela PROMITENTE VENDEDORA, em garantia hipotecária de financiamento tomado à instituição de crédito, **EXCLUSIVAMENTE PARA A ALOCAÇÃO DE RECURSOS NECESSÁRIOS PARA APLICAÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**, com que o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde já concordam e expressamente autoriza(m)”. **ESSES SÃO OS RISCOS DISSIMULADOS E O RESULTADO, OCULTO, PREJUDICIAL AO PATRIMÔNIO E AOS INTERESSES DOS AUTORES, ENQUANTO CONSUMIDORES, QUE CABE AO PODER JUDICIÁRIO PESAR NA BALANÇA, EM SUAS DECISÕES, NESTE PROCESSO, PARA AUTORIZAR OU NÃO O CANCELAMENTO DA HIPOTECA DO RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., QUANDO OS AUTORES QUITAREM, INTEGRALMENTE, O VALOR DA “UNIDADE Nº 1306”!** Em sã consciência não é possível, sob o ponto de vista jurídico e econômico, defender que os autores, enquanto consumidores, que compraram a “Unidade nº 1306”, na planta, autorizaram o réu Avila Empreendimentos Imobiliários a **construir um imóvel, no valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), se endividar em R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)**, junto ao réu Itaú Unibanco, para construir a “Unidade nº 1306”, objeto da avença, e colocar 100% do risco do seu negócio sobre o patrimônio (**imóvel pronto e recursos das parcelas pagas**) dos autores e de sua família. Se o digno magistrado compra um bem de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e, ao invés de pagar o **CREDOR ANTIGO**, no caso o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., paga o **NOVO CREDOR**, no caso o réu Itaú Unibanco S.A., imagina que, no final dos pagamentos de todas as parcelas do compromisso de compra e venda, que o

NOVO CREDOR, por ter recebido todo o valor da garantia, no caso todo o valor da “**Unidade nº 1306**”, referida unidade passará para o patrimônio do digno magistrado, enquanto consumidor, de boa fé, pois esta é a expectativa, normal, no comércio de compra e venda. Qualquer pai de família, em perfeita consciência, sabe que se autorizasse a construtora a vincular a “**Unidade nº 1306**”, em hipoteca, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, estaria assumindo, diretamente, um risco brutal, monstruoso, de suportar, integralmente com o seu patrimônio (**imóvel pronto, hipotecado, ao réu Itaú Unibanco, em dois financiamentos, e prestações a serem pagas, cedidas ao réu Itaú Unibanco**), os riscos do negócio da construtora e da instituição financeira. Na prática, os autores, e inúmeros outros pais de família deste país, simplesmente ignoram, como consumidores de boa fé, esses riscos, brutais, **OCULTOS**, no complexo modelo de negócios, **IMORAL**, da construção civil, no Brasil e, ao ver dos autores, cabe ao Poder Judiciário restabelecer a justiça, nestes casos de injustiça;

e) Quando o réu Itaú Unibanco S.A. recebe **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** diretamente dos autores, valor correspondente às parcelas que estes pagaram, recebe, de volta, o valor do seu “**Financiamento nº 01**”, para construção, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, estando nessa importância incluídos os custos do financiamento e os lucros da instituição financeira;

f) É importante notar que, quando os autores, que compraram a “**Unidade nº 1306**”, na planta, recebem a “**Unidade nº 1306**” pronta, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)** e transferem as correspondentes prestações devidas, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, ao réu Itaú Unibanco S.A., este recebe, integralmente, de volta, o “**Financiamento nº 01**”, para construção da “**Unidade nº 1306**”, no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, nessa importância incluídas os custos do financiamento e os lucros da instituição financeira e, dessa forma, desnecessário se torna para o réu Itaú Unibanco S.A. executar a hipoteca da “**Unidade nº 1306**”, depois de pronta, uma vez que o banco já recebeu todo o valor que lhe era devido, quando os compradores de referida unidade, no caso os autores, pagarem todas as prestações devidas no compromisso de compra e venda.

g) Em resumo, digno magistrado, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., quando, no presente, hipoteca, apenas, o terreno, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, concedido pelo réu Itaú Unibanco S.A., hipoteca o que é seu e não podem os autores se opor a que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. hipoteque o terreno, que é da construtora, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”. Entretanto, no futuro, sobre o terreno, objeto de hipoteca, será construída a “**Unidade nº 1306**”. Quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., hipoteca, no presente, o terreno, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, está, na prática, no presente, hipotecando um bem que não existe (“**Unidade nº 1306**”), que é um futuro acessório do terreno, quando referida unidade for construída. É verdade que, no jargão civil, o acessório segue a sorte do principal. Entretanto, o acessório (“**Unidade nº 1306**”) está sendo construído com recursos dos autores que, pagando as prestações do financiamento, que a construtora

obteve junto ao banco, para construir a “**Unidade nº 1306**”, contido no compromisso de compra e venda, concedido, na prática, pelo réu Itaú Unibanco S.A., que repassou os recursos ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que por sua vez repassou os recursos aos autores, indiretamente, pagarem o “**Financiamento nº 01**”. Dessa forma, há um condomínio, no sentido de união de esforços e de recursos entre os autores, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., relativamente a construção da “**Unidade nº 1306**”. Um condômino não pode alienar a sua parte na propriedade comum, sem a concordância dos demais condôminos. O réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. é “proprietário” da “**Unidade nº 1306**”, pois referida unidade, enquanto acessório do terreno, lhe pertence. Contudo, a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., sobre a “**Unidade nº 1306**”, é uma propriedade resolúvel. Pago o valor da “**Unidade nº 1306**”, pelos autores, estes tem o direito de ver o contrato preliminar (**compromisso de compra e venda**) transformado em contrato definitivo (**lavratura de escritura de compra e venda**), para registro no cartório de registro de imóveis competente e, dessa forma, o réu Itaú Unibanco S.A., ao financiar a construção da “**Unidade nº 1306**”, por meio do “**Financiamento nº 01**”, com a concordância dos autores, realiza hipoteca, legítima, da “**Unidade nº 1306**”, com a concordância dos futuros titulares (os autores) do direito de propriedade, quando a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se resolver, pelo pagamento do preço do bem objeto da avença, por meio das prestações que os autores pagarão, adimplindo sua obrigação, e cumprindo o compromisso de compra e venda, mas o réu Itaú Unibanco S.A., ao financiar o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para que venda a “**Unidade nº 1306**”, parcelada, por meio do “**Financiamento nº 02**”, vinculando, em hipoteca, a “**Unidade nº 1306**”, sem a concordância dos autores, realiza hipoteca, ilegítima, da “**Unidade nº 1306**”, por que não houve concordância dos futuros titulares (os autores) do direito de propriedade relativamente a essa segunda hipoteca, recaindo essa hipoteca sobre a mesma “**Unidade nº 1306**”, quando a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se resolver e, dessa forma, o poderoso credor, que busca eliminar todos os riscos do seu negócio e não diminuir seus ganhos excessivos, ao pleitear a venda judicial da “**Unidade nº 1306**”, executando a hipoteca, sobre a “**Unidade nº 1306**”, pelo não pagamento, pela construtora, do “**Financiamento nº 2**”, deve ser preterido diante do interesse, legítimo, dos autores que, como consumidores, foram ludibriados, em sua boa fé, por um modelo de realização de negócios, complexo, realizado entre a construtora e a instituição financeira, para que, diferentemente da instituição financeira que busca não ver seus excessivos ganhos diminuídos, não sofram os autores vultosos prejuízos. **SE OS AUTORES TIVESSEM CONTRAÍDO UM FINANCIAMENTO DIRETAMENTE COM O SEU BANCO DE RELACIONAMENTO, O BANCO DO BRASIL S.A., POR EXEMPLO, TERIAM PAGO O RÉU ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., À VISTA, NO VALOR DE R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) E VINCULADO A “UNIDADE Nº 1306”, EM HIPOTECA, AO BANCO DO BRASIL S.A., NO VALOR DE R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS). PELA ENGENHARIA, “INSTRUMENTAL, JURÍDICA E NEGOCIAL”, FIRMADA ENTRE O RÉU ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E O RÉU ITAÚ UNIBANCO S.A., DUAS DÍVIDAS, NO VALOR TOTAL DE R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) --**

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

“FINANCIAMENTO Nº 01”, PARA CONSTRUÇÃO DA “UNIDADE Nº 1306” E “FINANCIAMENTO Nº 2”, PARA VENDA, PARCELADA, DA “UNIDADE Nº 1306” -- RECAEM SOBRE O PATRIMÔNIO DOS AUTORES O QUE, EVIDENTEMENTE, É UM ABSURDO.

220. Considerando todo o exposto anteriormente, qual é, na análise jurídica, dos autores, a natureza dos **pedidos imediatos** que os autores fizeram ao digno magistrado, relativamente à “**Relação Jurídica nº 01**”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, descrita no item 166.a, retro, relativamente à “**Relação Jurídica nº 02**”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, descrita no item 166.b, retro, e relativamente ao “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), do pedido, deste processo, e que afetam, ao mesmo tempo, reciprocamente, de forma direta, reversa e inversa, os interesses do Itaú Unibanco S.A., do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e os interesses dos autores, conforme item 173, retro:

Pedidos dos autores que afetam os interesses do Itaú Unibanco S.A.	Natureza do Pedido	Tipo de impacto nos interesses do Itaú Unibanco S.A. e no interesse dos autores
g) Itens 65 a 76: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente - Páginas 70 a 74	Direito material dos autores, que pode ser exigido em face do réu Avila Empreendimentos Imobiliários, sem a interveniência do réu Itaú Unibanco S.A., que não participa do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping , de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial.	Se esse digno magistrado acolher este pedido de antecipação de tutela, a correção monetária, juros de mora e multa, que não mais incidirão sobre as parcelas depositadas judicialmente à disposição do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente relativamente à entrega da “ Unidade nº 1306 ”, não mais serão repassados ao Itaú Unibanco S.A. Conforme carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, da petição inicial, os autores foram informados que o Itaú Unibanco S.A. e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. celebraram “ Contrato de Financiamento ” para construção do empreendimento denominado “ Vista Shopping ”, negócio jurídico do qual os autores não participaram como devedores e/ou garantes, sendo-lhes informado, apenas, que: “ Visando garantir o crédito concedido e o acompanhamento da obra, a sua unidade e todas as outras unidades deste empreendimento, bem como os valores das parcelas acordadas no seu compromisso de compra e venda, foram dados em garantia ao Itaú Unibanco S.A., sendo esta uma prática usual no mercado imobiliário. ”.
d) Itens 77 a 82: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IV - Da Necessidade do	Direito material dos autores, que pode ser exigido em face do réu Avila Empreendimentos Imobiliários, sem a	O acolhimento deste pedido dos autores criará inadimplência no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes. O valor dessa inadimplência, representado por juros de mora, multa legal e correção monetária, e que não se confundem com os juros de mora, multa legal e correção monetária do compromisso de compra e venda, poderá vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da “ Unidade nº 1306 ”, hipotecada em referido contrato de financiamento, se o valor dessa inadimplência não for paga pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.
		O acolhimento deste pedido dos autores criará inadimplência no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes. O valor dessa inadimplência, representado por juros de mora, multa legal e correção monetária, e que não

Depósito Judicial, Em Função da Mora do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 74 a 76	interveniência do réu Itaú Unibanco S.A., que não participa do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping", de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial.	se confundem com os juros de mora, multa legal e correção monetária do compromisso de compra e venda, poderá vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da "Unidade nº 1306", hipotecada em referido contrato de financiamento, se o valor dessa inadimplência não for paga pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.
h) Itens 83 a 88: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 76 a 77	Direito material dos autores, que pode ser exigido em face do réu Avila Empreendimentos Imobiliários, sem a intervenção do réu Itaú Unibanco S.A., que não participa do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping", de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial.	O acolhimento deste pedido dos autores criará inadimplência no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes. O valor dessa inadimplência, representado por juros de mora, multa legal e correção monetária, e que não se confundem com os juros de mora, multa legal e correção monetária do compromisso de compra e venda, poderá vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da "Unidade nº 1306", hipotecada em referido contrato de financiamento, se o valor dessa inadimplência não for paga pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.
i) Itens 86 a 89: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 78 a 79	Direito material dos autores, que pode ser exigido em face do réu Avila Empreendimentos Imobiliários, sem a intervenção do réu Itaú Unibanco S.A., que não participa do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping", de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial.	O acolhimento deste pedido dos autores, em tese, não prejudica o Itaú Unibanco S.A., pois como credor hipotecário pode executar o bem, objeto da hipoteca, independentemente de quem seja o proprietário registrado à margem da matrícula da "Unidade nº 1306", no Cartório de Registro de Imóveis. O maior prejuízo, neste caso, é dos autores, se não for adotada a providência jurisdicional, de natureza administrativa, de cancelamento da hipoteca de referida unidade, mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se essa sua defesa da garantia for desacolhida, pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da "Unidade nº 1306", pelos autores, após a entrega do bem da vida, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores.
		O acolhimento deste pedido dos autores, em tese, não prejudica o Itaú Unibanco S.A., pois como credor hipotecário pode executar o bem, objeto da hipoteca, independentemente de quem seja o proprietário registrado à margem da matrícula da "Unidade nº 1306", no Cartório de Registro de Imóveis. Referido pedido busca evitar que os autores sejam prejudicados pela venda do "objeto mediato" "Unidade nº 1306", do pedido, deste processo, enquanto pendente a lide. Trata-se de simples averbação da existência de processo de conhecimento, junto à matrícula do imóvel, objeto de litígio, mesmo estando o processo em fase de conhecimento, pedito plenamente admissível, conforme julgado, abaixo transcrito: "TJRS - Agravo de Instrumento AI 70046000600 RS (TJRS) Data de Publicação: 25/05/2012 Ementa: RESPONSABILIDADE CIVIL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. A averbação da existência da ação indenizatória em matrículas de imóveis, com o fito de prevenir eventual direito de terceiro, não diz com impossibilidade do exercício dos direitos de propriedade. Mesmo estando o processo em fase de conhecimento, é possível a averbação da demanda junto à matrícula do bem, objetivando a comunicação da existência do litígio, bem como prevenir terceiros contra eventua..."

k) Itens 90 a 91: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente -

Páginas 79

Direito material dos autores, que pode ser exigido em face do réu Avila Empreendimentos Imobiliários, sem a interveniência do réu Itaú Unibanco S.A., que não participa do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping”, de 01.10.2009, anexo nº 08, da petição inicial.

O maior prejuízo, se essa providência jurisdicional não for adotada, é dos autores, se o bem objeto do litígio vier a ser alienado, no curso do processo, pois os autores não poderão opor o julgado desta ação a eventual comprador de boa fé que venha a adquirir a “Unidade nº 1306”, em cuja matrícula não constará a existência deste processo.

Importante registrar que a “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, encontra-se em “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”, a favor do Itaú Unibanco S.A., conforme registro, abaixo reproduzido, extraído da matrícula nº 287368, “R.3/287368”, de 19.05.2010, anexo nº 41:

“Cédula de Crédito Bancário nº 101-173450-0-2215, emitida na praça de São Paulo, SP, na data de 02 de janeiro de 2010. **EMITENTE:** ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na abertura desta matrícula. **OBJETO:** A proprietária e emitente supramencionada, deu ao BANCO ITAÚ S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, SP, o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR** de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de **R\$14.340.000,00**. **DATA DE VENCIMENTO:** 25 de março de 2013. **FORMA DE PAGAMENTO:** Após vencido o prazo de carência de 12 meses, deverá ser quitado, integralmente, em única parcela, a totalidade do saldo devedor de suas obrigações, incluindo principal e acessórias, inclusive juros e encargos moratórios e remuneratórios. **JUROS:** Taxa Efetiva Anual de 11,50% e Taxa Efetiva Mensal 0,91125%. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** O saldo devedor será atualizado mensalmente, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, a partir da data da liberação da primeira parcela do crédito aberto. Registrado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.”.

A “Unidade nº 1306”, objeto do litígio, valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. Caso o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deixe de pagar o valor de **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)** ao Itaú Unibanco S.A., os encargos de inadimplência, neste contrato, do qual os autores, evidentemente, não são devedores e/ou garantes, conforme as condições deste financiamento, constantes do registro do cartório, acima transcrito, seriam, mais ou menos de: a) multa, legal, de 2%, sobre o valor, corrigido, do contrato -- **R\$ 17.210.384,74 (Dezessete milhões, duzentos e dez mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)**, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3>, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo -- de **R\$ 344.207,69 (Trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e sete reais e sessenta e nove centavos)**; b) A multa legal de 2% sobre o valor, original, do contrato -- **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, sem correção, seria de **R\$ 286.800,00 (Duzentos e oitenta e seis mil e oitocentos reais)**, que já excederia, em muito, o valor da “Unidade nº 1306”, que valerá, mais ou

		menos, depois que estiver pronta, cerca de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais); c) juros de mora, POR MÊS DE PAGAMENTO, EM ATRASO, NO VALOR, APROXIMADO, de R\$ 130.673,25 (Cento e trinta mil, seiscentos e setenta e três reais e vinte e cinco centavos), ou seja, em seis meses de atraso, os juros seriam, mais ou menos, de R\$ 784.039,50 (Setecentos e oitenta e quatro mil, trinta e nove reais e cinquenta centavos); d) correção monetária do valor, original, do contrato -- R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais), mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/exibirFormCorrecaoValores&aba=3, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo, no valor de R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).
l) Itens 92 a 110: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - Parte 01 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Itens 91 a 108 da Petição Inicial - Páginas 79 a 103 - Vide Parte 02 nos itens 154 a 228 - Páginas 124 a 202	Direito material dos autores, de natureza administrativa, como consequência, natural, do reconhecimento judicial de que, uma vez pago o preço devido o contrato preliminar deve ser transformado em contrato definitivo para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, mas que não pode (cancelamento) ocorrer sem que se dê oportunidade ao réu Itaú Unibanco S.A., credor hipotecário, de participar da relação processual, para defender a garantia hipotecária do contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes. Providência jurisdicional cautelar, de natureza administrativa, com a finalidade de exaurir a entrega jurisdicional a que os autores terão direito, se esse digno magistrado julgar a ação procedente, de forma que o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), do pedido, deste processo, não seja alienado durante o trâmite deste processo, para que seja entregue aos autores livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus.	O acolhimento deste pedido dos autores prejudica, INTEGRALMENTE, o Itaú Unibanco S.A., pois deixa de ser credor hipotecário da “Unidade nº 1306”. Em caso de inadimplência, no contrato de financiamento entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o Itaú Unibanco S.A., do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, o valor dessa inadimplência NÃO poderia mais vir a ser cobrada, pelo Itaú Unibanco S.A., futuramente, mediante venda judicial da “Unidade nº 1306”, quando, oportunamente, for adotada a providência, jurisdicional, de natureza administrativa, de cancelamento da hipoteca de referida unidade a favor do Itaú Unibanco S.A., mediante abertura de oportunidade para que o Itaú Unibanco S.A. defenda a garantia e se essa sua defesa da garantia for desacolhida, pelo Poder Judiciário, se for o caso, que não mais pese como ônus de possibilidade, futura, de perda da “Unidade nº 1306”, pelos autores, após a entrega do bem da vida, LIVRE e DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS, exaurindo, dessa forma, a prestação jurisdicional pleiteada pelos autores. Importante registrar que a “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, encontra-se em “HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU”, a favor do Itaú Unibanco S.A., conforme registro, abaixo reproduzido, extraído da matrícula nº 287368, “R.3/287368”, de 19.05.2010, anexo nº 41: “Cédula de Crédito Bancário nº 101-173450-0-2215, emitida na praça de São Paulo, SP, na data de 02 de janeiro de 2010. EMITENTE: ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, qualificada na abertura desta matrícula. OBJETO: A proprietária e emitente supramencionada, deu ao BANCO ITAÚ S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, SP, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de R\$14.340.000,00. DATA DE VENCIMENTO: 25 de março de 2013. FORMA DE PAGAMENTO: Após vencido o prazo de carência de 12 meses, deverá ser quitado, integralmente, em única parcela, a totalidade do saldo devedor de suas obrigações, incluindo principal e acessórias, inclusive juros e encargos moratórios e remuneratórios. JUROS: Taxa Efetiva Anual de 11,50% e Taxa Efetiva Mensal 0,91125%. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. O saldo devedor será

atualizado mensalmente, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, a partir da data da liberação da primeira parcela do crédito aberto. Registrado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.”.

A “Unidade nº 1306”, objeto do litígio, valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**. Caso o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deixe de pagar o valor de **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)** ao Itaú Unibanco S.A., os encargos de inadimplência, neste contrato, do qual os autores, evidentemente, não são devedores e/ou garantes, conforme as condições deste financiamento, constantes do registro do cartório, acima transcrito, seriam, mais ou menos de: a) multa, legal, de 2%, sobre o valor, corrigido, do contrato -- **R\$ 17.210.384,74 (Dezessete milhões, duzentos e dez mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)**, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3>, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo -- de **R\$ 344.207,69 (Trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e sete reais e sessenta e nove centavos)**; b) A multa legal de 2% sobre o valor, original, do contrato -- **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, sem correção, seria de **R\$ 286.800,00 (Duzentos e oitenta e seis mil e oitocentos reais)**, que já excederia, em muito, o valor da “Unidade nº 1306”, que valerá, mais ou menos, depois que estiver pronta, cerca de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**; c) juros de mora, **POR MÊS DE PAGAMENTO, EM ATRASO, NO VALOR, APROXIMADO, de R\$ 130.673,25 (Cento e trinta mil, seiscentos e setenta e três reais e vinte e cinco centavos)**, ou seja, em seis meses de atraso, os juros seriam, mais ou menos, de **R\$ 784.039,50 (Setecentos e oitenta e quatro mil, trinta e nove reais e cinquenta centavos)**; d) correção monetária do valor, original, do contrato -- **R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), no valor de **R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)**, conforme cálculos efetuados, pelo próprio Banco Central do Brasil, pela internet, no link <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=3>, cuja tela, com o resultado deste cálculo, se encontra anexada logo abaixo, no valor de **R\$ 2.870.384,74 (Dois milhões, oitocentos e setenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)**.

221. Uma vez que os fatos e fundamentos jurídicos do pedido, bem como os próprios pedidos, formulados pelos autores, na petição inicial, original, **NÃO CONFIGURAM HIPÓTESE DE PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS JURISDICIONAIS SEM AMPARO NO DIREITO MATERIAL E NOS CONTRATOS, ESTANDO EM PERFEITA HARMONIA COM A**

Rogeroni Rouniolo de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E COM A LEI PROCESSUAL CIVIL, em função de todo exposto anteriormente, solicitamos ao digno magistrado que acolha o Itaú Unibanco S.A. como réu, neste processo, na qualidade de litisconsorte, necessário, pela aplicação do inciso III, do artigo 46, e pela aplicação do artigo 47, ambos, do Código de Processo Civil, conforme itens 187 a 208, retro, e ordene o digno magistrado a citação dos réus Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e Itaú Unibanco S.A., para responder aos termos desta ação.

222. Na hipótese do digno magistrado indeferir a petição inicial, original, com base no parágrafo único do artigo 284, do Código de Processo Civil, **APESAR DAS ARGUMENTAÇÕES DOS AUTORES, CONTIDAS NESTA PETIÇÃO**, haveria extinção do processo, sem resolução de mérito, com base no artigo 267 do Código de Processo Civil. Neste caso, os autores deduziriam recurso de apelação, com base no artigo 513 e seguintes, do Código de Processo Civil.

223. Mesmo na eventualidade de pendência de decisão do Tribunal competente, para manter o indeferimento da petição inicial, ou determinar o prosseguimento do feito, na forma solicitada pelos autores, nesta petição, os autores solicitam ao digno magistrado que autorize o depósito judicial das importâncias devidas, conforme pedidos constantes das letras “e” e “f”, do item 229, abaixo, para que não haja prejuízo aos réus Itaú Unibanco S.A., Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e aos próprios autores se, no julgamento de eventual recurso de apelação, o Tribunal competente determinar o prosseguimento do feito, na forma solicitada, pelos autores, nesta petição, uma vez que as importâncias devidas estarão sendo corrigidas com juros e correção monetária.

224. Se o Tribunal determinar a manutenção da decisão deste digno magistrado, os autores poderão levantar as importâncias devidas, corrigidas com juros e correção monetária, para impetrar nova petição inicial, contemplando as emendas determinadas por esse digno magistrado, se referendadas pelo Tribunal competente. Neste caso, o depósito judicial das importâncias devidas, se autorizado por esse digno magistrado, **sob condição de levantamento que não inibirá os efeitos da mora**, pelos autores, dependendo da decisão do Tribunal competente, não geraria nenhum prejuízo aos interesses dos autores e/ou dos réus deste processo, pelo contrário.

225. Informamos a esse digno magistrado que os autores cientificaram, extrajudicialmente, o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **AINDA NÃO CITADO**, da propositura desta ação, por meio de e-mail, de 19.09.2012, anexo nº 37, para evitar que os nomes dos autores **ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA**, CPF nº 062.080.328-22, e de sua esposa **PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA**, CPF nº 158.756.658-31, sejam, **INDEVIDAMENTE, NEGATIVADOS**, pela construtora, em órgãos de proteção ao crédito como Serasa, por exemplo, evitando, dessa forma, danos morais, injustos, para os autores, que estão aguardando autorização judicial para efetivação de depósito, judicial das importâncias devidas à construtora, cedidas, em garantia, ao Itaú Unibanco S.A., ocasião em que, também, os autores pediram ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

que informasse o Itaú Unibanco S.A. da impetração desta ação, para que referida instituição financeira não negative, indevidamente, os nomes dos autores em órgãos de proteção ao crédito:

Início da Transcrição do E-mail

De: Rogerouniello França [mailto:rounielo@hotmail.com]

Enviada em: quarta-feira, 19 de setembro de 2012 18:41

Para: nicolle.dutra@faenge.com.br; ortega@faenge.com.br; fabiana.collares@faenge.com.br; FAENGE

Assunto: Serasa. Negativação. Processo nº 2012.07.1.028928-2 - 2ª Vara Civil de Taguatinga - Atraso na Entrega da Unidade nº "Unidade nº 1306" - "Vista Shopping"

Brasília-DF, 19.09.2012

ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua das Carnaúbas, Lote 04, Sala 508

Edifício Piazza Mall & Office

Região Administrativa Águas Claras

Cep: 71904-540 - Brasília (DF)

e-mail: nicolle.dutra@faenge.com.br, ortega@faenge.com.br,
fabiana.collares@faenge.com.br, cristina.souza@faenge.com.br;

Sr. Presidente,

Referência: Entrega da “Unidade nº 1306”, no empreendimento denominado “Vista Shopping”. Parcela das Chaves. Depósito Judicial. **SUSTAÇÃO DE PROTESTO. NÃO NEGATIVAÇÃO EM ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO DO CRÉDITO.**

1. Conforme e-mail abaixo informamos que impetramos **AÇÃO CIVIL PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO com PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA**, em face dessa construtora e do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, que financiou a “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, processo nº 2012.07.1.028928-2, em 18.09.2012, às 14:40:45 h, 2ª Vara Civil, Fórum de Taguatinga, Brasília, Distrito Federal, que pode ser consultado no link <http://www.tjdft.jus.br/>, onde solicitamos ao digno magistrado o depósito judicial da parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, bem como o depósito judicial das demais parcelas vencíveis, pelas razões, de fato e de direito, expostas no processo, razão pela qual solicitamos que os nomes dos autores **ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA**, CPF nº 062.080.328-22, e de sua esposa **PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA**, CPF nº 158.756.658-31, não sejam, **INDEVIDAMENTE, NEGATIVADOS**, por essa construtora, em órgãos de proteção ao crédito como Serasa, por exemplo, evitando, dessa forma, danos morais, injustos, para os autores, que estão aguardando autorização judicial para efetivação de depósito, judicial, das importâncias devidas à essa Construtora.

2. Pedimos, **encarecidamente**, informar o Itaú Unibanco S.A. da impetração da ação em questão, para que os nomes dos autores **ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA**, CPF nº 062.080.328-22, e de sua esposa **PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA**, CPF nº 158.756.658-31, não sejam, **INDEVIDAMENTE, NEGATIVADOS**, por referida instituição financeira, em órgãos de proteção do crédito como Serasa, por exemplo, evitando, dessa forma, danos morais, injustos, para os autores, que estão aguardando autorização judicial para efetivação de depósito, judicial, das importâncias devidas à essa Construtora e que foram cedidas, em garantia, por essa construtora, ao Itaú Unibanco S.A. em financiamento em que os autores não participam como devedores e/ou garantes.

Rogerouniello Rouniello de França

Advogado - OAB SP 117.597

Fone: (61) 8128-0490, (61) 3879-4665 (residencial) ou (61) 3102-5793 (comercial)

Final

Atenciosamente,

Brasília-DF, Brasil 19.09.2012

CENTRO CIENTÍFICO UNIVERSAL PARA O PROGRESSO DA HUMANIDADE

CONSCIÊNCIA CÓSMICA NO PLANETA TERRA, POR INTERMÉDIO DA CONSCIÊNCIA CRÍSTICA

“SÓ A FRATERNIDADE E UNIÃO ENTRE OS SERES HUMANOS, DO MUNDO, PODERÁ RESOLVER OS PROBLEMAS SOCIAIS, AMBIENTAIS, ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE RELACIONAMENTO, DO PLANETA TERRA. NÃO HÁ IDEOLOGIA SUPERIOR À FRATERNIDADE UNIVERSAL”

"O Ser Supremo protege os fracos, impede que os fortes exacerbem o mau do seu egoísmo, em prejuízo ainda maior dos fracos e também protege os próprios egoístas do seu próprio egoísmo, pois ama todas as criaturas da mesma maneira."

“quando os bons não se apresentam ao campo de batalha a vitória da injustiça é justa.”.

“O poder que os homens possuem, no Planeta Terra, serve para nos ensinar que o maior PODER DO MUNDO é o PODER de dominar-se a si mesmo, que é um PODER MENOR, que te leva ao PODER MAIOR, QUE É NÃO TER PODER ALGUM”.

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

“ADOREMOS O PAI UNIVERSAL! SAUDEMOS O SER SUPREMO!

Rogerouniello Rouniello de França

Advogado - OAB SP 117.597

Pós-Graduado em Direito Público pela Faculdade Fortium

Mestre Maçon - Loja Areópago de Brasília nº 3001

Mestre Maçon - Loja de Pesquisas Maçônicas do GODF nº 3994

Grande Oriente do Brasil-GOB

Grande Oriente do Distrito Federal-GODF

Mestre. Loja Uversa nº 5.342.482.337.666. Filiada ao Grande Oriente de Uversa, jurisdicionada pelo Sétimo Grande Oriente Super-Universo Orvônton, vinculado ao Reino Estelar do Universo dos Universos do Tempo e do Espaço (Ilha do Paraíso).

Especialista em Marketing pela Fundação Getúlio Vargas-FGV

Certificação CPA 10 pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais-ANBIMA

Participante do Centro Espírita André Luiz-CEAL

Funcionário do Banco do Brasil S.A. Diretoria de Micro e Pequenas Empresas

Blog: <http://rouniello.blogspot.com>

Final

From: rouniello@hotmail.com

To: nicolle.dutra@faenge.com.br; ortega@faenge.com.br; fabiana.collares@faenge.com.br; cristina.souza@faenge.com.br

Subject: Processo nº 2012.07.1.028928-2 - 2ª Vara Civil de Taguatinga - Atraso na Entrega da Unidade nº "Unidade nº 1306" - "Vista Shopping"

Date: Wed, 19 Sep 2012 14:37:25 +0300

Brasília-DF, 19.09.2012

ÁVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua das Carnaúbas, Lote 04, Sala 508

Edifício Piazza Mall & Office

Região Administrativa Águas Claras

Cep: 71904-540 - Brasília (DF)

e-mail: nicolle.dutra@faenge.com.br, ortega@faenge.com.br,
fabiana.collares@faenge.com.br, cristina.souza@faenge.com.br;

Sr. Presidente,

Referência: Entrega da “Unidade nº 1306”, no empreendimento denominado “Vista Shopping”. Previsão de Entrega Inicial: **30.09.2012**. Nova Previsão de Entrega: **Dezembro/2012**

Conforme entendimentos, pelo telefone 3202-1533, nesta data, com essa construtora (Flávia e Cristina), informamos-lhe que impetramos **AÇÃO CIVIL PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO com PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA (AÇÃO CIVIL ORDINÁRIA INOMINADA)**, em face

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

dessa construtora e do **ITAÚ UNIBANCO S.A.** -- processo nº 2012.07.1.028928-2, em 18.09.2012, às 14:40:45 h, distribuído à 2ª Vara Civil, Fórum de Taguatinga, Brasília, Distrito Federal, conforme **“Comprovante Impetração Processo 2012.07.1.028928-2.pdf”**, que pode ser consultado no link <http://www.tjdft.jus.br/> --, onde solicitamos ao digno magistrado o depósito judicial da parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, bem como o depósito judicial das demais parcelas vencíveis, pelas razões, de fato e de direito, expostas, na petição inicial, em anexo (**Acao Civil Inominada. 17.09.2012.doc**), composta dos itens abaixo descritos:

- a) **Itens 01 a 44: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido I - Exigência Illegal da Parcela das Chaves Antes da Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 03 a 46**
- b) **Itens 45 a 63: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido II - Illegalidade da “Cláusula de Tolerância” e Reconhecimento, Judicial da Inadimplência do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 46 a 69**
- c) **Itens 64 a 75: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente - Páginas 69 a 73**
- d) **Itens 76 a 81: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IV - Da Necessidade do Depósito Judicial, Em Função da Mora do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 73 a 75**
- e) **Itens 82 a 84: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 75 a 76**
- f) **Itens 85 a 88: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 77 a 78**
- g) **Itens 89 a 90: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 78**
- h) **Itens 91 a 109: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Itens 89 a 107 da Petição Inicial - Páginas 78 a 101**

i) **Itens 110 a 136: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IX - Da Indenização dos Prejuízos dos Autores Causada Pelo Atraso Na Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 101 a 112**

j) **Itens 137 a 139: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido X - Da Exigência dos Custos de Empréstimo Contraídos Pelos Autores, Se o Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o Réu Itaú Unibanco S.A. Não Executarem e/ou Tornarem a Prestação Não Útil ou Imprestável Para os Autores - Páginas 112 a 114**

k) **Item 140: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XI - Do Pagamento das Indenizações Devidas pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, Por Meio da Subtração Dos Valores Devidos das Importâncias Depositadas Judicialmente - Página 114**

l) **Itens 141 a 149: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XII - Da Devolução da Taxa e/ou Tarifa de Emissão de Boleto Bancário, no Valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), Por Boleto, Cobrado(a), Ilegalmente, Pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. dos Autores - Páginas 114 a 120**

m) **Itens 150 a 152: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes - Páginas 120 a 122**

n) **Item 153: DOS PEDIDOS - XIV - Página 122 a 136**

Atenciosamente,

Brasília-DF, Brasil 19.09.2012

CENTRO CIENTÍFICO UNIVERSAL PARA O PROGRESSO DA HUMANIDADE

CONSCIÊNCIA CÓSMICA NO PLANETA TERRA, POR INTERMÉDIO DA CONSCIÊNCIA CRÍSTICA

“SÓ A FRATERNIDADE E UNIÃO ENTRE OS SERES HUMANOS, DO MUNDO, PODERÁ RESOLVER OS PROBLEMAS SOCIAIS, AMBIENTAIS, ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE RELACIONAMENTO, DO PLANETA TERRA. NÃO HÁ IDEOLOGIA SUPERIOR À FRATERNIDADE UNIVERSAL”

"O Ser Supremo protege os fracos, impede que os fortes exacerbem o mau do seu egoísmo, em prejuízo ainda maior dos fracos e também protege os próprios egoístas do seu

próprio egoísmo, pois ama todas as criaturas da mesma maneira."

"quando os bons não se apresentam ao campo de batalha a vitória da injustiça é justa."

"O poder que os homens possuem, no Planeta Terra, serve para nos ensinar que o maior PODER DO MUNDO é o PODER de dominar-se a si mesmo, que é um PODER MENOR, que te leva ao PODER MAIOR, QUE É NÃO TER PODER ALGUM".

**"ADOREMOS O PAI UNIVERSAL!
SAUDEMOS O SER SUPREMO!**

Rogerouniello Rouniello de França

Advogado - OAB SP 117.597

Pós-Graduado em Direito Público pela Faculdade Fortium

Mestre Maçon - Loja Areópago de Brasília nº 3001

Mestre Maçon - Loja de Pesquisas Maçônicas do GODF nº 3994

Grande Oriente do Brasil-GOB

Grande Oriente do Distrito Federal-GODF

Mestre. Loja Uversa nº 5.342.482.337.666. Filiada ao Grande Oriente de Uversa, jurisdicionada pelo Sétimo Grande Oriente Super-Universo Orvônton, vinculado ao Reino Estelar do Universo dos Universos do Tempo e do Espaço (Ilha do Paraíso).

Especialista em Marketing pela Fundação Getúlio Vargas-FGV

Certificação CPA 10 pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais-ANBIMA

Participante do Centro Espírita André Luiz-CEAL

Funcionário do Banco do Brasil S.A. Diretoria de Micro e Pequenas Empresas

Blog: <http://rouniello.blogspot.com>

Final

Final da Transcrição do E-mail

226. Informamos a esse digno magistrado que os autores cientificaram, extrajudicialmente, o Itaú Unibanco S.A., **AINDA NÃO CITADO**, da propositura desta ação, por meio do "**SAC Itaú**" ou "**Fale Conosco Itaú**", pela internet, em 19.09.2012, anexo nº 38, para evitar que os nomes dos autores **ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA**, CPF nº 062.080.328-22, e de sua esposa **PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA**, CPF nº 158.756.658-31, sejam, **INDEVIDAMENTE, NEGATIVADOS**, pela referida instituição financeira, em órgãos de proteção ao crédito como Serasa, por exemplo, evitando, dessa forma, danos morais, injustos, para os autores, que estão aguardando autorização judicial para efetivação de depósito, judicial das importâncias devidas ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., cedidas, em garantia, à instituição financeira em questão, abaixo reproduzida:

Início da Transcrição do Comunicado ao SAC Itaú" ou "Fale Conosco Itaú"

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

DESTINATÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A.

Sr. Presidente,

Informamos que impetramos **AÇÃO CIVIL PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO com PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA**, em face de Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ nº 09.412.809/0001-03 e do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, que financiou a “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, processo nº **2012.07.1.028928-2**, em **18.09.2012**, às **14:40:45 h**, **2ª Vara Civil**, Fórum de Taguatinga, Brasília, Distrito Federal, que pode ser consultado no link <http://www.tjdft.jus.br/>, onde solicitamos ao digno magistrado o depósito judicial da parcela, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, com vencimento em 25.09.2012, bem como o depósito judicial das demais parcelas vencíveis, pelas razões, de fato e de direito, expostas no processo, razão pela qual solicitamos que os nomes dos autores **ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA**, CPF nº 062.080.328-22, e de sua esposa **PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA**, CPF nº 158.756.658-31, não sejam, **INDEVIDAMENTE, NEGATIVADOS** em órgãos de proteção do crédito como Serasa, por exemplo, evitando, dessa forma, danos morais, injustos.

Rogerouniello Rouniello de França

Advogado - OAB SP 117.597

Fone: (61) 8128-0490, (61) 3879-4665 (residencial) ou (61) 3102-57093 (comercial)

Final

The screenshot shows the Itaú website's contact form. The form is titled "Itaú em um clique" and includes fields for Name, Phone, Email, and Client status. The form is filled out with the following information:

- Nome:** Rogerouniello Rouniello de França
- DDD:** 61
- Telefone:** 81280490
- Celular:** (dropdown menu)
- E-mail:** cilaadriel@hotmail.com
- Cliente:** Sim (radio button selected)
- CPF:** 06208032822
- Destinatário:** DESTINATÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A.
- Mensagem:** Sr. Presidente, Informamos que impetramos Ação Civil Pelo Procedimento Ordinário com Pedido de Antecipação dos Efeitos da Tutela.
- Captcha:** sb05gy

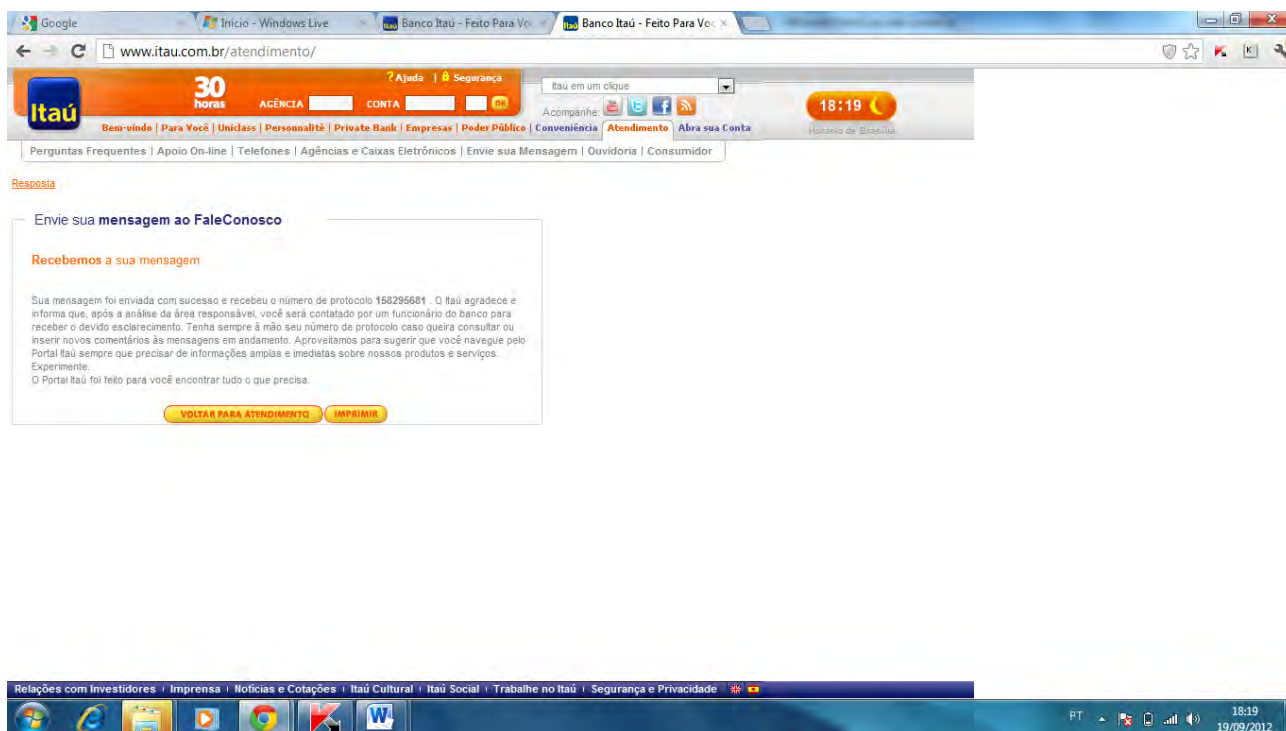
The form also includes a "Enviar" button and a "Cancelar" button. The bottom of the page shows the Itaú logo and various links for customer service.

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793



Final da Transcrição do Comunicado ao SAC Itaú” ou “Fale Conosco Itaú”

227. Se esse digno magistrado não permitir a integração do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no **CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA**, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil, em função das quatro consequências que adviriam, três descritas abaixo, e uma quarta, ainda mais grave, prevista no próximo item, pedimos ao digno magistrado que ao

Rogeroniello Rouniello de França
 XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI
 XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal
 Fone: (61) 3128-0490 ou (61) 3102-5793

proferir sentença, extinguindo o processo, sem julgamento de mérito, em função do indeferimento da petição inicial, que aborde, na sentença, expressamente, se está ou não havendo ofensa ao inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, e se está havendo ou não ofensa ao artigo 47, do Código de Processo Civil, para caracterizar o **Pré-questionamento e, dessa forma, permitir aos autores que impetrem Recurso Especial junto ao Superior Tribunal de Justiça-STJ:**

a) estar-se-ia negando a faculdade de os autores instaurarem o litisconsórcio facultativo, com base no inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, mesmo diante da conexão de causas, gerada pelo fato de o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, estar vinculado, **SIMULTANEAMENTE**, à “Relação Jurídica nº 01”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, e à “Relação Jurídica nº 02”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, conforme item 166.b, retro, negando-se vigência ao inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, permitindo que os autores impetrem Recurso Especial, dirigido ao Superior Tribunal de Justiça-STJ, com base no inciso III, letra “b”, do artigo 105, da Constituição Federal de 1988, que diz que: “Compete ao Superior Tribunal de Justiça: III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência”. (Fundamentos legais: Constituição Federal, artigo 105, inciso III, alíneas a, b e c. Código de Processo Civil, artigos 541 a 546. Lei 8.038/1990, artigos 26 a 29. Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, artigos 255 a 257. **Pré-questionamento:** para o Recurso Especial ser admitido, a questão federal, **DE NATUREZA INFRA-CONSTITUCIONAL**, deve ser pré-questionada, ou seja, a sentença recorrida tem de tratar especificamente do dispositivo legal que se pretende fazer valer. Não se pode dizer que uma decisão fere uma lei federal genericamente; o correto é apontar o artigo supostamente violado. **Falta de pré-questionamento torna inadmissível o Recurso Especial**);

b) a sentença, neste caso, não teria eficácia, devido à presença, neste processo, dos elementos que configuram o litisconsórcio necessário, previsto no artigo 47, do Código de Processo Civil. Vejamos. Há conexão de causas, gerada pelo fato de o “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), deste processo, estar vinculado, **SIMULTANEAMENTE**, à “Relação Jurídica nº 01”, **no valor total de R\$ 170.168,67 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, conforme item 166.a, retro, e estar vinculado, **SIMULTANEAMENTE**, à “Relação Jurídica nº 02”, **no valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, conforme item 166.b. Há **vários impactos, descritos no item 173 retro, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, da petição inicial -- Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos) --, gerará para os interesses do Itaú Unibanco S.A., no “Financiamento nº 01”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila**

Empreendimentos Imobiliários S.A, para construção da “**Unidade nº 1306**”, e no “**Financiamento nº 02**”, que não é objeto deste processo, concedido pelo Itaú Unibanco S.A. ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para venda, parcelada, da “**Unidade nº 1306**”, e dos quais os autores não participam como devedores e/ou garantes, bem como os reflexos, reversos, diretos, que os impactos no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, gerarão sobre o “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), deste processo exigindo, **NECESSARIAMENTE**, que a situação jurídica dos autores e do Itaú Unibanco S.A., presente em relações jurídicas diferentes, mas incidentes sobre o mesmo “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), seja definitivamente definida, impondo, assim, que o digno magistrado decida a lide de modo uniforme para os autores e para o Itaú Unibanco, relativamente à situação jurídica, de cada um, diante do “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), deste processo, o que faz com que a eficácia da sentença, a ser proferida neste processo, dependa da citação do Itaú Unibanco S.A, neste processo, como litisconsorte, necessário, obrigatório, no polo passivo da relação jurídica processual, como réu, permitindo, pela negação de aplicação do artigo 47, do Código de Processo Civil, que os autores impetrem Recurso Especial, dirigido ao Superior Tribunal de Justiça-STJ, com base no inciso III, letra “b”, do artigo 105, da Constituição Federal de 1988, que diz que: “**Compete ao Superior Tribunal de Justiça: III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida: a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência**”. (Fundamentos legais Constituição Federal, artigo 105, inciso III, alíneas a, b e c. Código de Processo Civil, artigos 541 a 546. Lei 8.038/1990, artigos 26 a 29. Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, artigos 255 a 257. Pre-questionamento: para o Recurso Especial ser admitido, a questão federal deve ser pré-questionada, ou seja, a sentença recorrida tem de tratar especificamente do dispositivo legal que se pretende fazer valer. Não se pode dizer que uma decisão fere uma lei federal genericamente; o correto é apontar o artigo supostamente violado).

228. Se os autores **NÃO** podem integrar o Itaú Unibanco S.A., na presente relação processual, por meio da “**oposição**”, “**nomeação à autoria**”, “**denúnciação da lide**” e “**chamamento ao processo**”, modalidades de “**Intervenção de Terceiros**”, previstas no **CAPÍTULO VI**, artigos 56 a 85, do Código de Processo Civil, conforme itens 173 a 210, retro, e se os autores, também, não pudessem integrar o Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no **CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA**, Seção I, Do Litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos, do Código de Processo Civil, com base em sentença deste digno magistrado, haveria negativa de jurisdição para os autores, uma vez que não poderiam os autores tutelar, **EM OUTRO PROCESSO**, seus interesses relativamente ao “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), que lhe seria deferido, neste processo, para perde-lo, posteriormente, mediante eventual execução da hipoteca pelo Itaú Unibanco S.A. ao cobrar a inadimplência gerada pelos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo --, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A.,** o que geraria várias

ofensas à Constituição Federal de 1988, abaixo descritas, pedimos ao digno magistrado que ao proferir sentença, extinguindo o processo, sem julgamento de mérito, em função do indeferimento da petição inicial, que aborde, na sentença, expressamente, se está ou não havendo ofensa ao artigo 5º, incisos LIV e LV, ambos, da Constituição Federal de 1988, para caracterizar o **Pré-questionamento e, dessa forma, permitir aos autores que impetrem Recurso Extraordinário junto ao Supremo Tribunal Federal:**

a) O “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), neste processo, seria levado à expropriação judicial, pelo Itaú Unibanco S.A., em **OUTRO PROCESSO**, em função de **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO**, **que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo --, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A., SEM QUE OS AUTORES TENHAM TEMPO HÁBIL PARA IMPEDIR REFERIDA ALIENAÇÃO JUDICIAL, POR FALTA DE TEMPO HÁBIL PARA DISCUTIR OS IMPACTOS DELINEADOS NO ITEM 173, RETRO, ANTES DA VENDA JUDICIAL DE REFERIDA UNIDADE**. Estariam os autores, nesta hipótese, sendo privados dos seus bens, sem o devido processo legal, o que ofende o artigo 5º, inciso LIV, da Constituição Federal de 1988, segundo o qual “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”. Tal situação beiraria à expropriação forçada;

b) A eventual expropriação judicial, pelo Itaú Unibanco S.A., do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), **EM OUTRO PROCESSO**, em função de **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO**, **que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, --, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A., SEM QUE OS AUTORES TENHAM TEMPO HÁBIL PARA IMPEDIR REFERIDA ALIENAÇÃO JUDICIAL, POR FALTA DE TEMPO HÁBIL PARA DISCUTIR OS IMPACTOS DELINEADOS NO ITEM 173, RETRO, ANTES DA VENDA JUDICIAL DE REFERIDA UNIDADE**, faria com que deixasse de ser assegurado, aos autores, o contraditório e a ampla defesa, conforme item 35 retro, ofendendo, de forma flagrante, o inciso LV, da Constituição Federal de 1988, segundo o qual “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”.

c) Na prática, os autores, em função do contido nos itens anteriores, não podem acionar o Itaú Unibanco S.A. para, **ANTECIPADAMENTE**, impedir a venda judicial do “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), **EM OUTRO PROCESSO**, em função de **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO**, **que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, --, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A., SEM QUE OS AUTORES TENHAM TEMPO HÁBIL PARA IMPEDIR REFERIDA ALIENAÇÃO JUDICIAL, POR FALTA DE TEMPO**

HÁBIL PARA DISCUTIR OS IMPACTOS DELINEADOS NO ITEM 173, RETRO, ANTES DA VENDA JUDICIAL DE REFERIDA UNIDADE, CONFORME ITEM 186 RETRO. Os autores, infelizmente, assistiriam, inertes, as providências jurisdicionais, de natureza administrativa, transferindo a propriedade do bem da vida (“**Unidade nº 1306**”) que eventualmente lhes seja deferido neste processo, para perdê-la, posteriormente, em outro processo, onde normalmente os prazos processuais do processo de conhecimento, das questões tratadas no item 173 retro, normalmente, levará mais tempo do que o processo de execução para venda judicial do “**objeto mediato**” (“**Unidade nº 1306**”), conforme item 186 retro.

DOS PEDIDOS - XIV - Item 229 e 230 - Páginas 202 a 221

229. Assim, considerando os documentos acostados, as informações prestadas, a legislação vigente, e os fundamentos de fato e de direito, anteriormente expostos, os autores requerem:

a) A citação dos réus, por mandado, na pessoa dos respectivos representantes legais, para, no prazo legal, contestarem a presente ação, se o quiserem, registrando que não havendo contestação serão aceitos como verdadeiros os fatos ora alegados pelos autores;

Itens 46 a 64: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido II - Ilegalidade da “Cláusula de Tolerância” e Reconhecimento, Judicial da Inadimplência do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 47 a 70

b) procedência da presente ação para decretar, judicialmente, que o atraso na entrega da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, não encontra amparo na cláusula “**VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE**”, que diz que “**prazo final para conclusão do imóvel poderá, ainda ser dilatado por 180 dias**”, conforme itens 46 a 64, retro, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo 08, pois o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **AO NÃO ESPECIFICAR, SEQUER, UM ÚNICO FATO INDICATIVO DA OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR QUE JUSTIFIQUE A NÃO CARACTERIZAÇÃO DA FALTA DE ENTREGA DO IMÓVEL COMO INADIMPLÊNCIA DE SUA PARTE**, conforme os itens 46 a 64, retro, mas especialmente conforme os itens 56 a 63 retro, não comprovou o **CASO FORTUITO** e/ou a **FORÇA MAIOR** que tornariam o atraso na entrega do imóvel objeto da avença, com base na cláusula em questão, legítimo, conforme itens **46 a 64, retro**;

c) procedência da presente ação para reconhecer, judicialmente, a inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., em função do atraso, injustificado, na entrega da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, para que desse reconhecimento judicial decorram as consequências jurídicas, naturais.

Itens 77 a 82: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IV - Da Necessidade do Depósito Judicial, Em Função da Mora do Réu Avila

Empreendimentos Imobiliários S.A. em Entregar o Imóvel Objeto da Avença - Páginas 74 a 76

d) procedência da presente ação para que esse juízo autorize os autores, na busca da preservação dos seus próprios interesses, bem como buscando a preservação dos interesses do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e do réu Itaú Unibanco S.A., a depositar, em juízo, todas as parcelas, durante a inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., inadimplente relativamente à entrega da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, cumpra com sua obrigação de entrega do imóvel objeto da avença e, quando esse réu entregar o imóvel objeto da avença, deixando de ser inadimplente, poderá pleitear a liberação das importâncias depositadas judicialmente, conforme itens 77 a 82, retro;

Itens 01 a 45: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido I - Exigência Ilegal da Parcela das Chaves Antes da Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 04 a 47

e) se digne Vossa Excelência a autorizar o depósito, judicial, da parcela das chaves, no valor de **R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos)**, com **vencimento em 25.09.2012**, corrigida para **R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, expedindo a respectiva guia, em função da mora do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em entregar a “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, na data contratual (**30.09.2012**) combinada, e em seguida determinar a citação do réu para receber o valor depositado, quando cumprir sua prestação entregando a “**Unidade nº 1306**”, bem como determinar, em sentença, que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. somente poderá pleitear a liberação dessa parcela, devidamente corrigida com juros e correção monetária, para que seja entregue ao réu Itaú Unibanco S.A, destinatário, final, desses recursos, dados em garantia de financiamento que referida instituição financeira fez para o réu Avila Empreendimentos Imobiliários construir o “**Vista Shopping**”, e do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, conforme itens 3 e 4 retro, após a entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, conforme itens **01 a 45, retro**;

f) se digne Vossa Excelência a autorizar o depósito, judicial, das demais parcelas, vincendas, que vencerem durante a inadimplência relativamente à entrega da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., abaixo discriminadas, expedindo as respectivas guias, nas épocas próprias, e em seguida determine a citação do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para receber os valores que serão depositados, nos respectivos vencimentos das parcelas, bem como determinar, em sentença, que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. somente poderá pleitear a liberação dessas parcelas, abaixo descritas, devidamente corrigidas com juros e correção monetária, para que sejam entregues ao réu Itaú Unibanco S.A, destinatário, final, desses recursos, dados em garantia de financiamento que referida instituição financeira fez para o réu

Avila Empreendimentos Imobiliários construir o “**Vista Shopping**”, e do qual os autores não participam como devedores e/ou garantes, conforme itens 3 e 4 retro, após a entrega da “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, conforme itens **01 a 45, retro**:

1.) Sexta e última parcela, semestral, no valor, contratual, original, de **R\$ 2.672,80 (Dois mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta centavos)**, com **vencimento em 25.10.2012**, cujo valor, corrigido, para depósito judicial, se autorizado por esse juízo, ainda será encaminhado via bloqueto de cobrança bancária pelos réus (Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou Itaú Unibanco S.A.) aos autores, na época apropriada;

2.) Parcelas mensais de números 37 a 40, nos respectivos valores contratuais, originais, de **R\$ 712,75 (Setecentos e doze reais e setenta e cinco centavos)**, com respectivos **vencimentos em 20.10.2012, 20.11.2012, 20.12.2012 e 20.01.2013**, cujos respectivos valores, corrigidos, para depósito judicial, se esse depósito for autorizado por esse juízo, ainda serão encaminhados, pelos réus, via bloqueto de cobrança bancária, aos autores, nas épocas próprias, com o registro de que a parcela, no valor de **R\$ 712,75 (Setecentos e doze reais e setenta e cinco centavos)**, com **vencimento em 20.09.2012**, devidamente corrigida pelo réu Itaú Unibanco S.A., para o valor de **R\$ 882,35 (Oitocentos e Oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos)**, está agendada para pagamento, mediante débito na conta de depósitos dos autores, na data de vencimento;

Itens 65 a 76: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente - Páginas 70 a 74

g) procedência da presente ação para, em sede de antecipação de tutela, determinar a não incidência de correção monetária, juros de mora e/ou multa legal, contratuais, sobre os saldos devedores das parcelas devidas pelos autores, inclusive sobre as parcelas vincendas, que vencerão durante a inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., depositadas judicialmente, se esse depósito for autorizado por esse juízo, uma vez que referidas parcelas estarão sendo atualizadas, até a data do depósito, pelos réus (Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou Itaú Unibanco S.A.), e, depois, de depositadas judicialmente, estarão sujeitas à correção monetária e juros, aguardando, apenas, para serem levantados (depósitos judiciais), que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., credor desses valores, se torne adimplente, entregando a “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, aos autores, conforme itens **65 a 76 retro**;

Itens 83 a 85: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 76 a 77

h) Em sendo autorizado, por esse juízo, o **depósito judicial dos valores devidos pelos autores, devidamente atualizados, antes do**

depósito, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou pelo réu Itaú Unibanco S.A., e devidamente corrigidos, após o depósito, com juros e correção monetária, aguardando para serem levantados (os depósitos judiciais) que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se torne adimplente, mediante entrega da “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, objeto da avença, para que, depois os valores, em depósito judicial, sejam entregues a quem de direito (réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ou réu Itaú Unibanco S.A.) –, os autores solicitam, em sede de antecipação de tutela, o “congelamento do saldo devedor” das parcelas depositadas judicialmente, conforme itens 83 a 85 retro;

Itens 86 a 89: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 78 a 79

i) procedência da presente ação para determinar a manutenção das importâncias depositadas pelos autores, em juízo, conforme itens 229.e e 229.f, retro, rendendo juros e correção monetária, enquanto o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. não outorgar a escritura pública de compra e venda da “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, objeto da avença, para registro no cartório de registro de imóveis competente, conforme o artigo 463 do Código Civil, conforme itens 86 a 89, retro;

j) procedência da presente ação para determinar suprimento, judicial, da vontade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar de aquisição da “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, objeto da avença, e expedição de mandado, judicial, para transferência do direito de propriedade sobre o imóvel retro-referido, objeto da avença, para os autores, se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se negar, injustamente, a outorgar a escritura definitiva para os autores transferirem a propriedade imobiliária junto ao cartório de registro de imóveis competente, na forma do parágrafo único, do artigo 463, e do artigo 464, ambos, do Código Civil, conforme itens 86 a 89, retro;

Itens 90 a 91: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 79

k) procedência da presente ação para que esse juízo determine a expedição de certidão comprobatória do ajuizamento do presente processo, com indicação das partes e valor da causa, para fins de averbação, na matrícula de incorporação nº “R3-143496”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, relativamente à “Unidade nº 1306”, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito Federal, e/ou junto à matrícula da “Unidade nº 1306”, área privativa de 33,41 m², em construção, na Rua das Figueiras, Lote 07, Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, empreendimento denominado “Vista Shopping”, se já existir essa matrícula junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, Distrito

Federal ou quando vier a existir essa matrícula junto ao **3º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília**, Distrito Federal, para que terceiros e/ou os próprios autores não sofram algum tipo de prejuízo relativamente à alienação da “**Unidade nº 1306**”, objeto de litígio neste processo de conhecimento, enquanto a lide estiver pendente de julgamento definitivo, conforme itens 90 a 91, retro;

Itens 92 a 110: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - PARTE 01 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Páginas 79 a 103. Vide Parte 02 nos itens 154 a 228 - Páginas 124 a 202

I) procedência da presente ação para, em sede de antecipação de tutela, determinar a extinção da “**HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**”, a favor do Itaú Unibanco S.A., conforme registro do **3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal**, matrícula nº 287368, “**R.3/287368**”, de 19.05.2010, anexo nº 41, assim que a “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., e assim que os autores depositarem, em juízo, o valor relativo à última prestação devida, desde que não haja saldos devedores, pendentes, de depósito, atendendo, inclusive, à afirmação do réu Itaú Unibanco S.A., na carta comercial, sem registro, de 03.01.2011, anexos nº 12 e nº 13, itens 3 e 4, retro, que “a hipoteca será liberada após a conclusão da obra com averbação do habite-se no Serviço de Registro de Imóveis, desde que realizado corretamente o pagamento de todas as parcelas devidas”, caso os réus (Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou Itaú Unibanco S.A. se negue(m), injustificadamente, a adotar as providências, a seu cargo, para baixa da referida hipoteca, uma vez que, na prática, os autores já pagaram, até **20.08.2012**, ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., a importância, contratual, sem considerar a correção monetária dos valores devidos, já liquidados, e sem considerar os valores devidos posteriormente a 20.08.2012, a importância de **R\$ 65.929,19 (Sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e nove reais e dezenove centavos)**, que correspondem a 39% do valor total, original, do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos. Obs: quando se soma as parcelas, o montante é de R\$ 170.168,24)**, conforme itens 13, 14 e 15, retro, anexo nº 15, anexo nº 16 e bloquitos de cobrança bancária, originais, em cópia autenticada, e respectivos comprovantes de pagamento, anexo nº 19, e que, também, representam 39% do valor da garantia, de titularidade do réu Itaú Unibanco S.A., e que já foram entregues a esse réu, considerando, também, que os autores repassarão ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., por meio de depósito judicial, devidamente corrigido, se autorizado por esse juízo, a importância, contratual, sem considerar a correção monetária dos valores devidos, de **R\$ 104.239,08 (Cento e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e oito centavos)**, correspondentes aos valores devidos posteriormente a 20.08.2012, conforme itens 13, 14 e 15, retro, anexo nº 15, anexo nº 16 e bloquitos de cobrança bancária, originais, em cópia autenticada, e respectivos comprovantes de pagamento, anexo nº 19, e que representam 61% do valor total, original, do contrato, que é de **R\$ 170.168,27 (Cento e setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos. Obs: quando se soma as parcelas, o montante é de R\$ 170.168,24)** e que, também, representam 61% dos valores

das garantias, de titularidade do réu Itaú Unibanco S.A., que serão entregues ao réu que demonstre melhor direito, devidamente corrigidas, quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. entregar a “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, impedindo, também, dessa forma, que o Itaú Unibanco S.A. receba o valor do imóvel, objeto do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, duas vezes, conforme itens 92 a 110, retro, e considerando, também, digno magistrado, que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., quando, no presente, hipoteca, apenas, o terreno, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, no **valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, concedido pelo réu Itaú Unibanco S.A., hipoteca o que é seu e não podem os autores se opor a que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. hipoteque o terreno, que é da construtora, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, mas, no futuro, sobre o terreno, objeto de hipoteca, será construída a “**Unidade nº 1306**”; quando o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., hipoteca, no presente, o terreno, no “**Financiamento nº 01**” e no “**Financiamento nº 02**”, no **valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, está, na prática, no presente, hipotecando um bem que não existe (“**Unidade nº 1306**”), que é um acessório do terreno, quando referida unidade for construída, é verdade, que, no jargão civil, o acessório segue a sorte do principal; entretanto, o acessório (“**Unidade nº 1306**”) está sendo construído com recursos dos autores que, pagando as prestações do financiamento, contido no compromisso de compra e venda, concedido, na prática, pelo réu Itaú Unibanco S.A., que repassou os recursos ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., que por sua vez repassou os recursos aos autores, indiretamente, para pagarem o “**Financiamento nº 01**”, que a construtora obteve para construir a “**Unidade nº 1306**”, no **valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, o que gera um condomínio, no sentido de união de esforços e de recursos entre os autores e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., relativamente a construção da “**Unidade nº 1306**”, onde não pode um condômino alienar a sua parte na propriedade comum, sem a concordância dos demais condôminos, sendo o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. “proprietário” da “**Unidade nº 1306**”, pois referida unidade, enquanto acessório do terreno, lhe pertence; contudo, a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., sobre a “**Unidade nº 1306**”, é uma propriedade resolúvel, pois pago o valor da “**Unidade nº 1306**”, pelos autores, estes tem o direito a ver o contrato preliminar (**compromisso de compra e venda**) transformado em contrato definitivo (**lavratura de escritura de compra e venda**), para registro no cartório de registro de imóveis competente e, dessa forma, o réu Itaú Unibanco S.A., ao financiar a construção da “**Unidade nº 1306**”, por meio do “**Financiamento nº 01**”, no valor contratual de **R\$ 170.168,27 (Cento e Setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, com a concordância dos autores, realiza hipoteca, legítima, da “**Unidade nº 1306**” com a concordância dos futuros titulares (os autores) do direito de propriedade, quando a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se resolver, pelo pagamento do preço do bem objeto da avença, por meio das prestações que os autores pagarão, adimplindo sua obrigação, e cumprindo o compromisso de compra e venda, mas o réu Itaú Unibanco S.A., ao financiar o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., para que venda a “**Unidade nº**

1306", parcelada, por meio do "Financiamento nº 02", no **valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, vinculando a "Unidade nº 1306" sem a concordância dos autores, realiza hipoteca, ilegítima, da "Unidade nº 1306", por que não houve concordância dos futuros titulares (os autores) do direito de propriedade relativamente a essa segunda hipoteca, no **valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, recaindo sobre a mesma "Unidade nº 1306", quando a propriedade do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. se resolver e, dessa forma, o Itaú Unibanco S.A., poderoso credor, que pode buscar não diminuir seus ganhos excessivos, ao pleitear a venda judicial da "Unidade nº 1306", executando a hipoteca, no **valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, sobre a "Unidade nº 1306", no valor contratual de **R\$ 170.168,27 (Cento e Setenta mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, pelo não pagamento, pela construtora, do "Financiamento nº 2", no **valor total de R\$ 14.340.000,00 (Quatorze milhões, trezentos e quarenta mil reais)**, deve ser preterido diante do interesse, legítimo, dos autores que, como consumidores, foram ludibriados, em sua boa fé, por um modelo de realização de negócios, complexo, realizado entre a construtora e a instituição financeira, para que, diferentemente da instituição financeira que eventualmente busque não ver seus excessivos ganhos diminuídos, não sofram, os autores, vultosos prejuízos, conforme itens 92 a 110, retro, especialmente o item 173, retro, bem como itens 154 a 228, retro;

Itens 111 a 137: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido IX - Da Indenização dos Prejuízos dos Autores Causada Pelo Atraso Na Entrega do Imóvel Objeto da Avença - Páginas 103 a 114

m) condenação do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. à indenização dos danos experimentados pelos autores, em função do atraso na entrega da "Unidade nº 1306", do empreendimento denominado "Vista Shopping", objeto da avença, fixando essa indenização, em sentença, para que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. pague aos autores, o valor de R\$ **R\$ 4.196,69 (Quatro mil, cento e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos)**, devidamente corrigido com juros e correção monetária, conforme hipótese de indenização constante da tabela abaixo, bem como pague aos autores o valor de **R\$ 2.098,34 (Dois mil e noventa e oito reais e trinta e quatro centavos)**, a partir de 30.10.2012 -- os autores consideram que se o imóvel fosse entregue em 30.09.2012 só estaria, de fato, disponível para aluguel um mês depois -- conforme hipótese de indenização nº 02, constante da tabela abaixo, **DEVIDAMENTE CORRIGIDO COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA -- DESDE JÁ SE PEDE SEJAM APLICADOS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA RELATIVAMENTE A QUALQUER UMA DAS HIPÓTESES DE INDENIZAÇÃO QUE, AO FINAL, FOR ACOLHIDA POR ESTE DIGNO MAGISTRADO** --, conforme hipótese de indenização constante da tabela abaixo, decorrente do atraso, injustificado, na entrega da "Unidade nº 1306", do empreendimento denominado "Vista Shopping", objeto da avença, pois o valor mensal de indenização, no valor de **R\$ 2.098,34 (Dois mil e noventa e oito reais e trinta e quatro centavos)** está muito próximo do valor dos aluguéis que os autores deixarão, de fato de receber (R\$ 2.360,63), conforme a hipótese de indenização nº 03, constante da

tabela abaixo, e penaliza, com multa legal de 2% o réu inadimplente, assim como os autores já foram penalizados quando inadimpliram parcelas em que atrasaram o pagamento, conforme itens 120 e 121, retro, descartando os autores a hipótese de indenização nº 01, conforme tabela abaixo, como pedido principal de indenização, em função de não tratar as partes com igualdade e equanimidade, por não prever juros de mora de 1% ao mês e multa contratual de 2% para o réu inadimplente e estar o valor dessa indenização muito abaixo do valor, real, dos prejuízos que os autores estão sofrendo, por não estarem auferindo renda proveniente do aluguel da “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, objeto da avença, que não foi entregue, conforme itens 111 a 137, retro, e 46 a 64, retro:

Nº	Detalhamento	Valor Mensal da Indenização	Multa de 2%
02	Pela aplicação de índice, a título de multa, de 2% sobre no valor em atraso de R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos) , obtêm-se a multa, no valor de R\$ 4.196,69 (Quatro mil, cento e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos) , que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores. Pela aplicação de juros de mora de 1% ao mês sobre a parcela, em atraso, no valor de R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos) , obtêm-se o valor mensal, inicial, dos juros de mora, no valor de R\$ 2.098,34 (Dois mil, noventa e oito reais e trinta e quatro centavos) que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, pelo atraso na entrega do imóvel objeto da avença.	R\$ 2.098,34	R\$ 4.196,69

n) Subsidiariamente, caso o digno Magistrado não acolha o pedido de indenização constante do item anterior, pede-se condenação do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ao pagamento dos danos experimentos pelos autores, em função da não entrega da “Unidade nº 1306”, do empreendimento denominado “Vista Shopping”, objeto da avença, no prazo contratualmente combinado, fixando a indenização que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, em sentença, no valor de **R\$ 1.888,51 (Um mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos)**, conforme hipótese de indenização nº 03, constante da tabela abaixo, **DEVIDAMENTE CORRIGIDO COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA -- DESDE JÁ SE PEDE SEJAM APLICADOS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA RELATIVAMENTE A QUALQUER UMA DAS**

HIPÓTESES DE INDENIZAÇÃO QUE, AO FINAL, FOR ACOLHIDA POR ESTE DIGNO MAGISTRADO -- decorrente do atraso, injustificado, na entrega do objeto da avença, conforme itens 111 a 137, retro, e 46 a 64, retro:

Nº	Detalhamento	Valor Mensal da Indenização	Multa de 2%
03	Retorno mínimo aceitável de um imóvel comercial deve ser maior que o do residencial e, portanto, utilizamos 0,9% a.m. como taxa de retorno, mínima, aceitável, incidente sobre o valor, atualizado, do contrato (R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos)), para uma unidade localizada no empreendimento denominado “Vista Shopping”, de alto padrão, primeiro centro médico de Águas Claras, Região Administrativa de Taguatinga, Distrito Federal, metodologia pela qual obtivemos que os autores, em função da inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. estão deixando de auferir, por baixo, aluguel, mensal, no valor de R\$ 1.888,51 (Um mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos), valor que, na prática, está abaixo da realidade, considerando que o valor do imóvel, quando este está pronto, normalmente supera em uns 25% (R\$ 52.458,62), no mínimo, o valor, corrigido, do contrato, em função da valorização imobiliária em si e do desaparecimento do risco de não recebimento do imóvel, em caso de comercialização, pois este está pronto, o que faria a base de cálculo ser de, pelo menos, R\$ 262.293,11 (Duzentos e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e três reais e onze centavos), o que elevaria o valor do aluguel, mensal, que não será recebido pelos autores, em função da mora do réu, para R\$ 2.360,63 (Dois mil, trezentos e sessenta reais e sessenta e três centavos ou 0,9% vezes R\$ 262.293,11).	R\$ 1.888,51	Nihil

o) Subsidiariamente, caso o digno Magistrado não acolha o pedido de indenização constante do item anterior, pede-se condenação do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ao pagamento dos danos experimentos pelos autores, em função da não entrega da “**Unidade nº 1306**”, do empreendimento denominado “**Vista Shopping**”, objeto da avença, no prazo contratualmente combinado, fixando, em sentença, a indenização que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, no valor de **R\$ 1.049,17 (Um mil e quarenta e nove reais e dezessete centavos)**, conforme hipótese de indenização nº 01, constante da tabela abaixo, **DEVIDAMENTE CORRIGIDO COM JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA -- DESDE JÁ SE PEDE SEJAM APLICADOS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA RELATIVAMENTE A QUALQUER UMA DAS HIPÓTESES DE INDENIZAÇÃO QUE, AO FINAL, FOR ACOLHIDA POR ESTE DIGNO MAGISTRADO** -- decorrente do atraso, injustificado, na entrega do objeto da avença, conforme itens 111 a 137, retro, e 46 a 64, retro:

Nº	Detalhamento	Valor Mensal da Indenização	Multa de 2%
01	Aplicação de índice da multa mensal de 0,5% (cinco décimos por cento), conforme está previsto no item 2) da cláusula “ VIII-DA CONCLUSÃO DA OBRA E DA POSSE ”, do “ Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping ”, de 01.10.2009, em anexo 08, sobre o valor atualizado do contrato de R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos) , obtêm-se a multa mensal, no valor de R\$ 1.049,17 (Um mil e quarenta e nove reais e dezessete centavos) que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. deve pagar aos autores, como primeira hipótese de indenização .	R\$ 1.049,17	Nihil

Itens 138 a 140: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido X - Da Exigência dos Custos de Empréstimo Contraídos Pelos Autores, Se o Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o Réu Itaú Unibanco S.A. Não Executarem e/ou Tornarem a Prestação Não Útil ou Imprestável Para os Autores - Páginas 114 a 116

p) procedência da presente ação para que o digno magistrado reconheça, por sentença, o direito dos autores de exigir, posteriormente, que o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o réu Itaú Unibanco S.A., na medida das respectivas culpabilidades, se for o caso, arquem com **TODOS** os custos do empréstimo, citado no item 138, retro, no valor de **R\$ 105.021,23 (Cento e cinco mil, vinte e um reais e vinte e três centavos, que inclui taxa de administração, no valor de R\$ 220,00 -- Dezentos e vinte reais -- e IOF,**

no valor de R\$ 1,970,72 -- Um mil, novecentos e setenta reais e setenta e dois centavos), constante do anexo 29, bem como com os R\$ 15.823,22 (Quinze mil, oitocentos e vinte e três reais e vinte e dois centavos), a ser contraído, por meio de outra fonte de financiamento, para pagamento da parcela de R\$ 98.002,50 (Noventa e oito mil, dois reais e cinquenta centavos), com vencimento em 25.09.2012, corrigida para R\$ 120.844,45 (cento e vinte mil oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), se o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou o réu Itaú Unibanco S.A., não derem execução ao contrato preliminar, entregando a “Unidade nº 1306” e/ou a escritura definitiva, injustificadamente, e/ou impedirem, injustificadamente, a execução do contrato preliminar ou se, mesmo executando o contrato preliminar, a prestação, ao final, for considerada não útil ou imprestável, motivando o exercício, pelos autores, de ação de rescisão contratual, cumulada com devolução de quantias pagas, na forma do artigo 465 do Código Civil, que literalmente diz “Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos”, considerando que, nos termos do artigo 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”, com o registro, adicional, de que, nesta hipótese, os custos do empréstimo, citado no item 138 retro, serão exigidos do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e/ou Itaú Unibanco S.A. com atualização monetária, segundo os índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional, na forma do artigo 404 do Código Civil;

Item 141: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XI - Do Pagamento das Indenizações Devidas pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, Por Meio da Subtração Dos Valores Devidos das Importâncias Depositadas Judicialmente - Página 116

q) Provimento jurisdicional, em sede de antecipação de tutela, para que a importância das indenizações, devidas pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. aos autores, geradas pela inadimplência desse réu relativamente à entrega do imóvel objeto da avença, sejam subtraídas dos valores depositados judicialmente, de uma só vez, relativamente à soma dos valores líquidos, certos e exigíveis, bem como sejam subtraídas dos valores depositados judicialmente, mensalmente, relativamente aos valores mensais, líquidos, certos e ainda não exigíveis, quando se tornarem exigíveis, no curso do processo, mediante expedição de guia de levantamento, mensal, do valor da indenização fixada dentre os pedidos contidos nos itens “m”, “n” e “o”, deste item, que será utilizada, pelos autores, para liquidação do valor, mensal, das prestações do empréstimo citado no item 138 retro, que só não será amortizado com o valor dos aluguéis do imóvel, objeto da avença, em função da inadimplência do réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. em entregá-lo na data combinada em contrato, conforme itens 58 e 59, retro;

Itens 142 a 150: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XII - Da Devolução da Taxa e/ou Tarifa de Emissão de Boleto Bancário, no Valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), Por Boleto,

Rogerouniello Rouniello de França

XXXXXX XXX, XXXX 04, XXXXX A, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX XXXXXI

XXXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal

Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793

Cobrado(a), Ilegalmente, Pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. dos Autores - Páginas 116 a 122

r) Considerando a ilegalidade da cobrança da taxa e/ou tarifa de emissão de boleto bancário, no valor de **R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos)**, por boleto, demonstrada, pelos autores, nos itens 142 a 150, retro, procedente a ação, solicita-se que o digno magistrado condene o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. a restituir aos autores o montante global de **R\$ 161,00 (Cento e sessenta e um reais)** em tarifas de emissão de boletos bancários cobradas, ilegalmente sobre todas as parcelas pagas por meio de boleto bancário, que somente deverão ser devolvidas, aos autores, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., **SEM INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA LEGAL**, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, se forem restituídas pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. até 12 (Doze meses), contados, da data de propositura desta ação, até a data de efetiva entrega do imóvel, se o pedido de devolução dessas taxas e/ou tarifas for acolhido. Se o pedido de devolução dessas taxas e/ou tarifas for acolhido pelo digno Magistrado, a restituição dessas taxas e/ou tarifas, cobradas de forma ilegal, pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., deverá ocorrer **COM INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA LEGAL**, conforme está previsto na cláusula “**VI-DA MORA E DA INADIMPLÊNCIA**”, do “**Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra-Vista Shopping**”, de 01.10.2009, anexo nº 08, se o devedor entregar o imóvel objeto da avença, em prazo superior a 12 meses, contados da data de propositura da ação, conforme itens 142 a 150, retro;

Itens 151 a 153: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes - Páginas 122 a 124

s) procedência da presente ação para declarar, por sentença, a inexistência de multa, no valor de **R\$ 196,01 (Cento e noventa e seis reais e um centavo)**, juros no valor de **R\$ 19,40 (Dezenove reais e quarenta centavos)** e desconto no valor de **R\$ 215,41 (Duzentos e quinze reais e quarenta e um centavos)**, relativamente à parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, em função do exposto nos itens 151 a 153, retro, bem como determine ao réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. que corrija seus sistemas de informática, retirando os registros de débitos, indevidos, de multa, no valor de **R\$ 196,01 (Cento e noventa e seis reais e um centavo)**, juros no valor de **R\$ 19,40 (Dezenove reais e quarenta centavos)** e desconto no valor de **R\$ 215,41 (Duzentos e quinze reais e quarenta e um centavos)**, relativamente à parcela da entrada, no valor de **R\$ 9.800,27 (Nove mil e oitocentos reais e vinte e sete centavos)**, para que, no futuro, os autores não venham a ser, indevidamente, cobrados e/ou tenham os seus nomes registrados, indevidamente, em órgãos de proteção ao crédito como, por exemplo, na Serasa, por débitos inexistentes, conforme itens 151 a 153, retro;

t) A condenação dos réus Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e Itaú Unibanco S.A. ao pagamento de todas as custas processuais e honorários advocatícios, estes na proporção abaixo sugerida ao digno magistrado:

- 1.) **5% do valor da causa**, devidamente corrigida, se a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. até 04 (quatro) meses depois da propositura da presente ação;
- 2.) **De 6% até 10% do valor da causa**, devidamente corrigida, se a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. até 08 (oito) meses depois da propositura da presente ação;
- 3.) **De 11% até 15% do valor da causa**, devidamente corrigida, se a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. até 12 (doze) meses depois da propositura da presente ação;
- 4.) **De 16% até 20% do valor da causa**, devidamente corrigida, se a “**Unidade nº 1306**”, objeto da avença, for entregue pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. acima de 12 (doze) meses depois da propositura da presente ação;
- 5.) **20% do valor da causa**, devidamente corrigida, nas demais hipóteses de não realização dos direitos dos autores, em função de atos culposos e/ou dolosos praticados, isoladamente e/ou conjuntamente, entre o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e o réu Itaú Unibanco S.A. ou pelo réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. ou pelo réu Itaú Unibanco S.A.

230. Assim, considerando os documentos acostados, as informações prestadas, a legislação vigente, e os fundamentos de fato e de direito, anteriormente expostos, os autores, também, requerem:

Pré-Questionamento. Recurso Especial. Ofensa ao inciso III, do artigo 46, e artigo 47, ambos, do Código de Processo Civil. Não integração, por decisão judicial, da integração do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil

a) ao digno magistrado que ao proferir sentença, extinguindo o processo, sem julgamento de mérito, em função do indeferimento da petição inicial, **apesar dos novos argumentos que os autores carregaram ao processo, por meio de nova petição inicial**, que aborde, na sentença, **EXPRESSAMENTE**, se está ou não havendo ofensa ao inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, e se está havendo ou não ofensa ao artigo 47, do Código de Processo Civil, ao se excluir os pedidos listados abaixo, para caracterizar o **pré-questionamento e, dessa forma, permitir aos autores que impetrem Recurso Especial junto ao Superior Tribunal de Justiça-STJ**, se esse digno magistrado não permitir a **INTEGRAÇÃO COMPLETA** do Itaú Unibanco S.A.

como réu nesta ação, com base no **CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA**, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil, conforme item 227, retro, indeferindo a inicial, pela não exclusão, pelos autores, dos “fundamentos fáticos e jurídicos e respectivos pedidos referentes as alíneas “b”; “g”; “h”; “i”; “j”; “k”; “l”; “q”; “r” e “s”, do item 153 (fl. 123)”, conforme determinado nas folhas 451 e 452, do autos, solicitação não atendida pelos autores, na nova petição inicial, apresentada com base no artigo 264 do Código de Processo Civil, por considerarem que há, nesta decisão, negativa de vigência do inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, do artigo 47, do Código de Processo Civil, bem como do artigo 282, do Código de Processo Civil:

a) **Itens 46 a 64: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido II - Ilegalidade da “Cláusula de Tolerância” e Reconhecimento, Judicial da Inadimplência do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 47 a 70** – corresponde ao pedido da letra “b”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

b) **Itens 65 a 76: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido III - Antecipação de Tutela - Injustiça de Exigência de Correção Monetária, Juros de Mora e Multa, Contratuais, Sobre as Parcelas Depositadas Judicialmente À Disposição do Credor Inadimplente - Páginas 70 a 74** – corresponde ao pedido da letra “g”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

c) **Itens 83 a 85: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido V - Antecipação de Tutela - Congelamento do Saldo Devedor das Parcelas Depositadas Judicialmente - Página 76 a 77** – corresponde ao pedido da letra “h”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

d) **Itens 86 a 89: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VI - Adjudicação Compulsória por Sentença Relativamente ao Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. - Páginas 78 a 79** – corresponde aos pedidos das letras “i” e “j”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

e) **Itens 90 a 91: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VII - Averbamento da Existência Dessa Ação à Margem da Matrícula do Empreendimento e/ou à Margem da Matrícula da “Unidade nº 1306”, no Cartório de Registro de Imóveis Competente - Páginas 79** – corresponde ao pedido da letra “k”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

f) **Itens 92 a 110: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido VIII - PARTE 01 - Cancelamento Compulsório do Registro de Hipoteca a**

Favor do Réu Itaú Unibanco S.A. - Páginas 79 a 103. Vide Parte 02 nos itens 154 a 228 - **Páginas 124 a 201** – corresponde ao pedido da letra “**L**”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

g) **Item 141: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XI - Do Pagamento das Indenizações Devidas pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A, Por Meio da Subtração Dos Valores Devidos das Importâncias Depositadas Judicialmente - Página 116** – corresponde ao pedido da letra “**q**”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

h) **Itens 142 a 150: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XII - Da Devolução da Taxa e/ou Tarifa de Emissão de Boleto Bancário, no Valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos), Por Boleto, Cobrado(a), Ilegalmente, Pelo Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. dos Autores - Páginas 116 a 122** – corresponde ao pedido da letra “**r**”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos);

i) **Itens 151 a 153: Dos fatos e dos Fundamentos Jurídicos do Pedido XIII - Da Retificação dos Bancos de Dados do Réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. Relativamente a Débitos e Créditos Inexistentes - Páginas 123 e 124** – corresponde ao pedido da letra “**s**”, do item 153, Volume I (páginas 2 a 200, dos autos), Volume II (Páginas 201 a 400, dos autos) e Volume III (Páginas 401 a 448, dos autos).

Pré-Questionamento. Recurso Extraordinário. Ofensa ao artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal de 1988. Não integração, por decisão judicial, da integração do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil

b) ao digno magistrado que ao proferir sentença, extinguindo o processo, sem julgamento de mérito, em função do indeferimento da petição inicial, **apesar dos novos argumentos que os autores carregaram ao processo, por meio de nova petição inicial**, que aborde, na sentença, **EXPRESSAMENTE**, se está ou não havendo ofensa ao inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, e se está havendo ou não ofensa ao artigo 47, do Código de Processo Civil, ao se excluir os pedidos listados acima, e se estiver havendo ofensa aos artigos retro-referidos, se, por via de consequência, não havendo ofensa ao artigo 5º, incisos LIV e LV, ambos, da Constituição Federal de 1988, para caracterizar o **pré-questionamento e, dessa forma, permitir aos autores que impetrem Recurso Extraordinário junto ao Supremo Tribunal Federal**, se esse digno magistrado não permitir a **INTEGRAÇÃO COMPLETA** do Itaú Unibanco S.A. como réu nesta ação, com base no **CAPÍTULO V, DO LITISCONSÓRCIO E DA ASSISTÊNCIA**, seção I, do litisconsórcio, artigos 46, inciso III, e artigo 47, ambos do Código de Processo Civil, indeferindo a inicial, pela não exclusão, pelos autores, dos “**fundamentos fáticos e jurídicos e**

respectivos pedidos referentes as alíneas “b”; “g”; “h”; “i”; “j”; “k”; “l”; “q”; “r” e “s”, do item 153 (fl. 123)”, conforme determinado nas folhas 451 e 452, do autos, solicitação não atendida pelos autores, na nova petição inicial, apresentada com base no artigo 264 do Código de Processo Civil, por considerarem que há, nesta decisão, negativa de vigência do inciso III, do artigo 46, do Código de Processo Civil, do artigo 47, do Código de Processo Civil, bem como do artigo 282, do Código de Processo Civil, e, por via de consequência, ao artigo 5º, incisos LIV e LV, ambos, da Constituição Federal de 1988, pois haveria negativa de jurisdição para os autores, uma vez que não poderiam os autores tutelar, **EM OUTRO PROCESSO**, seus interesses relativamente ao “objeto mediato” (“Unidade nº 1306”), que lhe seria deferido, neste processo, para perde-lo, posteriormente, mediante eventual execução da hipoteca pelo Itaú Unibanco S.A. ao cobrar a inadimplência gerada pelos **vários PREJUÍZOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E FINANCEIROS, PARA O ITAÚ UNIBANCO S.A., DESCRITOS NA TABELA CONSTANTE DO ITEM 173, RETRO, que o acolhimento dos pedidos imediatos dos autores, neste processo, constantes do item 229, letras “a” a “t”, e item 230, abaixo, --, GERARÁ PARA OS INTERESSES DO ITAÚ UNIBANCO S.A.,** o que geraria várias ofensas à Constituição Federal de 1988, conforme item 228, retro, e imensos prejuízos para os autores.

231. Protestam os autores pela produção de provas por todos os meios em direito admitidos, inclusive pericial, se necessário.

232. Atribui-se à causa o valor de **R\$ 209.834,49 (Duzentos e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos).**

233. Informamos a este juízo que as custas judiciais, no valor de **R\$ 377,25 (Trezentos e setenta e sete reais e vinte e cinco centavos)**, foram pagas por meio de débito na conta de depósitos número XXXX-X, na agência BB 4267-7, em 14.09.2012, código de autenticação, informado pelo Banco do Brasil, nº 1.D23.4D0.667.DD1.033, anexo nº 31 --, utilizando o bloqueto de cobrança bancária, emitido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios-TJDFT, guia nº 0700010590, emitida no link <http://www.tjdft.jus.br/servicos/custas>, conforme abaixo:

O pagamento desta GRU Cobrança poderá ser efetuado em qualquer banco.
Para pagamento via Internet banking ou caixa eletrônico, utilize a opção pagamento de títulos.

Instruções:

1. Imprima em impressora jato de tinta ou laser em qualidade normal ou alta. Não use modo econômico.
2. Utilize papel A4 (210 x 297 mm) e margens mínimas à esquerda e à direita do formulário.
3. Corte na linha indicada. Não rasure, não risque, não fure e não dobre a região onde se encontra o código de barras.
4. Para pagamento via Internet banking ou caixa eletrônico, utilize a opção pagamento de títulos.

Via do Processo

Guia de Custas e Emolumentos / Guia Inicial - 1ª Instância

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02337.675074 00010.590180 8 55610000037725		
Cedente	Vencimento	Valor do documento
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios	28/12/2012	R\$ 377,25
Processo	Data do documento	Número da Guia
	14/09/2012	23376750700010590
Competência/Juízo		
Cível		
Circunscrição / Fórum		
TAGUATINGA / Fórum Des. Antônio Mello Martins		
Nome da Petição		
1000 - AÇÃO INOMINADA		
Polo Ativo		
ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA E PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA		
Polo Passivo		
AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E ITAÚ UNIBANCO S.A.		
Valor da Causa		
R\$ 209.834,49		
Distribuidor:2,69 / Distribuidor:2,69 / Contador:6,64 / Custas:334,05 / Ofícios:4,44 / Mandados:4,44 / Diligências:22,30 *		
Válida até 28/12/2012 ressalvados os prazos recursais. Os itens cobrados estão de acordo com as tabelas do Decreto-Lei nº 115/67 e do § 2º do artigo 191 do Provimento Geral da Corregedoria.		06208032822 17:05
VALOR MÁXIMO DE CUSTAS INICIAIS ATINGIDO.		
* 02 RCO		
Sacado / Pago Por		
ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA E PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA		

----- corte na linha pontilhada -----

234. Informamos que segue, em envelope pardo, anexo nº 36, pen-drive, contendo os arquivos, digitais, especificados na tabela abaixo, que acompanham esta petição inicial, para facilitar o direito de defesa dos réus, com o registro de que os autores previamente autorizam a distribuição destes arquivos, inclusive da petição inicial, arquivo intitulado "**Acao Civil Inominada. 17.09.2012.doc**", item nº 01 da tabela abaixo, contendo, na íntegra, o teor impresso desta petição inicial, protocolada em juízo, a qualquer cidadão que solicite cópia de referido arquivo, estando autorizado, pelos autores, o trânsito de referido arquivo, digital, por qualquer meio como, por exemplo, mediante troca de e-mail's por usuários, via internet, bem como o uso das teses jurídicas, econômicas e/ou financeiras desenvolvidas nesta petição inicial, desde que citada a fonte.

Relação de Arquivos, Digitais, Que Acompanham a Ação Civil Inominada, Movida Por Rogerouniello Rouniello de França e sua Esposa Priscila Fernandes Beato de França, em Face de Avila Empreendimentos Imobiliários S.A., na qual co-réu o Itaú Unibanco S.A., em Função da Não Entrega da Unidade nº 1306", por Avila Empreendimentos

Nº	Nome do Arquivo	Tamanho	Conteúdo
1	Acao Civil Inominada. 17.09.2012.doc	3.758 KB	Ação civil pelo procedimento ordinário com pedido de antecipação dos efeitos da tutela (ação civil ordinária inominada), que ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA e sua esposa PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA, movem em face de AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., nome de fantasia "FAENGE", em litisconsórcio com ITAÚ UNIBANCO S.A.
2	Endividamento, no Brasil, eh de mais de 100 da disponibilidade. 22.08.2012.doc	913 KB	Tema em Análise: Famílias comprometem 64% da renda anual, diz Ministério da Fazenda. Demonstração, matemática, do comprometimento de mais de 100% da disponibilidade das famílias e das organizações, no Brasil.
3	Inflacao, no mundo. Analise. 05.09.2012.doc	743 KB	Alan Greenspan, que foi Presidente do Federal Reserv, Banco Central dos EUA, de 11.08.1987 até 31.01.2006, SOFISMOU, na página 13, do seu livro "A ERA DA TURBULÊNCIA".
4	Bacen. Atendimento ao Cidadao. Protocolo 2012350336, de 05.09.2012, as 13.53 h.pdf	94 KB	Registro contendo o conteúdo das análises acima, sobre inflação no Brasil e no mundo, encaminhadas ao Banco Central do Brasil-Bacen
5	Bacen. Atendimento ao Cidadao. Protocolo 2012351305, de 05.09.2012, as 20.57 h.pdf	79 KB	Registro contendo informação ao Banco Central do Brasil-Bacen sobre o encaminhamento das análises acima, sobre inflação no Brasil e no mundo
6	MF. Protocolo nr. 540852, de 05.09.2012. Registro.pdf	75 KB	Registro contendo análises sobre inflação no Brasil e no mundo, encaminhadas à Ouvidoria do Ministério da Fazenda
7	MF. Protocolo nr. 540852, de 05.09.2012. Imagens Anexadas.pdf	46KB	Registro do envio de 04 (quatro) arquivos, tipo imagem, para a Ouvidoria do Ministério da Fazenda
8	MF. Protocolo nr. 540852, de 05.09.2012. Documentos Anexados.pdf	54 KB	Registro do envio de 11 (onze) arquivos, tipo documento, para a Ouvidoria do Ministério da Fazenda
9	Protocolo Bacen 2012336128, de 28.08.2012, as 13.37 h.pdf	75 KB	Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento das famílias, no Brasil?
10	Protocolo Bacen 2012336159, de 28.08.2012, as 13.45 h	63 KB	Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento das famílias, no Brasil?
11	Protocolo Bacen 2012336181, de 28.08.2012, as 13.50 h.pdf	62 KB	Análise: Presidente do Banco Central, do Brasil, sofismou sobre endividamento das famílias, no Brasil?
12	Rogerouniello. Por que me comunico com o Brasil e com o mundo.doc	1461 KB	Por que são abordadas questões sobre a humanidade, na Ação civil, pelo procedimento ordinário com pedido de antecipação dos efeitos da tutela (ação civil ordinária inominada), que ROGEROUNIELO ROUNIELO DE FRANÇA e sua esposa PRISCILA FERNANDES BEATO DE FRANÇA, movem em face de AVILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., nome de fantasia "FAENGE", em litisconsórcio com ITAÚ UNIBANCO S.A.

235. Informamos que consta, no envelope pardo, anexo nº 37, pen-drive, contendo o arquivo, digital, intitulado "**Acao Civil Inominada. 24.09.2012.doc**", que contém, na íntegra, o teor impresso desta petição, protocolada em juízo, especificado na tabela abaixo, para facilitar o direito de defesa dos réus, com o registro de que os autores previamente autorizam a distribuição deste arquivo, a qualquer cidadão que solicite cópia de referido arquivo, estando autorizado, pelos autores, o trânsito de referido arquivo, digital, por qualquer meio como, por exemplo, mediante troca de e-mail's por usuários, via internet.

Relação de Arquivos, Digitais, Que Acompanham Esta Petição, de 27.09.2012, da Ação Civil Inominada, Processo nº 2012.07.1.028928-2, 2ª Vara Civil de Taguatinga DF, Movido Por Rogerouniello Rouniello de França e sua Esposa Priscila Fernandes Beato de França, em Face de Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. e Itaú Unibanco S.A.

Nº	Nome do Arquivo	Tamanho	Conteúdo
1	Acao Civil Inominada. 27.09.2012. Decisao Interlocutoria.doc	6.141 KB	Petição, de 27.09.2012, a propósito de decisão da Drª Yeda Maria Morales Sanchez, que determinou aos autores a emenda da petição inicial.
1	Acao Civil Inominada. 27.09.2012. Inicial Emendada.doc	9.429 KB	Petição inicial emendada

236. Registramos que nesta petição inicial realizamos profundo mergulho jurídico, econômico e financeiro, envolvendo os autores, enquanto consumidores, o réu Itaú Unibanco S.A. (instituição financeira) e o réu Avila Empreendimentos Imobiliários S.A. (construtora), para desnudar, de forma profunda, com riqueza de detalhes, em todos os aspectos, conhecidos e desconhecidos dos consumidores, em geral, e muitas vezes desconhecidos de todos àqueles que, direta ou indiretamente, mantém contato com essa matéria (governantes, criadores de políticas públicas de habitação, desembargadores, juízes, advogados, promotores etc., envolvidos com resolução de lides da espécie), o modelo de negócios de construção e venda de imóveis, na planta, no Brasil, para que se faça justiça, para minha família, neste processo, e, também, para que se faça justiça, para outras famílias, em outros processos análogos a este, com a firme esperança de que a experiência de minha família, nesta causa, sirva para melhorar, de alguma forma, as relações negociais, jurídicas e judiciais deste tipo de negócio, no Brasil, equilibrando, melhor, as relações de forças, especialmente a dos inocentes consumidores que, na verdade, são grandes vítimas desse complexo e incompreensível modelo de financiamento e construção de imóveis, na planta, no Brasil, idealizado pelas construtoras e instituições financeiras, e que muitas, no momento de resolução das lides, gera prestação jurisdicional, que observa as leis e a Constituição pelos advogados, juízes, desembargadores, promotores etc., mas que podem (sentenças judiciais, finais) ser contrárias ao interesse dos consumidores, injustamente, a ponto de este litigante, em causa própria, que esta subscreve, que é do ramo financeiro e do ramo jurídico, com especialização em direito público, ter demorado cerca de 30 (trinta) dias, e muitas horas, diárias, de análises e estudos, para compreender, totalmente, as complexas relações de consumo desnudadas nesta peça.

237. Por fim, esta petição foi elaborada em 04 (quatro) vias de igual teor, conteúdo e forma, para viabilizar amplo conhecimento dos réus do conteúdo desta petição e permitir o amplo exercício do direito de defesa, caso seja necessário a esses réus responder aos temas da petição inicial, se o digno magistrado determinar o andamento do processo, ou caso seja necessário a esses réus responder em contra-razões de apelação.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Brasília-DF, 27.09.2012

Rogerouniello Rouniello de França
OAB-SP 117.597



Endereço para recebimento de intimações:

XXXXXX XXX, Lote XX, Bloco X, Apartamento XXXX, Condomínio Edifício XXX
XXXXXI, CEP XXXXX-XXX - Águas Claras - Taguatinga - Distrito Federal.
Fone: (61) 8128-0490 ou (61) 3102-5793