



Número: **5004978-88.2024.4.03.6105**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **4ª Vara Federal de Campinas**

Última distribuição : **28/05/2024**

Valor da causa: **R\$ 56.720,00**

Assuntos: **Compra e Venda, Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material, Dever de Informação**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
LUIZ PAULO DA SILVA (AUTOR)	
	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARAES DE SOUZA (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)	
	DANILO ARAGAO SANTOS (ADVOGADO)
HM 56 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA (REU)	
	MONICA ELISA MORO DE SOUZA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
556999431	11/02/2026 15:45	Sentença tipo A	Sentença tipo A



PODER JUDICIÁRIO
4ª Vara Federal de Campinas

Avenida Aquidaban, 465, Centro, Campinas - SP - CEP: 13015-210
<https://www.trf3.jus.br/balcao-virtual>

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL(7)Nº 5004978-88.2024.4.03.6105

AUTOR: LUIZ PAULO DA SILVA

ADVOGADO do(a) AUTOR: ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARAES DE SOUZA - SP330657

REU: HM 56 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

ADVOGADO do(a) REU: MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437 ADVOGADO do(a) REU: DANILO ARAGAO SANTOS - SP392882

SENTENÇA

Vistos.

Trata-se de ação de rito ordinário, com pedido de antecipação de tutela, movida por **LUIZ PAULO DA SILVA**, devidamente qualificado na inicial, em face da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e HM 56 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, objetivando, em sede de tutela, a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, com determinação às Rés para que se abstenham de negativar seu nome perante os órgão de proteção ao crédito ou o retirem, dentro do prazo de 48h, sob pena de multa diária; a liberação da cota, para que a parte Ré possa aliená-la a eventual interessado, com a assunção dos respectivos encargos, bem como seja apresentado o extrato financeiro constando todos os valores pagos pelo autor.

Ao final, requer seja declarada a inexigibilidade das parcelas vincendas, bem como a exclusão/proibição de negativação de seu nome, além da assunção dos encargos condominiais e tributos da unidade pela parte Ré, bem como seja declarada a rescisão do negócio jurídico firmado entre as partes, condenando-as a restituição dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, no importe de R\$ 36.000,00, devidamente corrigido e em uma única parcela. Requer, por fim, a condenação ao pagamento de multa contratual de 2% dos valores pagos e indenização por danos morais no montante de R\$ 20.000,00.

Alega que, em 04.10.2022, firmou Instrumento Particular de Compromisso



Este documento foi gerado pelo usuário 392.***.***-85 em 20/02/2026 18:16:41

Número do documento: 26021115454314100000541388274

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26021115454314100000541388274>

Assinado eletronicamente por: VALTER ANTONIASSI MACCARONE - 11/02/2026 15:45:43

de Venda e Compra de Unidade Autônoma, tendo por objeto a unidade 136, Bloco 03, do Condomínio Residencial HM Intense Campinas, tendo, ainda, firmado “Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS”.

Afirma ter constado como prazo final para conclusão e entrega do imóvel **Outubro de 2023**, com prazo de carência (data limite para o término das obras), Abril de 2024, o qual não foi cumprido, tendo sido informado acerca de nova data – outubro de 2024 – sob alegação da construtora de que a pandemia COVID-19 teria afetado o cronograma das obras.

Alega o direito à rescisão em função do atraso, bem como à restituição de todos os valores pagos (valor da entrada, FGTS, despesa de ITBI e despachante imobiliário, além de juros de obra), com correção monetária e em uma única parcela. Requer, ainda a condenação da parte Ré ao pagamento de multa contratual e danos morais.

Com a inicial foram juntados documentos.

Por meio da petição de Id 328346050 o autor requereu emenda à inicial.

Em de decisão de Id 329166782 foi **indeferida** a tutela.

HM 56 Empreendimento Imobiliário Ltda apresentou **contestação** (Id 333531919), impugnando a concessão da Justiça Gratuita, arguindo ausência de pressupostos de constituição da ação e ilegitimidade passiva. No mérito, alega que o atraso na entrega do imóvel decorreu de motivo de força maior (pandemia COVID-19), a impossibilidade rescisão e devolução de tudo o que já foi pago por trata-se de contrato com cláusula de alienação fiduciária, bem como a inexistência de danos morais. Subsidiariamente, pleiteia a aplicação das disposições constantes da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/645).

A **Caixa Econômica Federal** apresentou **contestação** (Id 334061416), impugnando a concessão da Justiça Gratuita e arguindo ilegitimidade passiva. No mérito, alega ausência de ato ilícito e inexistência de dano moral ou material, pugnando, ao final, pela improcedência dos pedidos.



A parte autora apresentou **réplica** (Id 340573056).

Foi juntada cópia de decisão proferida nos autos de Agravo de Instrumento interposto pela parte autora, agravo este que ao qual foi negado provimento (Id 351567158), tendo transitado em julgado em 23.01.2025 (Id 351567157).

Foi dada vista às partes da decisão acima referida (Id 359151237).

A parte autora apresentou pedido de reconsideração, reiterando pedido de tutela para suspensão da exigibilidade das parcelas e juros de obra (Id 365460501).

Em decisão de Id 366974765, foi mantido o indeferimento da tutela.

O autor peticionou requerendo o julgamento antecipado da lide (Id 367157408).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Decido.

Inicialmente, passo à análise da **Impugnação à Justiça Gratuita** oposta pelas Rés em face da decisão que deferiu os benefícios da gratuidade de justiça, ao fundamento de que a parte autora não faria jus ao benefício, visto não ter comprovado a impossibilidade de arcar com as custas e despesas processuais

Nesse sentido, nos termos do art. 99, §3º do Código de Processo Civil, a declaração de hipossuficiência prestada na forma da lei, firma em favor do requerente a presunção iuris tantum de necessidade, que somente será elidida diante da **prova efetiva** em contrário, cabendo, portanto, aos Impugnantes a prova da suficiência de recursos para custeio do processo por parte do autor, ora Impugnado.

No caso concreto, entendo que os fundamentos das Rés não são suficientes para afastar a concessão do benefício de justiça gratuita.



Assim sendo, entendendo presentes os requisitos legais para a concessão do benefício, mantenho a concessão do **benefício de gratuidade de justiça** concedida à parte autora e **julgo improcedente a impugnação** oposta pela CEF.

Afasto, ainda, a preliminar de **ilegitimidade passiva** arguida pelas Rés Caixa Econômica Federal e HM 56 empreendimento Imobiliário Ltda.

A CEF possui responsabilidade solidária no que concerne aos problemas de atraso na entrega do imóvel em questão, visto que a instituição financeira não se limitou a atuar como agente financeiro; ao contrário, operou como agente executor de política pública federal de promoção de moradia popular e fiscalizador do andamento da obra, razão pela qual, além de ser parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, também é responsável solidariamente pelo atraso na entrega do imóvel (nesse sentido, confira-se: (REsp 1102539/PE, Quarta Turma, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Rel. para Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, j. 09/08/2011, DJe 06/02/2012)

Já a corré HM 56 Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo a construtora responsável pela obra, inegavelmente possui legitimidade para figurar no pólo passivo da ação em que se discute o atraso na entrega da obra e prejuízos decorrentes, relativos à imóvel financiado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.

Quanto ao mérito, pretende a parte autora, no presente feito, a rescisão dos contratos com as Rés, com a condenação à restituição integral de todos os valores pagos ao fundamento de inadimplemento contratual por parte das Requeridas, decorrente do atraso injustificado na entrega da obra no prazo contratado.

A CEF, por sua vez, alega ter atuado apenas como agente financeiro, não sendo responsável pelo atraso na conclusão do empreendimento, enquanto a corré HM 56 atribui o atraso à pandemia de COVID 19 e alega a impossibilidade rescisão e devolução de tudo o que já foi pago por se trata de contrato com cláusula de alienação fiduciária.

Nesse ponto destaco que a análise das cláusulas contatuais evidencia que a CEF não se limitou a atuar apenas como agente financeiro, atuando também na fiscalização da execução da obra e substituição da construtora em caso de paralisação, de modo que responde solidariamente com a construtora quando constatado atraso na entrega da obra.

O referido atraso na entrega do imóvel é inegável, visto ter o autor firmado



contrato (Id 326912247) em que constou como data prevista para entrega das chaves, Outubro de 2023, com prazo de carência (data limite para o término das obras): Abril de 2004:

7. DATAS IMPORTANTES

7.1 PREVISÃO PARA A ENTREGA DAS CHAVES: Outubro de 2023.

7.2 PRAZO DE CARÊNCIA (Data limite para o término das obras): Abril de 2024.

Outrossim, a justificativa apresentada pela corrê de que o atraso na obra se deu em decorrência da pandemia de COVID-19 não se sustenta visto tratar-se de contrato firmado em 04.10.2022, período em que já havia sido decretado o fim da pandemia, por meio da Portaria GM/MS nº 913 de 22 de abril de 2022.

O atraso injustificado de conclusão de obra caracteriza inadimplemento contratual culposo, constituindo causa apta a justificar a rescisão do contrato de compra e venda e mútuo de imóvel, impondo a devolução das parcelas pagas pela parte autora, de modo integral, tendo em vista a responsabilidade exclusiva das Requeridas pela inexecução do contrato.

Ressalto, mais uma vez, que a CEF tem responsabilidade solidária junto com a corrê, pois a empresa financiadora deveria proceder à fiscalização do prazo de execução da obra, e tendo configurado o atraso na entrega do imóvel financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida/Programa Casa Verde e Amarela, impõe-se a reparação dos danos sofridos pelo mutuário.

Nesse sentido, há entendimento também consolidado no C. Superior Tribunal de Justiça expresso na **Súmula nº 543 do STJ**: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Ademais, nem mesmo a eventual inadimplência do mutuário impede a rescisão contratual quando demonstrado o atraso injustificado na entrega do imóvel.



Nesse sentido:

Direito civil e consumidor. Apelação cível. **Ação de rescisão contratual com restituição de valores. Atraso na entrega de imóvel. Direito de regresso da CEF. Recursos desprovidos.**

I. Caso em exame

Apelação interposta por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de rescisão contratual e restituição de valores pagos em contrato de compra e venda de imóvel com financiamento habitacional, em razão de atraso na entrega do imóvel.

II. Questão em discussão

As questões em discussão consistem em: (i) **saber se a CEF possui legitimidade passiva para responder pela rescisão do contrato de financiamento e devolução dos valores;** e (ii) **saber se a inadimplência do autor impede a rescisão contratual pela exceção do contrato não cumprido.**

III. Razões de decidir

A CEF possui legitimidade passiva, considerando que há pedido expresso de rescisão contratual, o que repercute de imediato no contrato de financiamento habitacional, se houver eventual condenação de restituição dos valores despendidos pela autora, sob pena de tornar o processo inócuo ante aos limites subjetivos da coisa julgada.

A inadimplência do adquirente não impede a rescisão contratual quando demonstrado o atraso injustificado na entrega do imóvel. A cláusula resolutiva tácita, prevista no art. 476 do Código Civil, permite o reconhecimento da culpa recíproca, com a consequente restituição dos valores pagos pelas partes e retorno ao status quo ante.

A rescisão do contrato de compra e venda implica a rescisão do contrato acessório de financiamento, com restituição dos valores pagos, incluindo montante do FGTS, ITBI e registros.



Ressalva-se o direito de regresso da CEF contra a construtora para reaver valores eventualmente pagos em decorrência da condenação.

IV. Dispositivo e tese

Recursos desprovidos.

Tese de julgamento: "1. É legítima a participação da CEF no polo passivo de demanda que objetiva a rescisão de contrato de financiamento habitacional e restituição de valores pagos. 2. A inadimplência do adquirente não impede a rescisão contratual quando demonstrado o atraso injustificado na entrega do imóvel. 3. Ressalvado o direito de regresso da CEF contra a construtora."

(TRF 3ª Região, 1ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5001434-18.2022.4.03.6120, Rel. Desembargador Federal ANTONIO MORIMOTO JUNIOR, julgado em 28/05/2025, DJEN DATA:30/05/2025)

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DE VALORES. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em exame

As partes firmaram contrato de compra e venda de unidade habitacional pronta, com entrega das chaves condicionada à obtenção de financiamento imobiliário. O financiamento foi firmado em 04/01/2017 com a Caixa Econômica Federal (CEF), mas as chaves foram entregues apenas em 15/03/2018, configurando atraso na imissão na posse.

Em razão do descumprimento contratual, os autores pleitearam rescisão do contrato, devolução dos valores pagos e indenização por danos materiais e morais. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, ensejando apelações de ambas as partes.

II. Questão em discussão



Há três questões em discussão:

(i) saber se o atraso na entrega das chaves autoriza a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos;

(ii) saber se a indenização por danos materiais deve compreender também os valores gastos com materiais de reforma; e

(iii) saber se há direito à indenização por danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel.

III. Razões de decidir

A entrega das chaves foi indevidamente postergada pela construtora, configurando descumprimento contratual e ensejando o direito à rescisão.

A jurisprudência do STJ (Súmula 543) estabelece que, na resolução de contrato de promessa de compra e venda submetido ao CDC, a restituição das parcelas deve ser integral quando o desfazimento decorrer de culpa do vendedor ou construtor.

No caso, o contrato de compra e venda e o contrato de financiamento são autônomos, mas funcionalmente vinculados, razão pela qual a rescisão do primeiro implica a insubsistência do segundo. A CEF poderá exercer direito regressivo contra a construtora.

É devida indenização por danos materiais correspondentes ao pagamento de aluguéis no período do atraso e quanto aos materiais de construção que seriam empregados na reforma do imóvel.

O atraso na entrega das chaves ultrapassa o mero dissabor e gera dano moral indenizável, arbitrado em R\$ 10.000,00, valor razoável e proporcional às circunstâncias do caso.

Majoração da verba honorária em relação à SPE TENDA.IV. Dispositivo e tese

Apelação da SPE TENDA improvida. Recurso adesivo da parte autora provida para condenar a construtora SPE TENDA ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.



Tese de julgamento:

"1. O atraso na entrega das chaves de imóvel adquirido autoriza a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos, nos termos da Súmula 543/STJ. O atraso injustificado na entrega das chaves configura dano moral indenizável."

(TRF 3ª Região, 1ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5012113-16.2017.4.03.6100, Rel. Desembargador Federal ANTONIO MORIMOTO JUNIOR, julgado em 15/12/2025, DJEN DATA: 19/12/2025)

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. APELOS DESPROVIDOS.

I. Caso em exame

Apelações cíveis interpostas por instituição financeira e por incorporadora contra sentença que reconheceu a mora na entrega de imóvel adquirido na planta e financiado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, condenando as rés solidariamente ao pagamento de indenização.

II. Questão em discussão

Há duas questões em discussão: (i) saber se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de indenização por atraso na entrega de obra financiada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida; e (ii) saber se houve efetiva mora na entrega do imóvel que justifique a condenação das rés.

III. Razões de decidir

A CEF, ao atuar como agente executor de políticas públicas habitacionais, extrapola a função de mero agente financeiro, participando da fiscalização e execução da obra, circunstância que lhe confere legitimidade para responder por vícios de construção ou atraso na entrega.



O contrato firmado evidencia a ingerência da CEF no acompanhamento da obra, com previsão de cláusulas que estabelecem supervisão e possibilidade de bloqueio de repasses, confirmando sua responsabilidade solidária.

A jurisprudência do STJ e do TRF-3 é pacífica no sentido de reconhecer a legitimidade passiva da CEF em tais hipóteses.

Constatado atraso na entrega do imóvel, sem comprovação de fato impeditivo imputável aos adquirentes, restou configurada a mora da incorporadora, impondo-se a manutenção da sentença de procedência.

IV. Dispositivo e tese

Recursos de apelação desprovidos.

Tese de julgamento: "1. A Caixa Econômica Federal possui legitimidade para figurar no polo passivo de ações indenizatórias por atraso na entrega de imóvel, quando atua como agente executor de políticas públicas habitacionais. 2. A incorporadora responde solidariamente com a CEF pelos prejuízos decorrentes da mora na entrega da obra financiada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida."

(TRF 3ª Região, 2ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5028199-18.2024.4.03.6100, Rel. Desembargador Federal ALESSANDRO DIAFERIA, julgado em 12/11/2025, DJEN DATA: 17/11/2025)

SFH. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA E DE MÚTUO HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E ENTREGA DO IMÓVEL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. ATUAÇÃO NA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS E NA GESTÃO DOS RECURSOS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. MORA CONTRATUAL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. DEVER DE INDENIZAR. DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. APELO DA CEF PARCIALMENTE PROVIDO.



1. Com referência à responsabilidade da Caixa Econômica Federal - CEF para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na construção e entrega de imóvel vinculado a empreendimento financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação, há que se distinguir duas situações, consoante jurisprudência sedimentada: 1ª) A CEF é parte legítima e pode responder, solidariamente, pelo descumprimento contratual, nas hipóteses em que tenha atuado na escolha da construtora, elaboração do projeto, execução ou fiscalização das obras do empreendimento ou opere como gestor de recursos e agente executor de políticas públicas federais para a promoção de moradia a pessoas de baixa renda; 2ª) não se reconhece a legitimidade passiva ad causam da CEF, caso esta instituição funcione como agente financeiro em sentido estrito, responsável, apenas, pelo financiamento da aquisição do imóvel já edificado e em nome de terceiro.

2. No âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para que se configure a responsabilidade da CEF por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis, e, por consequência, a sua legitimidade para compor lides a esse respeito, é necessário que a instituição financeira tenha atuado seja na construção do imóvel, seja na elaboração do projeto, sua execução ou fiscalização das obras do empreendimento, ou, ainda, que o contrato esteja relacionado ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

3. Das cláusulas do contrato de financiamento habitacional, é nítida a atuação da CEF tanto na fiscalização das obras do empreendimento, como na gestão dos recursos.

4. A relação jurídica contratual em discussão sujeita-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), consoante entendimento pacífico do Supremo Tribunal Federal (ADI nº 2591, Tribunal Pleno, Rel. Min. Carlos Velloso, j. 7/6/06, DJ 29/9/06, Rel. para acórdão

Min. Eros Grau) e do Superior Tribunal de Justiça (Súmula nº 297).

5. É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à responsabilidade solidária entre a construtora e o agente financeiro para responder pelo atraso na conclusão da obra e entrega do imóvel, quando este atua na qualidade de agente executor e operador de políticas federais para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda, como ocorre na espécie.

6. A mora contratual, configurada a partir de 21/09/2019, não se deve à culpa do adquirente do imóvel, mas exclusivamente à construtora, tecnicamente responsável pelo empreendimento, e à fiscalização deficitária da instituição financeira, aptas a amparar o dever de indenizar, ex vi do art. 389 do Código Civil.



7. O parágrafo único do art. 395 do Código Civil dispõe que, caso a prestação, devido à mora, torne-se inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir perdas e danos. **Ainda, o art. 475 do Código Civil, expressamente, faculta ao credor, diante do inadimplemento do devedor, escolher entre exigir o cumprimento da prestação ou rescindir o contrato, cabendo, em qualquer das hipóteses, a respectiva indenização.**

8. A autora faz jus à rescisão do contrato de compra e venda do imóvel objeto desta lide, que se estende ao financiamento contraído perante a CEF, bem como ao ressarcimento de todas as despesas comprovadamente realizadas, cabendo a cada qual das rés devolver aquilo que lhe foi alcançado

(...)

11. Matéria preliminar rejeitada. Apelação parcialmente provida.

(TRF 3ª Região, 1ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5000074-21.2021.4.03.6108, Rel. Desembargador Federal HERBERT CORNELIO PIETER DE BRUYN JUNIOR, julgado em 09/06/2025, DJEN DATA: 11/06/2025)

Além da restituição integral dos valores pagos, faz jus o autor à multa de 2% sobre o valor já pago, prevista no contrato de Id 326912247:

8. ATRASO NA ENTREGA

8.1 Na eventualidade da entrega ocorrer após o **PRAZO DE CARÊNCIA** e desde que o **COMPRADOR** não tenha dado causa a tal fato, o **COMPRADOR** poderá, a seu critério:

(a) **RESOLVER / RESCINDIR** o presente **CONTRATO** com os seguintes efeitos e condições:

i. Devolução, pela **VENDEDORA**, da integralidade dos valores pagos exclusivamente a ela;

ii. Pagamento de multa compensatória, pela **VENDEDORA**, no valor correspondente à 2% (dois por cento) do valor principal até então pago pelo **COMPRADOR** a título de preço (excluídos os juros e multas pagos por ele em razão de mora), corrigido pelo mesmo índice ajustado neste **Contrato**, aplicável uma única vez, a partir do final do **PRAZO DE CARÊNCIA**.

(a.1) Os valores acima serão pagos ao **COMPRADOR** no prazo de até **60 (sessenta) dias corridos**, contados da data de assinatura do **TERMO DE DISTRATO**.

Quanto ao **dano moral**, entendo que, restando comprovado o atraso injustificado na entrega da obra e considerando os transtornos experimentados pela parte autora, o dano é presumido, fazendo jus a mesma à indenização por danos morais.

Outrossim, há que se ressaltar, na linha do entendimento da jurisprudência dominante, que a indenização por danos morais, como no caso em apreço, independe de prova efetiva do prejuízo (STJ, AgRg no Ag 679.043, Min. Castro Filho, 29/11/2005; STJ, REsp 471.159, Min. Rel. Aldir Passarinho Junior, 06/02/2003, dentre outros).

De outro lado, a fixação do valor do dano moral deve ser realizada pelo Juízo de forma razoável, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa, observado critérios de proporcionalidade e razoabilidade.

Assim sendo, entendo como valor razoável para fixar a indenização pretendida, o montante de **R\$10.000,00 (dez mil reais)**, o que, a meu sentir, é suficiente para ressarcir o dano moral alegado, não ensejando enriquecimento sem causa, e, ao mesmo tempo, visando impedir que situações como a presente voltem a ocorrer.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, com resolução de mérito, a teor do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para reconhecer a responsabilidade solidárias das rés, bem como o direito da parte autora à rescisão do instrumento particular de compromisso de venda e compra, bem como do contrato de financiamento imobiliário firmado, e condeno as Requeridas, solidariamente, à devolução integral de **todas** as despesas comprovadamente suportadas em decorrência da aquisição do imóvel, cujo montante será apurado em liquidação de sentença, bem como na multa contratual de 2% dos valores pagos, conforme fundamentação. Condeno, ainda, as Requeridas no pagamento de indenização por danos morais sofridos que arbitro no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devendo ser corrigido o primeiro (ressarcimento/dano material) a partir do evento danoso, conforme entendimento da jurisprudência expresso na Súmula nº 43 do E. Superior Tribunal de Justiça, e o último (dano moral) a partir da intimação das partes da presente decisão, e sobre os quais incidirá juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, em relação ao dano material, e a partir da presente decisão, em relação ao dano moral, nos termos do Manual de Cálculos da Justiça Federal da 3ª Região.

Em decorrência, **DEFIRO PARCIALMENTE** o pedido de antecipação de tutela de urgência para suspensão dos efeitos do contrato de financiamento firmado junto à CEF, bem como que a CEF se abstenha de qualquer ato tendente à exigência dos



valores decorrentes do contrato, inclusive no que toca à inclusão do nome do Requerente nos órgãos de restrição ao crédito.

Condeno as Rés, solidariamente, nas custas do processo e na verba honorária devida à parte autora, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, corrigido.

Oportunamente, transitada esta decisão em julgado e nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos, observadas as formalidades legais.

P.I.

Campinas, data da assinatura eletrônica.

