

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 5025031-18.2018.4.03.6100 / 9ª Vara Cível Federal de São Paulo

AUTOR: ----, ----

Advogado do(a) AUTOR: JOSE EDUARDO SILVERINO CAETANO - SP166881

REU: ----, CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

Advogado do(a) REU: DIEGO MARTIGNONI - RS65244-A

Advogados do(a) REU: ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505, FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

## SENTEÇA

Trata-se de ação de conhecimento, sob o procedimento comum, proposta por ---- E ----, em face de ---- e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, por meio da qual objetiva a parte autora a concessão de tutela provisória de urgência, *inaudita altera pars*, para que seja deferida a suspensão de todas as cobranças das parcelas vencidas e vincendas do contrato entabulado com as rés, sem prejuízo de eventual compensação, bem como, que os nomes dos autores não sejam encaminhados aos cadastros de proteção de crédito, até o final da presente demanda.

Como provimento definitivo requer a parte autora seja declarada a rescisão dos seguintes contratos:

- a) Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações;
- b) Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida;
- c) Instrumento Particular de Confissão de Dívida;
- d) Contrato de abertura de conta e adesão a Produtos e Serviços, bem como:
- e) Que seja determinada a devolução das parcelas pagas, no importe de R\$ 31.425,85(trinta e um mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos), acrescido de juros e correção monetária, desde o seu desembolso, requerendo seja arbitrado o percentual a ser devolvido.

Narra a parte autora que na data de 21/06/2017 firmou com a empresa ----, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações, para aquisição do imóvel a seguir descrito: unidade residencial autônoma nº 111, Torre A, Life, do Empreendimento denominado “CONDOMINIO RESIDENCIAL STEP CAMBUCI”,



situado na Rua Alexandrino da Silveira Bueno, Cambuci, São Paulo, apartamento tipo B – HMP, área privativa de 36,71m2, e área construída total de 55,39 m2.

Aduz que ficou ajustado entre as partes a forma de pagamento, sendo que, além do instrumento contratual supra, também foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Recursos do FGTS Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº 8.7877.0196897-8, datado de 24/11/17, cujo financiamento foi de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), com amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses, com primeiro vencimento para 24 de dezembro de 2017.

Informa que no respectivo contrato figuraram como alienantes a empresa ----, adquirentes e devedores fiduciantes: ---- e ----, Incorporadora: ---- e Construtora ----.

Esclarece que, a seguir, foi assinado, em data de 29/11/ 2017, o Instrumento Particular de Confissão de Dívida, no qual os autores se declararam como devedores da empresa ----, ora requerida, e no qual confessaram, conforme consta na cláusula (V) que remanesceu um saldo no valor de R\$ 13.140,04 (treze mil cento e quarenta reais e quatro centavos), quantia essa que seria paga com recurso próprios dos autores, em 19 (dezenove) parcelas mensais, no valor de R\$ 691,58 (seiscentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos), com o primeiro vencimento em 05/01/2018, as quais, aduz, vêm aumentando mensalmente.

Informa que, em razão deste contrato, foi obrigado o autor, ----, a abrir uma conta corrente junto à Caixa Econômica Federal, agência ----, C/C: ----, para que as parcelas fossem debitadas diretamente em conta.

Aduz, ainda, que, em julho de 2018, foi tentado contato com a requerida ----, solicitando a rescisão do contrato firmado, sendo que, em virtude da impossibilidade de continuar pagando as prestações, requereu-se a suspensão das cobranças futuras, bem como a devolução da quantia efetivamente paga a que teriam direito.

Todavia, assinala que a requerida ---- informou que não haveria possibilidade de rescisão em razão de os requerentes terem assinado o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, e que a única hipótese seria a venda imóvel para terceiros, com a aprovação da financiadora.

Pontua, ainda, que, ao contatar a Caixa Econômica Federal, esta informou que nada poderia fazer, uma vez que a questão deveria ser resolvida diretamente com a requerida ----.

Informa a parte autora que não possui condições financeiras de adimplir com as parcelas mensais, sendo que o autor ---- é funcionário da Instituição Financeira, Banco Santander, e não pode ter qualquer restrição em seu nome.

Assevera que, não obstante notificação dirigida às rés, e, apesar das inúmeras tentativas de solucionar a questão, as requeridas têm se negado a rescindir o contrato e efetuar a devolução dos valores pagos, encontrando-se os autores na iminência de terem seus nomes encaminhados ao cadastro de inadimplentes, uma vez que não têm mais condições de adimplir com as parcelas vincendas.

Pugnou a parte requerente pela incidência do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova, formulando pedido de concessão de justiça gratuita.



Atribuiu-se à causa o valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

A inicial veio acompanhada de documentos.

Foi proferida decisão, que deferiu, em parte, o pedido de tutela provisória de urgência, tão somente para determinar que as rés se abstivessem de incluir os nomes dos autores nos cadastros de proteção de crédito, até o final da presente demanda, determinando-se à Secretaria que providenciasse a inclusão do presente feito na pauta de audiência de conciliação junto à CECON -Central de Conciliação (id nº 11429252).

**Citada, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL apresentou contestação (id nº 12081871).**

Sustentou a impossibilidade de rescisão contratual, sem que haja a quitação do contrato de mútuo. E que foram celebrados 04 (quatro) contratos no caso em tela (Compra e Venda, realizado entre os mutuários e a vendedora do imóvel; Mútuo, realizado entre os autores e a Caixa Econômica Federal; Alienação Fiduciária, realizado entre a mutuante e os mutuados, como garantia do dinheiro emprestado; Contrato de Seguro MIP-Morte e Invalidez Permanente), cada qual com regras próprias, e que, como agente financeiro, além de ser mero intermediário de recursos com terceiros, cumpre função social com os financiamentos habitacionais. Aduziu que o autor confunde o negócio firmado com a CEF (mútuo) com o contrato celebrado com a construtora. E que não há possibilidade de rescisão, com base em impossibilidade de pagamento, não havendo falar, em relação à CEF, em devolução de valores pagos, uma vez que a CEF não é a vendedora do imóvel, mas, credora fiduciária. Pontuou que não há qualquer previsão legal ou contratual acerca de desistência do imóvel contratado e, consequente, da rescisão do contrato de mútuo firmado com a CAIXA. Que não cabe o pedido de devolução de 90% formulado pelo autor, vez que, como dito acima, o valor integral foi repassado ao vendedor do imóvel e não apenas 10%. E que, portanto, o pedido de devolução de valores pagos à CAIXA deve ser julgado improcedente. Assinalou que o pedido de rescisão do financiamento fundamenta-se não em vínculo no negócio jurídico de mútuo, mas sim em decorrência de impossibilidade de pagamento da parte autora. Que o valor do mútuo foi liberado para o autor comprar o imóvel de sua preferência e livre escolha, tendo esta ré cumprido integralmente a obrigação contratada, cabendo agora ao mutuário cumprir sua parte na avença. Mas que o objeto do contrato de financiamento foi o dinheiro emprestado, não o imóvel comprado com esta quantia. E que no contrato de mútuo habitacional, a obrigação do agente financeiro exaure-se na entrega do capital para o financiamento do imóvel, enquanto a obrigação do mutuário reside no pagamento do empréstimo pelo adimplemento das prestações do financiamento, que tem como garantia do débito o imóvel hipotecado. E que por todos os fundamentos apresentados na presente, improcedentes são, portanto, os pedidos de rescisão do contrato e suspensão de cobrança das parcelas. Pugnou pela improcedência dos pedidos.

A parte autora comunicou a interposição de Agravo de Instrumento, em face da decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, na forma requerida, o qual foi distribuído, perante o E. Tribunal Regional Federal da 3ª Região, sob o nº 5028132-30.2018.403.0000 (id nº 12186096).

A ré ---- requereu a juntada de contrato social e Carta de Preposição aos autos (id nº 12315568).

Foi certificada a realização de audiência de conciliação, junto à CECON, que restou infrutífera (id nº 12543094).

**Apresentação de contestação, pela corré ---- (id nº 12740841).** Informou que a pretensão principal dos autores é a resilição unilateral do instrumento de venda e compra celebrado com a corré ----, cujo preço foi financiado pela Corré Caixa Econômica Federal. Que é a partir desse pedido que os demais pleitos tomam



feição, requerendo os autores a devolução dos valores pagos às corrés. Informou que a ora corré, ----, transferiu a propriedade da unidade nº 111 para os autores, mediante a celebração do instrumento de venda e compra (Id 11364190); os autores, por sua vez, para obter o financiamento do preço devido à Corré ----, celebraram com a corré CEF instrumento de mútuo com pacto adjeto de alienação fiduciária, pelo qual transferiram a propriedade do imóvel para a instituição financeira, que ficou com a sua propriedade resolúvel. E que a titularidade da propriedade foi transmitida duas vezes – (i) da corré ---- para os autores (venda e compra) e (ii) dos autores para a corré CEF (garantia de contrato bancário). Assinalou que ambas as transações foram devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis. Que os emolumentos de cartório foram recolhidos. Que também foi recolhido o respectivo Imposto de Transmissão de Bem Imóvel – ITBI referente à primeira transação. E que tratam-se, portanto, de atos jurídicos perfeitos, que não podem ser simplesmente “desfeitos”. Esclareceu que, para que o imóvel retornasse ao patrimônio da corré ----, seria preciso a prática de novos negócios jurídicos e o recolhimento dos respectivos impostos e emolumentos de cartório. Que não há como “apagar” os registros lançados no fólio real (matrícula do imóvel), sob pena de ofensa a todo o sistema registral (princípios, normas, finalidade, etc). Que também não podem ser “anulados” esses atos porque não há qualquer nulidade a ser decretada e nem mesmo os autores alegam a existência de nulidade nos negócios entabulados. Que não há vícios e sim “desistência” dos autores. Aduziu que a solução sugerida na petição inicial (venda a terceiros, com anuência do agente financeiro) seria realizada, a bem da verdade, por uma cessão de direitos e não por venda e compra propriamente dita. E que o mero “arrependimento” dos autores não fundamenta e nem autoriza o “desfazimento” dos negócios celebrados entre as partes e seus respectivos atos registrais. E que por isso, em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pelo mutuário/fiduciante, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas. Aduziu, ainda, que não há qualquer descumprimento das obrigações entabuladas no contrato de venda e compra firmado entre as partes. Que a unidade está em fase final de construção, dentro do cronograma. E, em caso de resilição unilateral (fosse essa hipótese), deveria ser aplicada a cláusula Décima Quinta do contrato, que prevê a restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, não obstante os autores se insurjam contra a retenção dos 20% (vinte por cento). Pugnou pela improcedência da ação. Que, subsidiariamente, caso o Juízo entenda pela possibilidade de resilição unilateral do contrato, o que admite apenas *ad argumentandum tantum*, requer seja aplicada a Cláusula Décima Quinta do Instrumento Particular de Venda e Compra (Id 11364190 – pág. 11), reconhecendo-se o direito da corré ---- de reter o percentual de 80% (oitenta por cento) dos valores efetivamente pagos, bem como a responsabilidade dos autores pelo pagamento de eventuais tributos, emolumentos e despesas decorrentes da extinção indevida dos contrato.

A ré ---- requereu a aplicação de multa de 2% (dois por cento) à parte autora, em virtude de faltar, injustificadamente, à audiência de conciliação (id nº 12742230).

Foi certificado pela Secretaria que, por equívoco, a parte autora não foi intimada para a audiência de conciliação realizada no dia 14/11/2018 (id nº 13155981).

Foi proferido despacho, que designou nova audiência de conciliação, para o dia 20/02/2019, às 16:00 horas, junto à CECON, e determinou a anotação da interposição do Agravo de Instrumento nº 5028132-30.2018.403.0000, pela parte autora, em face da concessão parcial da tutela de urgência (id nº 13155994).

Juntada de substabelecimento, pela corré ---- (id nº 14612016) e pela parte autora (14625531).

Foi certificada a negativa na tentativa de nova audiência de conciliação entre as partes (id nº 14683668).

A parte autora requereu a juntada de cópia do extrato de cartão de crédito, comprovando o apontamento de seu nome nos cadastros de inadimplentes e pugnou pela intimação da CEF, para cumprimento da tutela de urgência (id nº 11429252), com arbitramento de multa, pelo descumprimento da decisão (id nº 14923456).

Foi determinada a intimação da CEF acerca da manifestação da parte autora, sobre a



anotação do nome do autor junto ao SERASA, no prazo de 48 horas (id nº 1508226).

Manifestação da CEF, informando que realizou a exclusão do nome do autor dos cadastros restritivos, conforme documento que anexou, informando que o autor possuía 06 (seis) parcelas em atraso do contrato de financiamento habitacional, em março/2019 (id nº 15395300).

Nova manifestação da parte autora, informando que, em 27/03/2019, seu nome ainda se encontrava com restrição, conforme consulta do Serasa, que anexou. Requereu a aplicação da multa de R\$ 1.000,00 (mil reais), à CEF, pelo descumprimento (id nº 14772803).

Foi proferido despacho, que determinou nova intimação da CEF, para manifestar-se, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, e, para o caso de novo descumprimento, fixou-se multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais). E que a parte autora se manifestasse sobre as contestações, e as partes, especificassem as provas que pretendiam produzir (id nº 15866761).

Manifestação da CEF, informando que, conforme extrato cuja juntado, emitido em 03/04/2019, há débitos do contrato de financiamento habitacional, mas que foram excluídos em outubro/2018, por força da tutela de urgência. E que há outra inscrição, realizada em 23/01/2019, realizada pela CEF, mas referia-se a outro objeto, contrato nº 2156200, referente a empréstimo comercial. Pugnou pela reconsideração da decisão que determinou a aplicação da multa diária, por não ter havido descumprimento (id nº 16065282, fl.288).

**Réplica, sob o Id nº 16566320.** Aduziu a parte autora que os contratos firmados com as réis configuram-se como contratos de adesão, em que, aos autores não se deu a oportunidade de discutir os compromissos firmados, não se tendo a oportunidade de discutir as cláusulas pactuadas, visto que foram impostas unilateralmente. Que, nesse sentido, ausente o requisito de negociação das partes, cláusula a cláusula. E que, assim, as cláusulas devem ser analisadas de forma mais favorável aos consumidores, ora requerentes, vez que estes não tiveram oportunidade de se insurgir contra nenhuma das cláusulas a eles impostas. E que, destarte, a relação jurídica existente deve ser entendida como de consumo, prevista na Lei nº 8.078/90, envolvendo de um lado, os requerentes como consumidores e de outro as Requeridas, vendedora e fornecedora de crédito. Que é importante salientar que a requerida Colinas não pode alegar que lhes fora ocasionado qualquer dano, haja vista que a posse do imóvel nunca esteve com os requerentes, como sequer existe previsão para tanto, vez que previsto o prazo de entrega no contrato para 31 de julho de 2020. E que, nesse sentido, é direito dos autores de resilir o contrato firmado entre as partes, tanto que o parágrafo único, da cláusula décima quinta, do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações* possui previsão de rescisão contratual, seja ela de forma amigável ou por inadimplência do comprador, outorgando direito no recebimento de 80% (oitenta por cento) de todo o valor efetivamente pago. E que, portanto, resta nítido que as requeridas apenas tentam, com argumentos absurdos, se eximirem de suas responsabilidades diante dos prejuízos suportados pelos requerentes, o que não se pode admitir. Pugnou pela procedência dos pedidos.

Sob o Id nº 16566323, manifestou-se a parte autora, requerendo a realização de prova documental, expedição de ofícios, bem como novas requisições que entender serem necessárias, em especial, a intimação da requerida CEF, para que apresente nos presentes autos os comprovantes dos valores que foram efetivamente repassados a vendedora ----, até o momento, uma vez que, deverão ser restituídos pela requerida ----, à CEF, quando da procedência da presente ação com a declaração de rescisão contratual e, ainda, pela divergência entre as contestações apresentadas pelas requeridas quanto a este assunto (id nº 16566323).



Manifestação da corré ----, reiterando os termos de sua contestação, e informando não ter provas a produzir, com a improcedência dos pedidos (id nº 16661046).

Manifestação da parte autora, informando que a inscrição em nome do autor ----continuava, no SERASA, referente ao crédito imobiliário, objeto da ação, especificamente, ao contrato de conta corrente, aberto junto à CEF, para que os valores da evolução da obra fossem debitados automaticamente. Que, apesar de haver solicitado o encerramento da conta, a ré continua a debitar os valores, tornando a dívida impagável. Aduziu que, como é funcionário de instituição financeira, teve seu contrato de trabalho rescindido, por conta do nome negativado. Pugnou pela expedição de ofício ao SPC e SERASA, para que fosse suspenso o apontamento do débito de R\$ 2.795,03, e fosse a multa imputada à CEF, pelo descumprimento da tutela de urgência (id nº 24939097, fl.314).

Foi proferido despacho, que determinou que o documento juntado pelo autor (id nº 2081875) não se referia à dívida objeto da presente ação, determinando que a parte autora comprovasse a vinculação, no prazo de 05 (cinco) dias (id nº 25969022).

A parte autora manifestou-se, requerendo a juntada de documentos que corroboram a vinculação do apontamento do débito de R\$ 2.795,03 ao objeto da presente ação: planilha de evolução da obra, contrato de abertura de conta corrente junto à CEF, Informativo da CEF sobre débito na conta, histórico de extrato da CEF, período de 01/2018 a 12/2019, carta da CEF informando o encerramento da conta em 03/01/2019. Pugnou pela contabilização da multa em face da CEF, pelo descumprimento da tutela de urgência (id nº 26276898, fl.318, com a multa fixada no id nº 15866761).

Juntada aos autos de decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 5028132-30.2018.403.0000 (id nº 27199311), e da respectiva certidão de trânsito em julgado, em 27/09/2019 (id nº 271199319).

Foi proferido despacho que considerou que, diante dos documentos juntados pela parte autora, com a demonstração de que o contrato nº 08000000000002156200, referente à abertura de conta corrente nº 21562-0, teria vínculo com o contrato nº 000008787701968978, objeto da lide (Id 26277035), em que eram debitados os valores das prestações do financiamento, a negativação incluída em 23/01/2019, no valor de R\$2.795,03 referia-se ao saldo negativo da conta, em decorrência dos débitos da prestação no cheque especial. E que, assim, estendia-se a decisão proferida no Id 11429252, tão somente para que a Caixa Econômica Federal –CEF, excluísse o nome do autor do cadastro de proteção de crédito, referente ao débito inscrito em 23/01/2019, até o final da presente demanda, sendo indeferido o pedido dos autores para que a CEF efetuasse o depósito referente à multa, vez que deveria ser objeto da fase de execução (id nº 27358684, fl.339).

Nova manifestação da parte autora, informando a inércia da CEF, pugnando pela imposição de multa, em fevereiro/2020 (id nº 27914495), fl.345.

Manifestação da CEF, informando que cumpriu a tutela de urgência, e que a inscrição reclamada pelo autor referia-se ao contrato 2156200, referente a empréstimo comercial (cheque especial). Mas que apenas no despacho Id 27358684 foi deferida a tutela com relação à exclusão dos débitos de cheque especial. E que, conforme comprovam os documentos anexos, a CAIXA promoveu a exclusão dos cadastros, conforme determinado. Reiterou pelo reconhecimento de que cumpriu integralmente a liminar concedida anteriormente e agora, em 25-01-20, não havendo que se falar em qualquer cobrança de multa por descumprimento. Reiterou o pedido de reconsideração da decisão que aplicou multa diária, eis que não houve descumprimento da decisão judicial (id nº 28047840, fl.349).



Nova manifestação da parte autora, em 15 de junho/2020, sustentando que, desta feita, a corré ---- estaria enviando cartas de cobrança à autora ----, e comunicando a inscrição de seu nome junto ao SERASA. Pugnou pela intimação da corré, para que se abstinha do envio de tais cartas de cobrança, e da referida inscrição (id nº 33765065, fl.357).

Nova manifestação da parte autora, em 19/06/2020, reiterando os termos de sua petição, datada de 15/06/2020 (id nº 34065602).

Nova manifestação da parte autora, em 28/07/2020, reiterando os termos de suas petições anteriores, no tocante à ré ---- (id nº 36102706).

Foi proferido despacho, que determinou, em 29/07/2020, a manifestação da corré ----, para manifestar-se sobre a alegada notícia de negativação dos nomes dos autores, no prazo de 05 (cinco) dias (id nº 36112392).

Novo despacho proferido, em 20/08/2020, que determinou a intimação da corré ----, por mandado, e que, após, viessem os autos conclusos para sentença (id nº 37319547).

Manifestação da corré ----, informando que as negativações realizadas ocorreram por erro sistêmico, e, por força do teletrabalho de seus colaboradores, por força da Pandemia do Coronavírus, mas que realizou a exclusão dos apontamentos, de modo a não causar qualquer dano aos autores (id nº 37415734, fl.387).

Manifestação da parte autora, em 03/03/2021, informando que a corré ---- vem encaminhando cartas de cobrança aos autores, descumprindo ordem anterior, com o envio dos nomes dos requerentes ao SERASA. Pugnou pela aplicação de multa diária à corré (id nº 46536257).

Foi determinado, em 17/03/2021, a intimação da corré ----, para manifestação (id nº 47328992).

Manifestação da corré ----, informando que efetuou a baixa de todos os apontamentos negativos em desfavor da parte autora, conforme certidão de 29/03/2021, e que a única pendência, em nome do autor ---- era em relação à CEF. Pontuou que, em nenhum momento houve vedação para que não houvessem cobranças de sua parte, apenas para que houvesse a abstenção dos apontamentos negativos, mas, jamais em relação à continuidade dos pagamentos e cobrança extrajudicial. Aduziu, assim, haver cumprido integralmente a tutela de urgência (id nº 489179307).

Nova manifestação da parte autora, em abril/2021, informando que a decisão de tutela vem sendo desacatada e descumprida pelas rés, requerendo a intimação das rés para que retirem os apontamentos dos nomes dos autores do SERASA e demais órgãos de proteção, sob pena de multa diária (id nº 48497840).

Foi proferido despacho, em 20/04/2021, que determinou a intimação da CEF, para que esclarecesse o apontamento constante do Id nº 48179308 e, sendo os débitos referentes ao contrato de financiamento habitacional de nº 8787701968978, objeto dos autos, promovesse sua imediata exclusão. E que ficavam as rés, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e ----, intimadas a se absterem de incluírem os nomes dos autores nos cadastros de proteção de crédito, até o final da presente demanda, conforme decisão Id1149252, sob pena de multa diária de R\$100,00 (cem reais), id nº 51897232, fl.429.

Manifestação da CEF, em 29/04/2021, informando que não incluiu os nomes dos autores



em cadastros restritivos, em razão do contrato objeto da demanda, e que os lançamentos efetuados referiam-se a outro contrato, de natureza comercial (id nº 52525858), fl.431.

Manifestação da corré ----, informando que reiterava que realizou a baixa de todos os apontamentos negativos em desfavor do autor, não havendo cogitar-se em aplicação de multa ou outra sanção (id nº 53184981, fl.436).

Nova manifestação da parte autora, em 22/06/2021, informando inscrição datada de 15/02/2021, em nome do autor Felipe, pugnando para que fosse contabilizada multa em desfavor da CEF, por descumprimento à ordem judicial (id nº 55924552, fl.442).

Nova manifestação da parte autora, em 26/08/2021, reiterando os termos de sua petição supra (id nº 84360071).

Nova manifestação da parte autora, em 12/05/2022, informando que foram intimados pelo 6º Registro de Imóveis de São Paulo, ofício 5/769.640 a comparecer dentro do prazo de 15 dias, a contar do recebimento da carta, para efetuar o pagamento do débito decorrente do Contrato objeto da lide, anexo, e que o valor apontado era de R\$74.097,66, na data de 29/04/2022, e que havia necessidade de suspensão da prenotação nº 769.640. Pugnou pela expedição de ofício ao 6º Registro de Imóveis da Capital, para que se abstivesse de efetuar intimações de cobranças aos autores, e suspendendo-se a prenotação em questão (id nº 250342914).

Foi proferida decisão, que consignou que a tutela provisória de urgência, parcialmente concedida, *initio litis* (id nº 11429252), não havia autorizado que os autores suspendessem os pagamentos das prestações, seja com relação à dívida com a ré ----, seja em relação ao financiamento imobiliário, obtido junto à CEF, mas, tão somente que, enquanto pendente a lide, não fossem os nomes dos autores negativados junto aos órgãos de proteção ao crédito, até o final da demanda. Outrossim, consignou o Juízo que, embora os autores tivessem juntado aos autos diversas comunicações/manifestações relatando o descumprimento da tutela de urgência parcialmente concedida, relativas à inclusão dos seus nomes nos cadastros de proteção ao crédito, fato é que inexistia qualquer impedimento, nos autos, para a realização da cobrança extrajudicial do débito, como levado a efeito pela CEF, perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (Ofício de Prenotação nº 5.769.640, id nº 250342939), em que foram os autores intimados a pagar o débito em atraso, no importe de R\$ 74.097,66, relativo às parcelas do financiamento, em aberto, de julho/2019 a fevereiro/2022, eis que se tratava de procedimento previsto, inclusive, no artigo 26, §7º, da Lei nº 9514/97, motivo pelo foi o pedido indeferido. Na mesma decisão, foi declarada encerrada a instrução, por tratar-se a lide de matéria unicamente de direito. E que, com o objetivo de promover a solução consensual do conflito, em uma última oportunidade, que fossem os autos encaminhados à CECON, para tentativa de conciliação, com a análise específica de que a corré ---- possibilitasse a cessão do contrato com os autores, para outro interessado, com a anuência da CEF. E que, inexistindo conciliação, viessem os autos conclusos para sentença (id nº 250552506).

A parte autora informou a interposição de Agravo de Instrumento, em face da decisão que indeferiu o novo pedido de tutela de urgência, para suspensão da cobrança junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o qual foi registrado, no E. Tribunal Regional Federal da 3ª Região, sob o nº 5014644-66.2022.403.0000 (id nº 252985257).

Juntada de decisão proferida nos autos do Agravo de Instrumento supra mencionado, ao qual foi indeferido o pedido de antecipação da tutela recursal (id nº 253669718).



Manifestação da corré ----, informando que pode anuir com a eventual cessão do contrato firmado com os autores, mas que a responsabilidade pela cessão é dos autores, com eventual cessionário, de quem pode vir a receber o valor que lhe cabe. Mas que a questão do financiamento deve ser resolvida entre a parte autora e os autores, perante a CEF (id nº 253697755).

Foi certificado o decurso de prazo, sem manifestação da CEF acerca de eventual proposta de conciliação (id nº 253709546).

Juntada de decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 5014644-66.2022.403.0000, que negou provimento ao recurso (id nº 278974053).

Foi proferida decisão, que converteu o julgamento em diligência, em fevereiro/2023, para determinar que a parte autora comprovasse documentalmente sua hipossuficiência, sob pena de indeferimento da gratuidade judiciária, certidão de matrícula atualizada do imóvel, emitida há menos de 30 (trinta) dias, referente ao imóvel objeto da lide, e que fosse esclarecido se houve a entrega das chaves do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias (id nº 274865856).

A parte autora requereu a juntada de documentos, objetivando a manutenção dos benefícios da justiça gratuita, inclusive, do contrato de prestação de serviços advocatícios, com cláusula de êxito, e requereu a juntada de certidão da matrícula atualizada do imóvel objeto da ação. Adicionalmente, informou que, embora a corré ---- não tenha se oposto à cessão do contrato, não logrou obter conciliação com a CEF. E que, em relação ao estado do imóvel, que a obra foi concluída, mas os autores nunca receberam as chaves ou tiveram a posse do imóvel. E que foi ajuizada ação de cobrança, relativa às cotas condominiais em aberto, interposta pelo Condomínio, em face da ----, Processo nº 105789240.2020.8.26.0100, anexos, sendo que, por fim, recentemente o imóvel foi levado a leilão, em razão da consolidação fiduciária pela Caixa Econômica Federal, sendo o 1º Leilão Público 3013/0223 CPA/RE realizado no dia 30/01/2023 e o 2º Leilão Público 3014/0223 CPA/RE em 14/02/2023. Que, no entanto, os autores não têm conhecimento se houve arrematação do imóvel no segundo leilão (id nº 277756620).

Certidão de trânsito em julgado do Acórdão proferido na decisão que apreciou o Agravo de Instrumento nº 5014644-66.2022.403.0000, em 14/03/2023 (id nº 278974057).

Vieram os autos conclusos para sentença.

## **É O RELATÓRIO.**

### **DECIDO.**

Conheço diretamente do pedido, passando ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do CPC, considerando-se que a matéria é unicamente de direito.

Preliminarmente, ainda, considero atendidas, pela parte autora, as determinações do despacho proferido no Id nº 274865856, relativas à comprovação documental da hipossuficiência dos requerentes, e esclarecimentos sobre o término da obra, sem que tenha havido a entrega das chaves, conforme manifestação constante da petição Id nº 77756620).

No tocante à justiça gratuita, observo que o cerne da demanda consiste no pedido de declaração da resilição contratual, justamente pelo fato de os autores não poderem arcar com os pagamentos das prestações e encargos, tanto realizadas junto à contratante vendedora do imóvel, corré --



--, com quem os autores celebram Compromisso de Compra e Venda, quanto em relação à CEF, com quem celebrados diversos contratos coligados (financiamento e mútuo, com pacto adjeto de alienação fiduciária, contrato de abertura de Crédito e de Seguro),

Assim, a condição de hipossuficiência deve ser aferida no caso concreto, levando em conta, o binômio: necessidade- adequação, e não de forma abstrata, de forma a que o benefício tenha como principal escopo assegurar a plena fruição da garantia constitucional de acesso à Justiça, prevista no art. 5º, XXXV, da CF/88, mediante a superação de um dos principais obstáculos ao ajuizamento de uma ação ou ao exercício da defesa, consistente no custo financeiro do processo.

Nesse sentido, o Código de Processo Civil de 2015 estabelece o direito à gratuidade de justiça em termos amplos e abrangentes (art. 98, caput), presumindo, outrossim, ser verdadeira a alegação de insuficiência de recursos deduzida por pessoa natural (art. 99, § 3º), tudo a facilitar a obtenção do benefício, por quem dele necessite para a defesa de direitos em Juízo.

No caso em tela, vislumbra-se, do *hollerith* da conta-salário da autora ----, relativo ao mês de outubro/2022, juntado sob o Id nº 277760494, que, excluídas as despesas obrigatórias (INSS, vale refeição, vale-transporte, desconto de imposto de renda, etc), o valor líquido de seu salário, já incluso o adiantamento salarial, gira em torno de R\$ 3.960,00 (três mil, novecentos e sessenta reais), não se vislumbrando, dos documentos de imposto de renda juntados aos autos: exercício 2022 (id nº 277761502), 2021 (id nº 277761504), outras fontes de renda, que não a exclusiva do trabalho.

Em relação ao coautor ----, observo que vale o mesmo raciocínio, considerando que embora seja titular de firma individual (----), conforme declaração de Imposto de Renda do ano de 2020 (id nº 2776520), verifica-se que os rendimentos recebidos foram de apenas R\$ 4.180,00 (quatro mil, cento e oitenta reais), no ano de 2020 (ano da Pandemia do Coronavírus), e de R\$ 24.350,00 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta reais), no exercício de 2021, com média de retirada de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), id nº 277761520, pag.03, e, no exercício de 2022, com rendimento de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais), mas, efetivo pagamento ao sócio/autor, no importe de R\$ 26.290,00, o que confere uma renda mensal inferior a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês, possuindo a empresa baixo capital social (R\$ 10.000,00 – dez mil reais, id nº 277761520, pag.05), vislumbra-se ser de rigor a manutenção do benefício da gratuidade aos autores.

Nesse sentido:

**RECURSO ESPECIAL. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. PEDIDO FORMULADO EM RECURSO. INDEFERIMENTO DE PLANO. IMPOSSIBILIDADE. INTIMAÇÃO DO REQUERENTE. ART. 99, § 2º, DO CPC/2015. RECOLHIMENTO EM DOBRO. NÃO**

**CABIMENTO.** 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível ao magistrado indeferir, de plano, o pedido de gratuidade de justiça, sem a abertura de prazo para a comprovação da hipossuficiência, e, por consequência, determinar o recolhimento em dobro do preparo do recurso de apelação. 3. **Hipossuficiente, na definição legal, é a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com escassez de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios (art. 98, caput, do CPC/2015).** 4. O pedido de gratuidade de justiça somente poderá ser negado se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão do benefício. Antes do indeferimento, o juiz deve determinar que a parte comprove a alegada hipossuficiência (art. 99, § 2º, do CPC/2015). 5. Indeferido o pedido de gratuidade de justiça, observando-se o procedimento legal, o requerente deve ser intimado para realizar o preparo na forma simples. Mantendo-se inerte, o recurso não será conhecido em virtude da deserção. 6.



Somente no caso em que o requerente não recolhe o preparo no ato da interposição do recurso, sem que tenha havido o pedido de gratuidade de justiça, o juiz determinará o recolhimento em dobro, sob pena de deserção (art. 1.007, 4º, do CPC/2015). 7. Na situação dos autos, a Corte local, antes de indeferir o pedido de gratuidade de justiça, deveria ter intimado a recorrente para comprovar a incapacidade de arcar com os custos da apelação. 8. Recurso especial provido. (STJ, REsp 1787491/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 3a Turma, DJe 12/04/2019)

E:

(...)

**“Esta Corte Superior já refutou a utilização do critério objetivo de renda inferior a dez salários mínimos, pois ‘a desconstituição da presunção estabelecida pela lei de gratuidade de justiça exige perquirir, in concreto, a atual situação financeira do requerente’ (REsp nº 1.196.941/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe 23/3/2011)”** (STJ, 3ª T., AgRg no AREsp nº 626.487/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 28/4/2015, DJe de 7/5/2015). Na linha da orientação jurisprudencial desta Corte, a decisão sobre a concessão da assistência judiciária gratuita amparada em critérios distintos daqueles expressamente previstos na legislação de regência, tal como ocorreu no caso (remuneração líquida inferior a dez salários mínimos), importa em violação aos dispositivos da Lei nº 1.060/1950, que determinam a avaliação concreta sobre a situação econômica da parte interessada com o objetivo de verificar a sua real possibilidade de arcar com as despesas do processo, sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família” (STJ, 1ª T., AgRg no REsp nº 1437201/RS, Rel. Min. Sérgio Kukina, j. 13/5/2014, DJe de 19/5/2014); “Há violação dos arts. 2º e 4º da Lei n. 1.060/50, quando os critérios utilizados pelo magistrado para indeferir o benefício revestem-se de caráter subjetivo, ou seja, criados pelo próprio julgador, e pelos quais não se consegue inferir se o pagamento pelo jurisdicionado das despesas com o processo e dos honorários irá ou não prejudicar o seu sustento e o de sua família” (STJ, 1ª T., REsp nº 1.196.941/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 23/3/2011).

Assim, considerando a demonstração da renda individual dos autores, a demonstrar a situação de hipossuficiência, além da natureza da ação, que é a de resilição contratual, por força de inadimplemento, por dificuldades em realizar os pagamentos dos contratos, de rigor a manutenção da gratuidade da justiça aos autores.

## **MÉRITO:**

### **I- DA FORMAÇÃO DOS CONTRATOS**

Inicialmente, observo que os contratos firmados vinculam as partes e geram obrigações, com fundamento na segurança jurídica das relações obrigacionais, evitando desequilíbrio injustificado em desfavor de qualquer das partes.

Dois princípios contratuais regem os contratos de um modo geral.

O primeiro deles é a **autonomia de vontade**, significando a liberdade das partes para contratar, tendo total faculdade de estabelecer ou não avenças, e, consequentemente, uma vez celebrado o acordo de vontades, torna-se ele obrigatório para as partes, que deverão cumpri-lo conforme o contratado, possibilitando à parte adversa exigir o cumprimento diante da recusa injustificada daquele que livre, válida e eficazmente se obrigou.

Emerge também dessa situação o segundo princípio, a saber, o da obrigatoriedade contratual, também conhecido, pelo brocado “*pacta sunt servanda*”.

Em outras palavras, ninguém pode ser obrigado a tornar-se parte de um contrato, pois



isso retiraria sua validade, e somente pela livre manifestação de vontade, no sentido de travar o contrato, assumindo as obrigações dele decorrentes é que alguém restará pelo mesmo obrigado.

Contudo, não se esgota nesse postulado a autonomia de vontade, pois neste princípio encontra-se também a liberdade contratual, segundo a qual as partes podem estabelecer livremente o conteúdo do contrato, isto é, as partes contratantes fixam a modalidade para a realização da avença (sublinhados nossos).

Consequentemente, por este subprincípio contratual, tem-se a possibilidade de criação de contratos atípicos, vale dizer, não previstos especificamente no ordenamento jurídico, podendo as partes lhe darem um conteúdo próprio, desde que observadas a moral, os bons costumes e a lei.

O cumprimento das obrigações avençadas é o que se denomina de *pacta sunt servanda* - os pactos devem ser observados.

Trata-se, assim, da obrigatoriedade das convenções, a fim de dar seriedade para as avenças e segurança jurídica quanto ao estabelecido a título de obrigação.

Por conseguinte qualquer alteração, como regra, somente poderá ser bilateral, porque, em princípio, o contrato é exigido como estipulado, já que livremente pactuado.

O contrato impõe, então, aos contratantes um dever positivo, que se refere ao dever de cumprir com a prestação estabelecida.

Consequentemente, o inadimplemento voluntário, absoluto ou relativo, da prestação (fazer, não fazer ou pagar quantia certa) pactuada imporá ao obrigado o dever de responder pelas perdas e danos suportadas pelo credor da relação obrigacional.

Todavia, não se pode olvidar que determinadas relações jurídicas sofrem a ingerência de normas específicas, as quais decorrem de um mandamento constitucional e visam a tutelar a parte hipossuficiente, vulnerável.

Cito, a título de exemplo, o direito do consumidor, que é tutelado por um triplo mandamento constitucional: direito fundamental de dimensão positiva (art. 5º, XXXII, da CR/88); princípio geral da ordem econômica (art. 170, V, da CR/88); e dever, constitucionalmente, imposto ao legislador infraconstitucional para sistematizar e ordenar esta tutela especial (art. 48 do ADCT).

Por se tratar de direito público subjetivo geral, que exige uma prestação e atuação positiva do Estado, gera a denominada eficácia vertical (relação entre o consumidor e o Estado) e a eficácia horizontal (relação entre consumidor e entes privados) nas relações jurídicas.

No ponto, insta observar que – a par do tradicional princípio do *pacta sunt servanda* - o art. 421 do Código Civil de 2002 estabelece um novo paradigma ao princípio da liberdade de contratar, condicionando-o igualmente ao princípio da socialidade, vez que repeliu o individualismo dos contratantes, impondo o dever de a declaração de vontade sujeitar-se aos interesses da coletividade e às bases jurídicas fundamentais que repousam a ordem econômica e moral da sociedade.

Tem-se, assim, que o direito privado brasileiro ganhou uma nova tendência de valorização dos direitos humanos fundamentais e dos novos papéis sociais e econômicos (fenômeno da constitucionalização dos direitos privados), transformando-o em um direito privado solidário.



Há, assim, a partir do Código Civil de 2002 uma maior preocupação com os valores e ideais da sociedade, os quais se encontram assentados em mandamentos constitucionais, priorizando o interesse da coletividade (solidariedade, fraternidade) e o papel de cada indivíduo na vida em sociedade.

Nesse sentido foram emitidos os Enunciados nºs 21, 22 e 23, aprovados na Jornada de Direito Civil, promovida ainda em setembro de 2002, pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, de forma bastante esclarecedora, que dispuseram, em essência o seguinte: a frustração do fim do contrato, com hipótese que não se confunde com a impossibilidade de prestação ou com a excessiva onerosidade, tem guarda no direito brasileiro pela aplicação do art. 421 do Código Civil.

Portanto, o art. 421 do Código Civil tem natureza, não apenas principiológica, de cláusula geral aberta, que impõe a revisão do princípio da não relatividade dos efeitos do contrato em relação a terceiros, mas implica a tutela externa do crédito, atenuando o princípio da autonomia contratual, quando presente interesse de natureza pública.

## **II- DA APLICAÇÃO DO CDC AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**

Inicialmente, de se assentar que o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido da aplicabilidade do CDC aos contratos regidos pelo SFH e, consequentemente, também aplicáveis aos contratos de mútuo, que autorizam a inversão do ônus da prova em favor dos hipossuficientes.

Nesse sentido, a Súmula nº 543/STJ, dispõe que:

***“A restituição das parcelas pagas deve ser imediata e integral, em caso de culpa exclusiva do vendedor, ou parcial, se culpa do comprador”.***

Todavia, tal aplicabilidade não afasta o ônus que a parte autora tem de demonstrar o direito que alega, notadamente, quanto invoca eventual descumprimento contratual, e, bem assim, eventual alegação de **direito de resilição**, que constitui exceção à regra de que os contratos foram celebrados para serem cumpridos, o que adquire maior relevância quando se trata de contratos encadeados, em que há a celebração de contrato, por escritura pública, de compra e venda de imóvel, e contratação, no mesmo instrumento, de mútuo feneratício, com pacto adjeto de alienação fiduciária e seguro, no âmbito de Programa Habitacional (MCMV), tornando, efetivamente, mais complexas as relações jurídicas.

## **III- CASO SUB JUDICE**

No caso em tela, trata-se de ação de resilição contratual, ou rescisão contratual originada de vontade exclusiva da parte autora, por meio da qual objetiva a parte requerente seja declarada a rescisão contratual, de dois contratos, a saber:

- a) Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações;
- b) Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida;
- c) Instrumento Particular de Confissão de Dívida;
- d) Contrato de abertura de conta e adesão a Produtos e Serviços, bem como:



- e) Que seja determinada a devolução das parcelas pagas, no importe de R\$ 31.425,85(trinta e um mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos), acrescido de juros e correção monetária, desde o seu desembolso, requerendo seja arbitrado o percentual a ser devolvido.

O fundamento para os pedidos de resilição decorre do fato de os autores não terem condições de arcar com os custos e prestações, tanto do Compromisso de Venda, firmado com a corré ----, quanto em relação aos demais contratos, firmados com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (financiamento, mútuo com alienação fiduciária, seguro, e abertura de conta corrente).

Tal como assentado por ocasião da concessão da tutela provisória de urgência (id nº 11429252), no presente caso, há duas relações de direito material decorrentes dos instrumentos contratuais firmados entre as partes:

- 1) Entre a parte autora e a construtora e vendedora do imóvel, ----, Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações, celebrado em 21/06/2017 (Id nº 11364190);
- 2) Entre a parte autora e o agente financeiro CEF, Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mutuo, com alienação fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com recursos do FGTS, e utilização de recursos da conta vinculada da parte autora, em 24/11/2017 (id nº 11364195).

Referido contrato, com a CEF veio lastreado, ainda, na contratação do Contrato de Seguro MIP - MIP – Morte e Invalidez Permanente e de conta-corrente, para abatimento de prestações, enquanto o imóvel estava na planta.

Vislumbra-se que tratam-se de relações que, embora independentes, geram obrigações interligadas : entre o autor e a Construtora/Incorporadora-vendedora; e entre o autor e o agente financeiro.

No caso em tela, o entendimento consagrado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, na Súmula n.º 543, atinente à resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com a devolução das parcelas pagas para sua aquisição, evidentemente **não se aplica ao caso em que há escritura de compra e venda definitiva, entre a Construtora, os mutuários e a mutuante (CEF) como no presente caso, em que já levado o Contrato de Compra e Venda inicial ao Registro Geral de Imóveis, e com pacto acessório de mútuo e alienação fiduciária em garantia, em favor da mutuante (CEF), esta na qualidade de “agente promotora empreendedora” e credora fiduciária, sob as normas da Lei n.º 9.514/97.**

De se observar que toda a jurisprudência sobre a matéria invocada pela parte autora, trata da possibilidade da **resilição simples**, da Promessa ou Compromisso de Compra e Venda, como ilustram os excertos a seguir, nada abordando acerca do Contrato de Compra e Venda já registrado, e celebrado, de forma complexa, tendo a instituição financeira como concessionária do mútuo feneratício, sendo detentora de relação fiduciária em relação ao imóvel.

Nesse sentido:

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018.**

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS**



**DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.** 1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ). 2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento. 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019). 4. Recurso especial parcialmente provido. (STJ, RESP n.º 1723519, Rel. Min.

MARIA ISABEL GALLOTTI, 2ª Seção, DJE DATA:02/10/2019).

E:

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.**

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES.**

**1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.** 2. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. 3. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes, a fim de dar parcial provimento ao recurso especial, tão somente para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado. (STJ, EDAIRESP n.º 1793339, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ª Turma, DJE DATA:10/09/2019).

No caso, não se está mais a falar de Compromisso de Compra e Venda, ou simples resilição de Promessa de Compra e Venda, que decorreu do contrato assinado com a corré ----, sobre o qual, em princípio, incide apenas regras do direito privado, havendo a incidência de normas de ordem pública, ante a previsão de garantia fiduciária inserida, nos termos da Lei 9514/97, a afetar os interesses da Caixa Econômica Federal, que autorizou o financiamento imobiliário e o pagamento, mediante utilização de recursos do FGTS e de empréstimo concedido, à construtora e vendedora ----, para a aquisição do bem, tratando-se de unidade habitacional autônoma, adquirida na planta, no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida.

Há, assim, uma multiplicidade de relações contratuais, imbrincadas entre si, de modo que, embora fosse possível à parte autora simplesmente rescindir unilateralmente (resilir) o contrato com a Construtora/Vendedora ----, pelo princípio da liberdade de contratar, e pelo direito de resilição unilateral, fato



é que, ao acionar o sistema público de financiamento, obtendo recursos do FGTS, no âmbito de Programa Habitacional, com o oferecimento do imóvel adquirido como garantia pela dívida, em fidúcia, nos termos da Lei 9514/97, verifica-se que não se aplica, *in casu*, a regra constante do artigo 53 do CDC, que permite simplesmente a resolução do contrato, com o abatimento proporcional das parcelas pagas, e o retorno das partes ao “*status quo ante*”.

Em tal hipótese, uma vez concretizado o negócio, que envolve, sobretudo, normas do direito público, em face da utilização de valores do FGTS, além do fato de o próprio imóvel adquirido haver sido dado em alienação fiduciária à instituição financeira - seu desfazimento só pode se dar por motivos excepcionais que justifiquem a resolução, em homenagem ao princípio da preservação dos contratos, e à socialidade que rege o sistema contratual como um todo.

Em princípio, além de não alegar a parte autora qualquer inadimplemento contratual por parte da Construtora/Vendedora, corre ----, ou mesmo, por parte da instituição financeira (CEF), o que poderia, em tese, permitir análise acerca de eventual descumprimento contratual, e mesmo, vir a ensejar a rescisão contratual, fato é que a simples alteração de vontade da parte autora – ainda que fundada em razões de impossibilidade de arcar com o pagamento das prestações e arcar com os encargos do financiamento, não se erige em motivo hábil a permitir a resilição contratual, como requerido.

Segundo a jurisprudência, a redução da renda familiar pode ser motivo imprevisto, mas jamais imprevisível, não tendo, por essa razão, o condão de impor a rescisão contratual.

Nesse sentido:

**SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). RESCISÃO CONTRATUAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. DESISTÊNCIA DO BENEFICIÁRIO.** 1. Em ação que objetiva a rescisão do contrato de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária em garantia, não se aplica a ideia (correta) expressa na Súmula n.º 543 do STJ, compromisso de compra e venda não mais subsiste, e sim a definitiva compra e venda, com mútuo e alienação fiduciária em garantia, no caso já levados ao Registro de Imóveis. 2. **Não há base para a rescisão contratual, e eventuais dificuldades financeiras do devedor não importam quebra da base do contrato, e são de antemão consideradas nos ajustes no âmbito do SFH.** 3. Incabível acolher o pedido de distrato, nos termos da Portaria n.º 488, de 18/07/2017 do Ministério das Cidades, pois não houve a necessária solicitação expressa do beneficiário à instituição financeira contratante, e nem o devedor está em dia com suas obrigações contratuais. 4. **Apelação desprovida.** (TRF 2<sup>a</sup> Região, AC 5002770-28.2018.4.02.5117, 6<sup>a</sup> Turma Especializada, Relator GUILHERME COUTO DECASTRO, julgado em 02/10/2019).

**SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO BENEFICIÁRIO.** Em ação que objetiva a rescisão do contrato de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária em garantia, não se aplica a ideia (correta) expressa na Súmula n.º 543 do STJ, pois o compromisso de compra e venda não mais subsiste, e sim a definitiva compra e venda, com mútuo e alienação fiduciária em garantia, levados ao Registro de Imóveis. Não há base para o distrato do mútuo, nem mesmo lógica, pois o dinheiro já foi transferido ao mutuário, e dele para o alienante, e o distrato teria, de qualquer modo, que repor o valor mutuado. Eventuais dificuldades financeiras do devedor não importam quebra da base do contrato, e são de antemão consideradas nos ajustes da espécie. Apelação desprovida (TRF-2, Apelação Cível nº 0142750-15.2017.402.5116 (2017.51.16.142750-7), Relator: Desembargador Federal Guilherme Couto de Castro, DJE 04/03/2020).

**APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.**



**RESCISÃO UNILATERAL. REDUÇÃO DE RENDA FAMILIAR. TEORIA DA IMPREVISÃO. INAPLICABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO DE CONDIÇÕES DIVERSAS DAS PACTUADAS. SENTENÇA CONFIRMADA.** 1. Apelação contra a sentença que julgou procedente o pedido para determinar a rescisão do contrato particular de compra e venda firmado junto à incorporadora e do contrato de financiamento imobiliário, com garantia de alienação fiduciária, firmado junto à instituição financeira, determinando que os demandados devolvessem as quantias pagas, com a retenção de 25% (vinte e cinco por cento), sob o fundamento de que não se pode impedir o comprador de obter a resolução contratual. 2. Na origem, os demandantes pugnaram pelo distrato do contrato de compra e venda realizado com a construtora e do financiamento habitacional, com garantia de alienação fiduciária, realizado com a CEF, bem como pela suspensão da exigibilidade do pagamento das parcelas vincendas e pela devolução dos valores pagos a MRV e a instituição financeira. Narraram que o valor do imóvel foi de R\$ 149.563,00, tendo sido dado de entrada o montante de R\$ 2.244,00 e utilizado o FGTS, na quantia de R\$ 14.217,00. O restante foi dividido em parcelas de R\$ 1.345,13, conforme cláusula contratual firmada com a CEF, com prazo de amortização de 420 meses. **Como causa de pedir, alegaram que um dos adquirentes sofreu um acidente no olho direito, em 2014, tendo a deficiência se agravado até a perda total da visão. Diante de tal fato, houve a diminuição salarial, bem como gastos com consultas e exames.** Nesse ponto aduziram que por conta de tal circunstância e também por motivos particulares deixaram de desejar o imóvel. 3. **No caso, a relação negocial entre os compradores e a vendedora do imóvel evoluiu da promessa de compra e venda para a efetiva venda do bem, mediante a obtenção de financiamento para quitação do preço, com execução da garantia em alienação fiduciária, de modo que ficou estabelecido entre as partes um complexo de direitos e obrigações interligados, de relação continuada e trato sucessivo, cujo rompimento não mais se admite sem que haja motivo juridicamente idôneo.** 4. **Os demandantes não apontaram a existência de qualquer abuso ou inadimplemento contratual por parte dos demandados. Na verdade, eles buscaram a rescisão de ambos os contratos, alegando, como causa de pedir, o fato de um dos compradores haver perdido a visão direita, sofrendo redução de seu salário. Entretanto, a desistência do imóvel em decorrência de dificuldades financeiras enfrentadas pelos adquirentes não se apresenta como motivo hábil e suficiente para invocação da "Teoria da Imprevisão", conforme previsto no art. 478 do CC/2002, de modo a propiciar o rompimento dos aludidos contratos. A redução da renda familiar pode ser motivo imprevisto, mas jamais imprevisível, não tendo, por essa razão, o condão de impor a rescisão contratual.** Precedentes: TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 01410071520174025101, Rel. Juiz Fed. Conv. DJE 9.11.2018; TRF2, 7ª Turma Especializada, AC 00119763920174025101, Rel. Des. Fed. SÉRGIO SCHWITZER, DJE 16.8.2017. 5. Considerando que, no contrato de mútuo, "(...) o mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade", nos termos do disposto no art. 586 do CC/2002, conclui-se que não se mostraria cabível a rescisão de um contrato de mútuo feneratício, muito menos a devolução de todas as quantias pagas pelo mutuário, sem que houvesse a necessária devolução à instituição financeira de todo o montante emprestado. 6. O quadro apresentado pelos demandantes, diminuição da renda familiar em decorrência de fato superveniente ao contrato, quando muito, poderia sugerir como solução uma eventual renegociação da dívida, no âmbito extrajudicial, a critério das partes, ressaltando-se que o Poder Judiciário não tem poder de coerção quando se trata de renegociação (TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 00045813520134025101, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJE 12.5.2017). Isso porque não existe obrigação legal dirigida à CEF de rever o que foi pactuado com o demandante, e qualquer provimento jurisdicional neste sentido configuraria ingerência indevida do Poder Judiciário a limitar a autonomia da vontade e a liberdade contratual das partes envolvidas (TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 00045813520134025101, Rel. Des. F ed. RICARDO PERLINGEIRO, DJE 12.5.2017). 7. **Sentença reformada para julgar improcedente o pedido formulado pelos demandantes na petição inicial, ficando eles condenados ao pagamento de honorários sucumbenciais, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa (R\$ 149.563,00), ex vi do art. 85, § 2º, do CPC/2015, pro rata, cuja exigibilidade, contudo, permanecerá suspensa em razão da concessão do benefício da gratuidade de justiça.** Diante da reforma da sentença, não há que se falar em majoração de honorários em sede recursal. 8. Apelações da MRV MRL XXVII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. e da CEF providas. Apelação dos demandantes não provida. (TRF 2ª Região, AC 01433142820164025116, Rel.



No caso em tela, o próprio autor afirma que a decisão de rescindir o contrato partiu de sua vontade unilateral, sem que as requeridas tivessem dado causa para o pedido.

Por oportuno, observo que o contrato de mútuo constitui empréstimo por intermédio do qual o mutuário se obriga a restituir ao mutuante, na mesma espécie e quantidade, o capital emprestado (Código Civil, artigos 1.256/1.264).

Dessa forma, uma vez cumprida, pela mutuante (CEF) a sua obrigação contratual, consistente na entrega da coisa fungível (dinheiro), resta apenas ao mutuário proceder à restituição, não podendo exigir a rescisão contratual, com a devolução das prestações adimplidas, pois a obrigação contratual do agente financeira se encontra exaurida.

Nesse sentido:

**CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO COM OBRIGAÇÃO, FIANÇA E HIPOTECA. RESCISÃO. RELAÇÕES JURÍDICAS COLIGADAS. LEGITIMIDADE DA CEF. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA-E-VENDA QUE NÃO ATINGE O CONTRATO DE MÚTUO. RETORNO DOS VALORES AO FGTS.**

1. O instrumento de Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção com Obrigação, Fiança e Hipoteca - Financiamento de Imóveis na Planta e/ou em Construção - Recursos do FGTS encerra três relações jurídicas coligadas, o que determina a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal - CEF para a ação de nulidade do contrato de mútuo, no qual figura como credora, e também, como interessada, para a ação de nulidade do contrato de compra-e-venda, intentada em face da construtora co-ré. 2. À falta de recurso da corré Mitto Engenharia e Construções, fica preclusa a matéria quanto à rescisão do contrato de compra-e-venda, mantida a sua condenação à devolução dos valores recebidos. 3. Nada obstante, a rescisão do contrato de alienação imobiliária não afeta necessariamente os contratos coligados, tanto mais quando o financiamento é, do ponto de vista lógico, anterior ao pagamento do preço e, portanto, do contrato de alienação. Apenas a hipoteca, que presume a propriedade do bem, fica prejudicada pela rescisão do contrato de compra e venda. 4. **Ainda que o contrato de mútuo fosse afetado pela rescisão do contrato de alienação, o autor não se poderia esquivar de pagar o montante que recebeu como mutuário, para evitar seja o seu enriquecimento sem causa, seja o empobrecimento, também sem justa causa, da CEF.** 4. Apenas a CEF poderia alegar a falta de assinatura do seu representante no contrato, nunca o autor. Ademais, o início de sua execução, com o empréstimo dos valores ao autor, supriu a ausência de declaração expressa da vontade de contratar. 5. **O contrato de mútuo era válido e eficaz, tendo a CEF cumprido integralmente a sua parte, podendo exigir o pagamento das prestações, que se vencerão todas quando a hipoteca for cancelada, após a restituição, pela corré Mitto Engenharia e Construções, do preço recebido, sub-rogando-se a garantia no valor depositado em juízo.** A hipoteca somente poderá ser levantada após a restituição dos valores pela co-ré Mitto e a quitação do financiamento. 6. Considerando que a quase totalidade do valor pago pelo financiamento proveio do FGTS, a quantia a ser devolvida pela Mitto deverá primeiro ser destinada ao Fundo, retornando à conta vinculada do autor; o restante, à quitação do saldo remanescente do financiamento; por último e eventualmente, ao autor. 7. A Caixa Econômica Federal - CEF terá legitimidade concorrente com o autor para promover a execução do julgado. 8. Apelação provida." (TRF3, Processo AC 200261000295952 - AC - APELAÇÃO CÍVEL - 1282418, Relator(a) DESEMBARGADOR FEDERAL HENRIQUE HERKENHOFF, Órgão julgador SEGUNDA TURMA, Fonte DJF3 CJ1 DATA:21/01/2010 PÁGINA: 151, Data da Decisão 12/01/2010, Data da Publicação 21/01/2010)

**CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. MÚTUO HIPOTECÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. ENTREGA DO IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS.**



**INCABIMENTO.** No contrato de mútuo habitacional, regido pelo SFH, a obrigação do agente financeiro exaure-se na entrega do capital para o financiamento do imóvel, enquanto a obrigação do mutuário reside no pagamento do empréstimo pelo adimplemento das prestações do financiamento, que tem como garantia do débito o imóvel hipotecado. Incabimento do pedido de rescisão contratual cumulado com restituição de 50% das parcelas pagas e devolução do imóvel. (TRF 05<sup>a</sup> R.; AC 257197; Proc. 200105000229423; PB; Terceira Turma; Rel. Des. Fed. Ridaldo Costa; Julgado em 11/09/2003; DJU 19/11/2003).

**E:**

**SFH. CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE TODAS AS PRESTAÇÕES PAGAS.**

**ART. 53 DO CDC. INAPLICABILIDADE.** 1. Lide na qual se requer a rescisão de contrato de mútuo imobiliário com alienação fiduciária em garantia, bem como a devolução de todas as prestações pagas, ao argumento de o mutuário não possuir condições financeiras para honrar o pagamento das prestações seguintes. 2. Inaplicável o art. 53 do CDC à hipótese dos autos, tendo em vista que se trata de contrato de mútuo com constituição de alienação fiduciária em garantia, em que a CEF é o agente financeiro e a credora/interveniente quitante, e não a vendedora do imóvel. 3. Trata-se de relações jurídicas diferentes: no contrato de compra e venda, o vendedor se comprometeu a vender o imóvel, por determinado preço e forma de pagamento, e o autor se comprometeu a comprá-lo sob tais condições; no contrato de mútuo, a CEF se comprometeu a emprestar determinada quantia para o autor, e este se comprometeu a restituí-la com correção monetária e juros. **Portanto, a CEF apenas emprestou a quantia postulada pelo próprio mutuário (autor), tendo o direito de recebê-la com correção e juros, conforme pactuado (pacta sunt servanda). A alienação fiduciária foi feita para garantia do financiamento. A situação seria diferente se a CEF fosse a vendedora do imóvel, mas este não é o caso dos autos.** 4. Apelação conhecida e desprovida (TRF-2, Apelação Cível 0000514-95.2011.402.5004, Relator: Desembargador Federal José Antonio Neiva, DJE 11/07/13).

Assim, assinado o contrato, no caso, na velha parêmia latina *lex inter partes*, passando a fazer “faz lei entre as partes”, e a reger as relações entre todos os contratantes, não podem as réis, interveniente incorporadora, construtora, vendedora, o agente financeiro, e os próprios mutuários exigirem o que não está avençado, por força do pactuado, com força de escritura pública, registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, não podendo, igualmente, a parte autora “sponte propria”, pretender alterar o que foi avençado, sem qualquer mácula de vontade ou vício.

Nesses termos, quando a parte devedora suscita sua própria mora e admite o inadimplemento antecipado, tal fato dá ensejo à consolidação da propriedade, em nome do credor (artigo 26, da Lei 9.514/97), e autoriza a adoção dos procedimentos necessários para a realização da venda do bem dado em garantia da dívida (artigo 27, da mesma Lei).

Nesse sentido:

**Alienação fiduciária de imóvel - Ação de rescisão contratual intentada pelos compradores, confessadamente inadimplentes - Falta de interesse de agir - Ocorrendo o inadimplemento da obrigação no vencimento, a forma de resolução da propriedade fiduciária é aquela prevista em lei, seja a que regula a alienação fiduciária de bens móveis, seja a que regula a alienação fiduciária de bens imóveis, não se admitindo o arrependimento do devedor e a resolução do contrato, por impossibilidade de pagamento das prestações ajustadas –** Sentença mantida, mas com alteração do dispositivo, de improcedência para carência da ação - Apelação não provida (TJ/SP, Apelação nº 1120758002, Rel. Des. Romeu Ricupero, 36<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 31.01.2008).

“[...]



Não há compromisso de compra e venda, mas contrato de compra e venda com financiamento do preço mediante alienação fiduciária em garantia. A construtora vendedora cumpriu integralmente a sua prestação, entregando o imóvel e celebrando o contrato de compra e venda. Financiou o preço e tornou-se credora fiduciária, com propriedade resolúvel sobre a unidade autônoma. **Disso decorre não mais existir contrato bilateral a ser resolvido, por iniciativa de qualquer das partes. Existe agora apenas e tão somente contrato unilateral de mútuo garantido por propriedade fiduciária. O inadimplemento do comprador/mutuário não mais acarreta a resolução do contrato de compra e venda, perfeito e acabado. Cabe ao credor apenas e tão somente a execução do preço financiado, mediante excussão do imóvel vinculado ao crédito garantido por propriedade fiduciária. [...] O contrato de venda e compra se encontra acabado e não mais comporta resolução por inadimplemento.** Restou ao credor executar a garantia real e levar o imóvel gravado a leilão extrajudicial, nos exatos termos da L. 9.514/97, com o propósito único e exclusivo de recuperar o seu crédito. Como os direitos reais de garantia não admitem cláusula comissória (art. 1.428 CC), o credor não tem como se apoderar do bem dado em garantia e do preço já pago. Eventual arrematação por valor superior ao do crédito fará com que o saldo seja restituído aos devedores apelantes (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação Cível nº 0382643-79.2008.8.26.0577, Rel. Francisco Loureiro, j.21 de Julho de 2011).

Assim, incabível, no aso, o exercício do arrependimento, por parte dos autores, em face dos contratos assinados, cujos efeitos se materializaram com a obtenção do mútuo feneratícios, junto à instituição financeira, em que houve a outorga do imóvel adquirido como garantia fiduciária, nos termos da Lei nº 9514/97.

Inexistente, assim, fundamentos seja para a rescisão dos contratos celebrados com a corré ----, após a obtenção do financiamento e do dinheiro emprestado, em que o imóvel foi dado como garantia fiduciária do débito.

Não se vislumbra, igualmente, a possibilidade de rescisão (resilição) dos contratos acessórios, celebrados para respaldar o mútuo, seja o de abertura de conta corrente, ou de seguro de morte e invalidez, porquanto hígidos e celebrados em obediência à legislação.

Por derradeiro, consigno que, nada impede, porém, que, em sede administrativa, a parte autora tente o pretendido desfazimento do negócio, mediante eventual cessão de direitos a terceiros, perante a Construtora/Vendedora ----, que, inclusive, não se opôs a tal pleito, desde que se responsabilizem os autores pela cessão, e venham os novos adquirentes a assumir o valor das prestações perante a CEF, com a obtenção futura, após quitação do financiamento, da propriedade definitiva do bem.

Por fim, consigno que, no tocante a aplicação de multa, por eventual descumprimento da tutela de urgência, seja por parte da CEF ou da corré ----, para que não negativassem os nomes dos autores nos cadastros restritivos (SPC/SERASA) observo que, tal como constou na decisão proferida no Id nº 250552506, sempre que instados, informaram os réus terem realizado as respectivas baixas dos apontamentos de gravames/negativações, relativamente aos débitos em discussão, valendo consignar, outrossim, que, de outro lado, embora os autores, no curso da lide, tenham juntado diversas comunicações/manifestações relatando o descumprimento da tutela de urgência parcialmente concedida, relativas à inclusão dos seus nomes nos cadastros de proteção ao crédito, fato é que inexistiu qualquer impedimento, nos autos, para a realização da cobrança extrajudicial do débito, como levado a efeito pela CEF, perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (Ofício de Prenotação nº 5.769.640, id nº 250342939), em que foram os autores intimados a pagar o débito em atraso, no importe de R\$ 74.097,66, relativo às parcelas do financiamento, em aberto, de julho/2019 a fevereiro/2022, eis que se trata de



procedimento previsto, inclusive, no artigo 26, §7º, da Lei nº 9514/97, não tendo havido concessão de tutela de urgência para afastar a cobrança extrajudicial de tais valores.

Assim, descabe falar em aplicação de multa aos réus, considerando-se não ter havido a demonstração de descumprimento da tutela de urgência pelo exercício regular do direito de cobrança.

**DISPOSITIVO:**

**Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, e extinguo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC.**

Por força da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (art. 85, §2º do CPC), em favor de cada réu, condenação que deverá ficar suspensa, enquanto a parte autora gozar dos benefícios da assistência judiciária, nos termos do §3º, do artigo 98, do CPC.

Revogo a tutela provisória de urgência inicialmente concedida.

Decorrido eventual prazo para apresentação de recurso, remetam-se os autos ao arquivo-fundo, com as cautelas de praxe. P.R.I.

São Paulo, data da assinatura eletrônica.

**CRISTIANE FARIAS RODRIGUES DOS SANTOS**

**Juíza Federal**

