



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5017684-97.2020.4.04.0000/PR

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 5021865-93.2020.4.04.7000/PR

AGRAVANTE: PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA

ADVOGADO: LAURA VITAL FIUZA (OAB PR049171)

AGRAVANTE: LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO: LAURA VITAL FIUZA (OAB PR049171)

AGRAVADO: MARILSA DE SOUZA CONDE

ADVOGADO: FERNANDO DOMIT OD ROCHA (OAB PR096875)

ADVOGADO: JHIMMY DE MATOS DA SILVA (OAB PR089375)

AGRAVADO: VALDIR GARCIA CONDE

ADVOGADO: FERNANDO DOMIT OD ROCHA (OAB PR096875)

ADVOGADO: JHIMMY DE MATOS DA SILVA (OAB PR089375)

INTERESSADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão proferida em ação de procedimento comum, nos seguintes termos:

Trata-se de demanda ajuizada por Valdir Garcia Conde e Marilsa de Souza Conde em face de LYX Participações e Empreendimentos S/A, Projeto Residencial XII SPE Ltda e Caixa Econômica Federal pretendendo, em síntese, a rescisão dos contratos de promessa de compra e venda e de financiamento, com a restituição dos valores pagos (sinal de negócio, taxas negociais, juros de obra, etc) e indenização por danos morais.

Em caráter de tutela de urgência, a parte autora requer a suspensão da cobrança dos valores constantes nos contratos de promessa de compra e venda e de financiamento e a abstenção da inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes.

A parte autora aduz, em breve resumo que: a) celebrou contrato para aquisição do apartamento 101, bloco 15, do Condomínio Residencial Califórnia (evento 1 - contr8); b) as obras do empreendimento estão suspensas por decisão judicial, em razão de supostas irregularidades na concessão de alvarás e licenças ambientais (construção do imóvel em área de preservação ambiental); c) diante dessas circunstâncias, os contratos devem ser rescindidos.

Requer a concessão da assistência judiciária gratuita.

Deu à causa o valor de R\$ 171.000,00.

Vieram conclusos.

Decido.

1. Defiro à parte autora os benefícios da Justiça Gratuita.

Anote-se.

2. Intime-se a parte autora para que junte aos autos cópia integral do contrato de financiamento celebrado com a CEF e cópia da matrícula do imóvel, estando o contrato anexado no ev1, contr8, incompleto. Prazo: 15 dias.

3. Tendo em vista a suspensão da construção do empreendimento determinada pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Largo nos autos nº 0010482-44.2019.816.0026 (consulta ao site do TJPR), ante a ocorrência de diversas irregularidades de cunho documental para a edificação (expedição de alvará de construção e licenças ambientais supostamente sem a observância dos requisitos legais), **defiro o pedido de liminar, determinando aos réus que se abstenham de cobrar da parte autora quaisquer quantias vinculadas aos contratos de promessa de compra e venda e de financiamento e deixem de inscrever seu nome em cadastros de restrição de crédito. Caso tal já tenha ocorrido, deverão promover as diligências necessárias ao cancelamento.**

Intimem-se.

4. Citem-se as rés para, no prazo legal, apresentarem contestação. Deixo de remeter os autos ao CEJUSCON pois as audiências envolvendo o mesmo empreendimento não têm sido frutíferas.

5. Após, caso em suas respostas as rés veiculem alguma das matérias descritas nos artigos 350 e/ou 351 do CPC, intime-se a parte autora para réplica, em 15 (quinze) dias.

6. Na sequência, considerando que o feito comporta julgamento antecipado na forma do art. 355, I, do CPC, registrem-se para sentença.

Em suas razões, as agravantes alegaram que: (1) ainda não houve julgamento do agravo de instrumento interposto contra a decisão liminar na ação civil pública, a qual foi proferida antes mesmo da oitiva do IAP, responsável pela concessão das licenças; (2) estão em tratativas administrativas e judiciais com o Município de Campo Largo para regularização das questões de cunho ambiental e urbanístico; (3) não há decisão afirmando que a obra não pode ser construída ou que deve ser demolida; (4) as obras estão em estado avançado e a paralisação não interferirá no cronograma com entrega prevista para outubro de 2021; (5) a suspensão dos pagamentos só se justificaria diante de atraso na entrega da unidade habitacional, o que não ocorreu; (6) a liminar na ação civil pública determinou o bloqueio de valores para assegurar a devolução do que foi pago pelos adquirentes das unidades habitacionais, não havendo risco de dano para os mutuários caso continuem pagando; (7) o condomínio está assegurado por seguradora independente e idônea; (8) o contrato de financiamento está vigente e não foi considerado interrompido ou rescindido, nem descumprimento pelas agravantes; (9) o contrato prevê a possibilidade de ser prorrogado em caso fortuito ou força maior, como ocorre com a decisão que embargou a obra

temporariamente; (10) a revisão contratual é medida excepcional, de modo que a decisão agravada fere o princípio da intervenção mínima (art. 421 do CC), e (11) a decisão agravada pode causar lesão às agravantes, além de abrir um precedente gravíssimo considerando que se trata de empreendimento com 1120 unidades. Com base nesses fundamentos, requereram a antecipação dos efeitos da tutela e, ao final, o provimento do recurso.

É o relato. Decido.

Sobre o tema, a 4ª Turma desta Corte já se manifestou em julgado relacionado ao empreendimento Residencial Califórnia, em Campo Largo, Paraná (AI n.º 5002444-68.2020.4.04.0000, de relatoria do Des. Federal Cândido Alfredo Silva Leal Júnior, j. 28/01/2020), a cujos fundamentos faço remissão, adotando-os como razões de decidir:

Este agravo de instrumento ataca decisão proferida pela juíza federal Giovanna Mayer que deferiu pedido liminar para suspender a exigibilidade por parte da CEF de quaisquer valores referentes ao contrato de financiamento habitacional em discussão e para abster-se de inscrever o nome da parte autora em cadastros restritivos de crédito.

Este é o teor da decisão agravada, naquilo que aqui interessa (evento 3 do processo originário):

(...)

*3. Quanto ao pedido de vedação da cobrança extrajudicial de débitos atrelados aos dois contratos, a pretensão merece acolhida, visto que, diante da aparente ocorrência de diversas irregularidades de cunho documental para a edificação (expedição de alvará de construção e licenças ambientais supostamente sem a observância dos requisitos legais), houve suspensão da obra e a parte autora lançou pretensão de rescisão contratual (o que, por via lógica, permite concluir que não pretende mais pagar valores às rés), motivo pelo qual **defiro o pedido de liminar, determinando aos réus que se abstenham de cobrar da parte autora quaisquer quantias vinculadas ao contrato de financiamento em estudo.***

Em consequência, os réus não devem inscrever o nome da parte autora em cadastros restritivos de crédito ou, se já inscreveram, devem promover sua exclusão imediatamente.

Intimem-se.

(...)

A parte agravante pede a reforma da decisão, alegando que: (a) ainda não houve julgamento do agravo de instrumento interposto contra a decisão liminar na ação civil pública n.º 0010482-44.2019.8.16.0026, a qual foi proferida antes mesmo da oitiva do IAP, responsável pela concessão das licenças; (b) os agravantes estão em tratativas administrativas e judiciais com o Município de Campo Largo para regularização das questões de cunho ambiental e urbanístico; (c) não há decisão afirmando que a obra não pode ser construída ou que deve ser demolida; (d) as obras estão em estado

avançado (75% concluído) e a paralisação não interferirá no cronograma com entrega prevista para abril de 2021; **(e)** a suspensão dos pagamentos apenas se justificaria diante de atraso na entrega; **(f)** a liminar na ACP determinou o bloqueio de valores para assegurar a devolução do que foi pago pelos adquirentes das unidades habitacionais, não havendo risco de dano para os mutuários caso continuem pagando; **(g)** o condomínio está assegurado por seguradora independente e idônea; **(h)** o contrato de financiamento está vigente e não foi considerado interrompido ou rescindido, nem descumprimento pelas agravantes; **(i)** o contrato prevê a possibilidade de ser prorrogado em caso fortuito ou força maior, como ocorre com a decisão que embargou a obra temporariamente; **(j)** a revisão contratual é medida excepcional, de modo que a decisão agravada fere o princípio da intervenção mínima (art. 421 do CC); **(k)** a decisão agravada pode causar lesão às agravantes, além de abrir um precedente gravíssimo considerando que se trata de empreendimento com 1232 unidades.

Pede, assim, a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o provimento do agravo de instrumento para reformar a decisão agravada.

Relatei. Decido.

O deferimento de efeito suspensivo ao agravo de instrumento por decisão do relator, conforme previsto na regra do art. 995-parágrafo único do CPC, depende da presença simultânea de dois requisitos: (a) ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso; (b) estar configurado risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, caso a decisão agravada produza efeitos imediatamente.

Embora as alegações da parte agravante, entendo deva ser, por enquanto, mantida a decisão agravada, por estes fundamentos:

(a) o juízo de origem está próximo das partes e dos fatos, devendo ser prestigiada sua apreciação dos fatos da causa, não existindo nos autos, nesse momento, situação que justificasse alteração do que foi decidido;

(b) a decisão agravada resolveu adequadamente os pedidos liminares, com prudência, suspendendo a exigibilidade de valores relativos ao contrato de financiamento;

*(c) a suspensão do pagamento justifica-se neste caso no fato de a obra ter sido suspensa por decisão liminar em ação civil pública que tramita na justiça estadual e que discute irregularidades na concessão das licenças ambientais e na concessão de alvará de construção, por infringência a normas ambientais e de zoneamento urbano do município. **Com a suspensão da obra por tempo indeterminado, atingindo diretamente o objeto contratado e suspendendo o cumprimento das obrigações contratuais pelo empreendedor, configura-se a exceção de contrato não cumprido, que retira do empreendedor o direito de exigir o adimplemento das obrigações contraídas pelo adquirente/autor (art. 476 do CC). Até que seja retomada a obra, não parece ser exigível do adquirente pagamentos de valores referentes ao contrato de financiamento.***

Portanto, não há probabilidade de provimento do recurso para que seja deferido o efeito suspensivo.

Ante o exposto, indefiro o pedido de efeito suspensivo.

Intimem-se as partes, inclusive a parte agravada para contrarrazões.

Dispensar as informações. Se necessário, comunique-se ao juízo de origem.

*Após, adotem-se as providências necessárias para julgamento (intimação do MPF e dos interessados; inclusão em pauta; etc).
(grifei)*

Além de reversível, a tutela liminar concedida justifica-se pela suspensão da obra por tempo indeterminado - medida que atinge diretamente o objeto contratado, interrompendo o cumprimento das obrigações contratuais pelo empreendedor, com comprometimento da observância do cronograma original de entrega da unidade habitacional -, seja porque configura, em tese, exceção de contrato não cumprido que retira do empreendedor o direito de exigir o adimplemento das obrigações contraídas pelo adquirente/autor (art. 476 do Código Civil), seja porque deduzida pretensão à rescisão contratual.

A motivação da ordem judicial oriunda da ação civil pública que redundou na paralisação das obras do empreendimento, em virtude de irregularidades na concessão de alvarás e licenças ambientais, depõe contra o argumento de que não há descumprimento do contrato firmado entre as partes, existindo a possibilidade de ser prorrogado o respectivo prazo (caso fortuito ou força maior), porquanto questionáveis a imprevisibilidade e a inevitabilidade da situação fática que ensejou o embargo (art. 393, parágrafo único, do Código Civil).

Outrossim, não se vislumbra na cautela deferida afronta ao princípio da intervenção mínima nas relações jurídicas contratuais (art. 421 e parágrafo único do Código Civil), tendo em vista a necessidade de proteção do contratante mais vulnerável, evitando sua oneração indevida (art. 476 do Código Civil).

Ressalve-se, contudo, que o tema deverá ser submetido à deliberação do Colegiado, que poderá manter ou não o provimento judicial.

Ante o exposto, indefiro, por ora, o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Intimem-se, sendo os agravados para contrarrazões.

Documento eletrônico assinado por **VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, Desembargadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40001784788v2** e do código CRC **a2419b58**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA

Data e Hora: 12/5/2020, às 20:9:12

5017684-97.2020.4.04.0000

40001784788.V2