

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004756-08.2016.4.04.7000/PR**

**RELATOR** : **VÂNIA HACK DE ALMEIDA**  
**APELANTE** : **FLAVIO ISSAMU KOIKE**  
**ADVOGADO** : **FILIFE VEIGA DE PAULA**  
**APELADO** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**  
: **FORMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
: **PARQUE DAS NACOES - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**  
: **LTDA.**

**RELATÓRIO**

FLAVIO ISSAMU KOIKE ajuizou a presente ação contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, PARQUE DAS NAÇÕES - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. objetivando a decretação de inadimplência contratual por parte dos requeridos, decorrente do atraso de entrega de obra sem motivo justificável, com a rescisão de todos os contratos firmados entre as partes e o pagamento de todas as despesas despendidas, além de lucros cessantes, desde a data do inadimplemento até a rescisão do contrato. Requereu a antecipação de tutela a fim de que fossem suspensas as cobranças de prestações do financiamento habitacional, juros de obra e demais encargos contratuais exigidos pelos requeridos, bem como sejam as rés proibidas de incluir o seu nome nos órgãos de restrição ao crédito até o trânsito em julgado da ação.

O pedido de antecipação de tutela foi deferido para determinar que a CEF suspenda imediatamente a cobrança das prestações devidas na fase de construção da obra, bem como para que se abstenha de inscrever o nome do autor nos cadastros negativos de créditos em razão da cessação da cobranças das prestações.

O autor interpôs agravo retido, requerendo seja fixada a data da entrega da obra como previsto no contrato de promessa de compra e venda, ou, alternativamente, que o prazo de 25 meses seja contado a partir da primeira assinatura do contrato de financiamento firmando pela CEF que envolveu o referido empreendimento.

A sentença reconheceu a ilegitimidade passiva da construtora FÓRMULA EMPREENDIMENTOS, julgando extinto o processo, sem julgamento do mérito com relação a ela, e, no mérito, julgou parcialmente procedentes os pedidos, para resolver o contrato de promessa de compra e venda do imóvel e o contrato de financiamento habitacional, com retorno da situação ao *status quo ante*, com devolução de todos os valores pagos, restituição de quantias desembolsadas pelo mutuário e cancelamento dos registros/averbações efetuados na matrícula do imóvel. Determinou, ainda, que os valores oriundos da conta vinculada do FGTS sejam devolvidos à respectiva conta de origem. Face à mínima sucumbência do autor, condenou as rés (SPE Parque das Nações e CEF) no pagamento de custas processuais e honorários advocatícios devidos em favor do procurador da parte autora, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da

condenação (valor a ser efetivamente devolvido ao autor). Por fim, concedeu a tutela de urgência requerida, com fundamento no artigo 300 do CPC, para que a CEF e a requerida Parque das Nações providenciem a imediata rescisão do contrato de financiamento objeto dos autos, com a devolução de todos os valores daí decorrentes no prazo de 15 dias a contar da ciência da sentença.

Da sentença apelou a Caixa Econômica Federal, propugnando por sua reforma. Defende sua ilegitimidade passiva, tendo em vista que a responsabilidade por eventuais atrasos na obra pertence unicamente à construtora e à incorporadora, já que possui apenas papel de agente financeiro. Defende, também, a necessidade de reintegração na lide da Construtora Fórmula Empreendimentos, a fim de que ela possa ser condenada em sede recursal a suportar os danos oriundos da rescisão contratual. Argumenta que, se na própria Ação Civil Pública na qual foi determinada a suspensão da obra o MPF reconheceu a ilegitimidade da CEF, a sua manutenção no pólo passivo da lide coloca em risco a segurança jurídica do sistema judiciário. Sustenta que a quantia cobrada do mutuário, como os juros de obra, é legítima e advém de um acordo contratual entre as partes, que deve ser cumprido, razão pela qual a incorporadora e a construtora, responsáveis pela entrega da obra, é que devem restituir ao mutuário os valores pagos por ele, ou, no mínimo, restituírem tudo que tiver que pagar diretamente a ele. Por fim, insurge-se contra a rescisão contratual e devolução de valores em sede de liminar, tendo em vista o caráter de irreversibilidade da medida, requerendo a revogação da liminar, também, no tocante à proibição de efetuar cobranças, débito em conta para pagamento das prestações relativas aos juros de obra, e de praticar medidas extrajudiciais coercitivas.

Foram oportunizadas as contrarrazões.

É o relatório.

## **VOTO**

### **Do Agravo Retido**

Não conheço do agravo retido interposto, face à ausência de requerimento expresso quando da apresentação das contrarrazões, a teor do art. 523, *caput* e § 1º, do Código de Processo Civil/73.

Ressalto que não se aplica, no ponto, o novo regramento do CPC/2015, porquanto a decisão proferida objeto de recurso foi publicada anteriormente à sua vigência.

## **Ilegitimidade passiva da Fórmula Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Construtora**

O autor ajuizou a presente ação objetivando a decretação de inadimplência contratual por parte dos requeridos, consistente no fato de atrasar a entrega da obra sem motivo justificável, com a conseqüente rescisão de todos os contratos firmados entre as partes, pleiteando o pagamento de todas as despesas despendidas e de lucros cessantes desde a data do inadimplemento até a rescisão do contrato.

No caso dos autos, o contrato firmado com a CEF (na qualidade de mutuante) e as rés FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (na condição de Interveniente Construtora) e PARQUE DAS NAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (na condição de Incorporadora/Fiadora) previu que a ré FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. seria responsável pela execução da obra, sendo indiscutível a sua legitimidade para integrar o pólo passivo da lide.

Verifico, portanto, que é de ser afastado o fundamento da ilegitimidade passiva para a causa e, em atenção aos princípios da celeridade e efetividade da prestação jurisdicional, bem como tendo em vista que o processo se encontra devidamente instruído, é recomendável que se proceda ao exame do pedido, nos termos do artigo 1013, § 3º, do novo CPC, *in verbis*:

*Art. 1013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento do matéria impugnada.*

*§ 3.º Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando:*

*I - reformar a sentença fundada no art. 485;*

Assim sendo, acolho a pretensão da CEF no ponto, reconhecendo a legitimidade *ad causam* da empresa FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. para figurar no pólo passivo da lide.

### **Legitimidade passiva da CEF**

Da mesma forma, objetivando a ação, também, a rescisão do contrato de financiamento firmado com a empresa pública, certa é a sua legitimidade para integrar a lide juntamente com as demais rés.

Assim sendo, rejeito a preliminar argüida.

Registro que a questão da responsabilidade da CEF no tocante ao atraso da obra confunde-se com o mérito e com ele será examinada.

### **Mérito**

O contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia pelo Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, firmado em 10/09/2013, previu prazo de construção de 25 meses (item 6.1 da

letra C, do Quadro Resumo, ou seja, o empreendimento deveria ter sido finalizado em 10/10/2015.

No entanto, restou incontroverso nos autos o atraso nas obras relativas ao empreendimento do Condomínio Parque das Nações, localizado no Município de São José dos Pinhais/PR, sendo que o mesmo ainda se encontra em fase de execução sem que haja sequer previsão para o término da construção e entrega do imóvel.

Por outro lado, a alegada ocorrência de caso fortuito, conforme argumentando pelas rés, não restou demonstrado nos autos.

Certo é que em razão do ajuizamento da ACP n. 5079674-51.2014.404.7000 houve a paralisação temporária da obra por força de decisão liminar, tendo no entanto perdurado menos de dois meses em razão de sua revogação por esta Corte ( AI nº 5010901-65.2015.404.0000, decisão proferida em 27/03/2015).

Frise-se que, mesmo considerado o referido atraso por força de decisão judicial ou, ainda, das alegadas intempéries sustentadas pelas rés, ainda assim seria injustificável o atraso na entrega das unidades do empreendimento por prazo de mais de dois anos.

Assim sendo, restou devidamente comprovado nos autos o descumprimento contratual consistente no atraso na entrega do imóvel financiado, impondo-se a indenização pelos danos verificados.

Passo, então, à análise da responsabilidade da CEF e das demais rés em relação ao atraso da obra.

Quanto ao tema, registro que a empresa pública, na condição de responsável pela implementação de plano governamental de habitação popular, é quem seleciona e aprova a interveniente construtora/fiadora do empreendimento. No entanto, este simples fato não se mostra suficiente para a responsabilização do agente financeiro como garantidor universal.

No caso dos autos, porém, o contrato celebrado entre o autor, a CEF (na qualidade de mutuante) e as rés FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (na condição de Interveniente Construtora) e PARQUE DAS NAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (na condição de Incorporadora/Fiadora) previu o seguinte:

#### **CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES E ATRIBUIÇÕES**

(...)

**Parágrafo Segundo** - Declara a INTERVENIENTE CONSTRUTORA qualificada no item III do quadro 'A', expressamente, que:

(...)

k) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;

l) não se opõe à sua substituição, se este for julgada necessária;

m) executará as obras mencionadas, de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato, não sendo permitida a subempreitada das mesmas;

n) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações dos proprietários do imóvel, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de ser considerado inidôneo para firmar novos

*contratos com a CEF.*

*(...)*

**Parágrafo Terceiro** - *Declara a INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro 'A', expressamente, que:*

*(...)*

*n) é responsável, perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'B' deste contrato, pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes e/ou DEVEDORES/FIDUCIANTES em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra.*

Como se vê, a solução da controvérsia passa necessariamente pela responsabilidade prevista contratualmente.

No caso dos autos, restou suficientemente comprovada a culpa da empresa FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (na condição de Interveniente Construtora) em razão de imperícia, uma vez que não teve capacidade técnica para bem conduzir a obra, o que acarretou o atraso na entrega do empreendimento.

Por sua vez, a empresa PARQUE DAS NAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na condição de Incorporadora/Fiadora, responde solidariamente pelo não cumprimento do prazo pactuado, por força de expressa previsão contratual.

Além disso, o mesmo contrato prevê em sua cláusula décima (evento 1 - CONTR4):

**CLÁUSULA NONA - DA SUBSTITUIÇÃO DA INTERVENIENTE CONSTRUTORA** - *A INTERVENIENTE CONSTRUTORA será substituída por quaisquer motivos previstos em lei e, ainda:*

*a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA, no processo de financiamento ou no contrato;*

*b) quando, contra a INTERVENIENTE CONSTRUTORA, for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o andamento da obra;*

*c) no caso de falência ou concordata da INTERVENIENTE CONSTRUTORA;*

*d) se houver infração, pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA, de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento;*

*e) se for modificado o projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CAIXA e integrantes do presente contrato, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA;*

*f) se não for concluída a obra, objeto deste financiamento, dentro do prazo contratual;*

*g) se ocorrer retardamento ou paralisação da obra, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CAIXA; e*

*h) se ocorrer subempreitada da obra contratada.*

Na espécie, ainda que tenha havido imperícia da construtora/entidade organizadora, a verdade é que também houve negligência por parte da CEF, que não providenciou na substituição da construtora - o que era obrigada contratualmente a fazer. Nesse sentido, é o entendimento desta Corte:

**ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA. SFH. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POPULAR. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. RESPONSABILIDADE DA CEF E DA CONSTRUTORA/ ENTIDADE ORGANIZADORA. DANO MATERIAL E MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO.**

*1. Nos casos de contrato celebrado entre o mutuário e o agente financeiro e que tem como objeto a*

*disponibilização de empréstimo em dinheiro para a construção ou a aquisição de imóvel e a constituição de garantia sobre o respectivo bem, tenho entendido que a CEF não deve este responder por eventuais danos no imóvel, decorrentes de vícios construtivos.*

*2. No caso dos autos, no entanto, a controvérsia gira em torno da indenização pelo atraso na entrega do imóvel, cuja obra foi financiada em caráter associativo pela empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Como visto, se trata de situação essencialmente diversa, que não se confunde com a alegação de vícios construtivos.*

*3. No caso em comento, de acordo com a previsão expressa do contrato celebrado entre as partes (inclusive a ré CALCULUS PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA na qualidade de Construtora e Entidade Organizadora), esta detém a responsabilidade sobre a execução e a conclusão das obras.*

*4. A função do agente financeiro de aferir a regularidade fiscal e financeira da construtora ou da entidade organizadora do empreendimento, assim como as medições regulares, não o transforma, por si só, em único responsável por eventual prejuízo causado ao mutuário.*

*5. No caso, restou devidamente configurada a culpa da ré CALCULUS na modalidade imperícia (pois não teve capacidade técnica para bem conduzir as obras) e negligência (já que abandonou o empreendimento).*

*6. Além disso, resta configurada a responsabilidade da CEF (na condição de gestora do programa habitacional), por inexplicavelmente postergar por longo tempo a substituição da construtora - o que era obrigada a fazer caso a obra não fosse concluída no prazo fixado, de acordo com as disposições contratuais.*

*7. Nessa equação, ambas as rés (CEF e CALCULUS) devem responder pelos danos materiais e morais verificados em razão do descumprimento contratual consistente no atraso na entrega do imóvel, na proporção de metade cada uma.*

*- APELAÇÃO CÍVEL Nº 5017603-63.2012.404.7200, 3ª TURMA, Des. Federal FERNANDO QUADROS DA SILVA, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 26/11/2015*

**ADMINISTRATIVO. SFH. ATRASO ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESCISÃO DOS CONTRATOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS**

*1. Havendo discussão acerca das obrigações contratuais assumidas pela CEF, é a CEF parte legítima para figurar no pólo passivo da ação.*

*2. Restando comprovada a omissão culposa por parte da CEF na adoção das medidas necessárias à retomada da construção, razão pela qual está configurado o dever de indenizar, nos termos do Código Civil.*

*3. A demora na entrega da unidade habitacional, uma vez decorrente também da omissão da CEF em fiscalizar a obra e adotar as medidas necessárias à sua conclusão, indica responsabilidade da Caixa no pagamento de danos materiais para os autores.*

*- AC 5010318-19.2012.404.7200, Quarta Turma, Relatora Salise Monteiro Sanchotene, juntado aos autos em 27/08/2015*

**FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA - CEF.**

*A CEF tem legitimidade passiva em ação que trata do pedido de indenização por danos morais e materiais (inclusive a compensação de valores pagos entre a data prevista para a entrega do imóvel e a entrega das chaves, para amortização do saldo devedor), decorrentes de atraso na entrega de obra, porque sua responsabilidade está disciplinada no contrato de mútuo, inclusive a hipótese de omissão culposa na adoção das medidas necessárias à retomada da construção.*

*- AC 5017895-77.2014.404.7200, Quarta Turma, Relator Luís Alberto D'Azevedo Aurvalle, juntado aos autos em 14/04/2015*

Em razão disso, tanto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL quanto as rés FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (na condição de Interviente Construtora) e PARQUE DAS NAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. são responsáveis pelo descumprimento contratual, consistente no atraso na entrega do imóvel financiado.

Em razão disso, não merece prosperar a insurgência da CEF com relação à

restituição dos juros de pré-amortização cobrados pelo agente financeiro durante o período de atraso na entrega do imóvel.

Analisando o contrato celebrado entre as partes, verifico haver previsão de início da amortização da dívida ao final do prazo de construção do imóvel, independentemente da efetiva conclusão das obras. É o teor da cláusula quarta (evento 1 - CONTR4):

***CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL** - O prazo para o término da construção e legalização da unidade habitacional vinculada ao empreendimento é aquele constante no item 6.1 da letra 'C' deste contrato, que somente poderá ser prorrogado quando restar comprovado caso fortuito ou força maior, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, consubstanciada na regulamentação vigente.*

***Parágrafo único** - Findo o prazo fixado para o término da construção, e ainda não concluída a obra, os recursos remanescentes permanecerão indisponíveis, dando-se início ao vencimento das prestações de amortização, no dia em que corresponder ao da assinatura do contrato, sob pena de vencimento antecipado da dívida.*

Ocorre que, conforme já referido, no caso dos autos resta configurada também a responsabilidade da CEF pela demora na entrega do imóvel, tendo em conta sua inércia em providenciar a substituição da construtora mesmo após um longo tempo de atraso. Assim, deve a empresa pública (na condição de agente operador do Programa Imóvel na Planta) arcar com a restituição de tais valores, juntamente com as demais rés.

Da mesma forma, demonstrada a infringência contratual por parte das rés, é devida a rescisão dos contratos de promessa de compra e venda do imóvel e o contrato de financiamento habitacional, com a exclusão do nome do demandante dos cadastros de mutuários e liberando-o de promover o pagamento das prestações pactuadas, assim como de demais serviços contratados com as rés. Em consequência, impõem-se a condenação das rés na restituição da integralidade dos valores adimplidos pela parte autora em decorrência dos referidos contratos.

Assim sendo, resta mantida a sentença.

### **Honorários Advocatícios**

Tratando-se de sentença publicada já na vigência do novo Código de Processo Civil, aplicável o disposto em seu art. 85 quanto à fixação da verba honorária.

Considerando a natureza da causa e tendo presente que o valor da condenação provavelmente não excederá a 200 salários mínimos, mantenho os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §3º, I, do CPC/2015.

Consoante determina o §5º do referido artigo, na eventualidade de a condenação superar o limite de 200 salários mínimos, a verba honorária deverá observar os percentuais mínimos previstos nos incisos II a V do §3º, conforme a graduação do proveito econômico obtido.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional do procurador na fase recursal, a verba honorária fica majorada em 2%, forte no §11 do art. 85 do CPC/2015.

### **Juros Moratórios e Correção Monetária.**

De início, esclareço que a correção monetária e os juros de mora, sendo consectários da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados até mesmo de ofício. Assim, sua alteração não implica falar em *reformatio in pejus*.

A questão da atualização monetária das quantias a que é condenada a Fazenda Pública, dado o caráter acessório de que se reveste, não deve ser impeditiva da regular marcha do processo no caminho da conclusão da fase de conhecimento.

Firmado em sentença, em apelação ou remessa oficial o cabimento dos juros e da correção monetária por eventual condenação imposta ao ente público e seus termos iniciais, a forma como serão apurados os percentuais correspondentes, sempre que se revelar fator impeditivo ao eventual trânsito em julgado da decisão condenatória, pode ser diferida para a fase de cumprimento, observando-se a norma legal e sua interpretação então em vigor. Isso porque é na fase de cumprimento do título judicial que deverá ser apresentado, e eventualmente questionado, o real valor a ser pago a título de condenação, em total observância à legislação de regência.

O recente art. 491 do NCPC, ao prever, como regra geral, que os consectários já sejam definidos na fase de conhecimento, deve ter sua interpretação adequada às diversas situações concretas que reclamarão sua aplicação. Não por outra razão seu inciso I traz exceção à regra do *caput*, afastando a necessidade de predefinição quando não for possível determinar, de modo definitivo, o montante devido. A norma vem com o objetivo de favorecer a celeridade e a economia processuais, nunca para frear o processo.

E no caso, o enfrentamento da questão pertinente ao índice de correção monetária, a partir da vigência da Lei 11.960/09, nos débitos da Fazenda Pública, embora de caráter acessório, tem criado graves óbices à razoável duração do processo, especialmente se considerado que pende de julgamento no STF a definição, em regime de repercussão geral, quanto à constitucionalidade da utilização do índice da poupança na fase que antecede a expedição do precatório (RE 870.947, Tema 810).

Tratando-se de débito, cujos consectários são totalmente definidos por lei, inclusive quanto ao termo inicial de incidência, nada obsta a que seja diferida a solução definitiva para a fase de cumprimento do julgado, em que, a propósito, poderão as partes, se assim desejarem, mais facilmente conciliar acerca do montante devido, de modo a finalizar definitivamente o processo.

Sobre esta possibilidade, já existe julgado da Terceira Seção do STJ, em que assentado que *'diante a declaração de inconstitucionalidade parcial do artigo 5º da Lei n. 11.960/09 (ADI 4357/DF), cuja modulação dos efeitos ainda não foi concluída pelo Supremo Tribunal Federal, e por transbordar o objeto do mandado de segurança a fixação de parâmetros para o pagamento do valor constante da portaria de anistia, por não se tratar de ação de cobrança, as teses referentes aos juros de mora e à correção monetária devem ser diferidas para a fase de execução. 4. Embargos de declaração rejeitados'*. (EDcl no MS 14.741/DF, Rel. Ministro JORGE MUSSI, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 08/10/2014, DJe 15/10/2014).

Desse modo, a solução de diferir para a fase de execução a forma de cálculo dos



juros e correção monetária, que, como visto, é de natureza de ordem pública, visa racionalizar o curso das ações de conhecimento em que reconhecida expressamente a incidência de tais consectários legais.

Diante disso, difere-se para a fase de cumprimento de sentença a definição dos índices de correção monetária e juros de mora.

Custas na forma da lei.

### **Tutela Antecipada**

Por fim, verifico que o magistrado *a quo* deferiu ao autor a tutela de urgência, nos seguintes termos:

*Pugna o autor, no evento 127, pela apreciação da tutela de urgência quanto à imediata rescisão do contrato, afirmando estar muito necessitado dos valores já despendidos, considerando que seu pai está em estado vegetativo desde final de 2016, na UTI do Hospital Vita Batel, e, prestes a ganhar alta, sua família está tendo despesas com a adaptação da residência, cama especial, aparelho respiratório, enfermeira, fraldas e remédios - fatos comprovados por laudos médicos e fotos.*

*Diante de um tal cenário, penso que não há falar em irreversibilidade da medida a afastar a tutela de urgência, nos termos do § 3º do artigo 300 do NCPC, pois, decretada a rescisão contratual, caberá à Incorporadora Parque das Nações reabsorver a unidade habitacional objeto dos autos, devolvendo os valores recebidos à CEF, com a qual terá, obrigatoriamente, que realizar todo um acerto de contas em decorrência do presente feito e de inúmeros outros, além da liberação do valor financiado para construção da obra, globalmente considerada.*

*Por certo, diante da magnitude do empreendimento, os valores ora envolvidos são muito mais significativos para o autor do que para as requeridas.*

*Por outro lado, não se justifica fazer recair o ônus do tempo de processo ao autor - consumidor e parte mais fragilizada da relação processual -, ainda mais em momento pessoal dramático, em que se apresenta a obrigação de retribuir ao pai o cuidado de uma vida toda.*

*Assim, diante da situação relatada, concedo a tutela de urgência requerida, com fundamento no artigo 300 do CPC, para que a CEF e a requerida Parque das Nações providenciem a imediata rescisão do contrato de financiamento objeto dos autos, com a devolução de todos os valores daí decorrentes no prazo de 15 dias a contar da ciência da presente decisão.*

Primeiramente, destaco que nos termos do artigo 1.046 do Código de Processo Civil/2015, em vigor desde 18 de março de 2016, suas disposições se aplicarão desde logo aos processos pendentes, ficando revogada a Lei nº 5.869/1973, não se aplicando retroativamente, contudo, aos atos processuais já praticados e às situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada, conforme expressamente estabelece seu artigo 14.

Com o advento do CPC/2015 duas espécies de tutela de cognição sumária foram disciplinadas - as quais podem ser requeridas de forma antecedente ou incidental - são elas: **a)** tutela de urgência (cautelar ou satisfativa), e **b)** tutela de evidência.

Os requisitos para o deferimento da tutela de urgência estão elencados no art. 300 do CPC/2015, que assim dispõe:

*Art. 300. A **tutela de urgência** será concedida quando houver elementos que evidenciem a **probabilidade do direito** e o **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**.*

*§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.*

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Da leitura do artigo referido denota-se que, com o novo Código, dois são os requisitos que sempre devem estar presentes para a concessão da tutela de urgência: **a)** a probabilidade do direito pleiteado, isto é, uma plausibilidade lógica que surge da confrontação das alegações com as provas e demais elementos disponíveis nos autos, do que decorre um provável reconhecimento do direito, obviamente baseada em uma cognição sumária; e **b)** o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo caso não concedida, ou seja, quando houver uma situação de urgência em que não se justifique aguardar o desenvolvimento natural do processo sob pena de ineficácia ou inutilidade do provimento final.

A tutela de evidência, por sua vez, dispensa a prova do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo, mas seu cabimento está restrito ao rol taxativo do art. 311, I ao IV, do CPC/2015.

No caso dos autos, tratando-se de pleito antecipatório fundado na urgência, passo ao exame do pedido à luz do art. 300 do NCPC.

Demonstrado nos autos, suficientemente, o alegado descumprimento de cláusula contratual por parte das rés a justificar a pretendida rescisão dos contratos de compra e venda e de mútuo habitacional, resta preenchido o requisito da probabilidade do direito pela indevida oneração do mutuário que não tem qualquer responsabilidade pela demora na construção do imóvel.

Da mesma forma, a excepcional situação do autor, que vêm tendo vultuosas despesas relacionadas com o grave quadro que se encontra seu genitor, conforme devidamente comprovado nos autos, configuram o perigo de dano exigido pelo dispositivo legal acima referido.

Assim sendo, mantenho a decisão liminar por seus próprios fundamentos.

### **Dispositivo**

Ante o exposto, voto por não conhecer do agravo retido, dar parcial provimento ao recurso da CEF, tão somente para, reconhecendo a legitimidade passiva *ad causam* da empresa FÓRMULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., condená-la, também, ao pagamento de todos os valores gastos pelo autor, e, diferir para a fase de execução a forma de cálculo dos consectários legais, nos termos da fundamentação.

É o voto.

**Desembargadora Federal VÂNIA HACK DE ALMEIDA**  
**Relatora**

---

Documento eletrônico assinado por **Desembargadora Federal VÂNIA HACK DE ALMEIDA, Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **9112711v11** e, se solicitado, do código CRC **C756A10A**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Vânia Hack de Almeida

Data e Hora: 25/10/2017 19:46

---