



PODER JUDICIÁRIO
███ª Vara Cível Federal de São Paulo

Avenida Paulista, 1682, Bela Vista, São Paulo - SP - CEP: 01310-200
<https://www.trf3.jus.br/balcao-virtual>

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº ██████████

AUTOR: ██████████

ADVOGADO do(a) AUTOR: NAYRA DE FREITAS SOUZA - SP344829

REU: ██████ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, ████████ E
CONSTRUTORA LTDA, CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Através da presente demanda, pretende os autores a concessão da tutela de urgência para determinar a imediata suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas decorrentes do contrato de promessa de compra e venda, bem como do financiamento habitacional vinculado ao imóvel descrito na petição inicial.

Pleiteiam ainda seja determinado às rés que se abstenham de incluir seus nomes em cadastros de proteção ao crédito e que assumam integralmente as obrigações propter rem vinculadas ao imóvel, notadamente IPTU, taxas e cotas condominiais, com a consequente averbação da demanda junto ao cartório de registro.

Afirmam ter efetuado a compra de um imóvel cuja entrega deveria ter sido efetuada em setembro de 2025, prorrogável até março de 2026, mas que as obras do empreendimento permanecem em estágio significativamente inferior ao esperado.

Entendem ter direito à rescisão do contrato com a consequente restituição integral dos valores.

Não comprovaram o pagamento das custas processuais.

Vieram os autos à conclusão.

É o relatório do necessário.

Decido.

Presentes os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência.

O contrato de promessa de compra e venda do imóvel foi assinado aos 05.03.2023 (ID 577801716).

A cláusula VIII do instrumento estipula o prazo de conclusão da obra de 30 meses contados a partir da assinatura do contrato, prorrogáveis por 180 dias.

O atraso na entrega impõe prejuízo presumido ao comprador, conforme já decidido pelo STJ, consistente na injusta privação do uso do bem (Recurso Especial 1.729.593)

Diante da inexecução contratual entendo pertinente o pleito de suspensão do encargo mensal.

Assim, muito embora no contrato firmado entre os autores e a CEF - id 577801721 o prazo total de construção/legalização corresponda a outra data, qual seja, 23/02/2026 (tem B.7.1), com prorrogação de mais seis meses (Item 4.9 do contrato), a interpretação dada ao pactuado deve se fazer de forma mais benéfica ao consumidor.

Todavia, não há prova nos autos de cobrança de outras obrigações, tais como IPTU e taxa condominial, tampouco foi acostada matrícula individualizada do imóvel para eventual anotação da existência da presente demanda, mesmo porque tais fatos, via de entrega, ocorrem em fase posterior à entrega da obra.

Em face do exposto, pelas razões elencadas, **DEFIRO EM PARTE** o pedido de tutela de urgência para suspender as parcelas de ambos os contratos pactuados até ulterior deliberação do juízo.

Tendo em vista que a autora manifestou expresso desinteresse, deixo de determinar a realização de audiência de tentativa de conciliação.

Aguarde-se pelo pagamento das custas processuais, no prazo da Resolução PRES 475/2021.

Após, cite-se e intime-se as Rés para cumprimento.

Intime-se.

São Paulo, na data desta assinatura eletrônica.