



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO 4ª Vara Cível
da Comarca de Criciúma**

Avenida Santos Dumont, s/n, Prédio do Fórum - Bairro: Milanese - CEP: 88804500 - Fone: (48) 3403-5208 - Email: criciuma.civel4@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5031268-78.2023.8.24.0020/SC

AUTOR: -----

RÉU: ----- CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos, etc.

----- ajuizou ação AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS, DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA em face de ----- - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Em síntese, narra que celebrou um contrato particular de promessa de compra e venda de fração/cota de unidade imobiliária no regime de multipropriedade, contrato PRS01556, em 16/04/2023, que teve como objeto uma cota imobiliária (fração) do imóvel abaixo descrito, completamente mobiliado em suas áreas comuns e privada, transmitindo-lhe, desde já, a posse precária, domínio, direito e ação, nos termos da Incorporação de Condomínio registrada sob o número RI – R-17-1029, Livro 02, Registro Geral, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Canela-RS.

O valor total da venda corresponde a R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), sendo uma entrada (corretagem) no valor de R\$ 4.990,00 (quatro mil e novecentos e noventa reais), que foi paga por meio de cartão de crédito, sendo 6 (seis) parcelas de R\$ 831,70 (oitocentos e trinta e um reais e setenta centavos); e o saldo remanescente de R\$ 47.010,00 (quarenta e sete mil e dez reais) foi dividido em 72 (setenta e duas) parcelas mensais e reajustáveis, no valor de R\$ 652,92 (seiscentos e cinquenta e dois reais e noventa e dois centavos), com o primeiro vencimento em 15/11/2023.

Pondera que dentro do prazo legal de 7 (sete) dias, a Requerente exerceu seu direito de arrendimento, conforme estabelecido pelo parágrafo único do artigo 49 do código de defesa do consumidor. como resultado, buscou a devolução integral do valor pago de imediato, em parcela única, com atualização monetária até o momento do reembolso, bem como a rescisão contratual, mediante o envio do termo de distrato contratual e o subsequente cancelamento das parcelas futuras.

Em razão do alegado, intentou a presente demanda requerendo, em sede de antecipação dos efeitos da tutela, determinação para que a empresa ré se abstenha de promover a inscrição de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito.

A parte trouxe os referidos contratos e notificação que menciona na inicial ter feito (ev. 1.9).

Decido.

Na espécie, conheço do pedido como tutela provisória antecipada, haja vista que o pedido tutelar representa decorrência lógica de eventual procedência dos pedidos principais.

Extrai-se do art. 300 do CPC/2015:

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

Sem maiores digressões, o pedido tutelar é viável porque apenas modula os efeitos do contrato no que toca ao seu adimplemento, sem decretar-lhe a rescisão liminarmente.

Dessa forma, fica a parte autora ciente de que, na hipótese de improcedência do pedido, a presente decisão será revogada e incidirá em mora quanto às parcelas que ora se autoriza suspender.

O perigo de dano também está presente, na medida em que a parte autora corre o risco de ter seu nome negativado mediante dívida oriunda de contrato cujas cláusulas pretende revisar por meio da presente ação.

Impende ressaltar que caso novos elementos de cognição sobrevenham aos autos, alterando-se a situação subjacente, é possível a modificação da presente, a teor do estabelecido no art. 296 do CPC/2015.

No mais, a petição inicial preenche os requisitos essenciais e não é caso de improcedência liminar do pedido.



I – Diante do exposto, defiro o pedido de gratuidade judicial, **provisoriamente**, uma vez que a parte autora alega ser hipossuficiente financeiramente, com fulcro no art. 99, §3º do CPC, a fim de possibilitar o cumprimento das diligências que necessitam de recolhimento de custas.

Saliento que para a concessão definitiva da benesse, a parte deverá juntar aos autos os seguintes documentos: (a) certidão(ões) de propriedade de bens imóveis, expedida(s) pelo Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde reside; (b) certidão(ões) de propriedade de veículo automotor, expedida(s) pelo órgão de trânsito com competência sobre o município onde reside; (c) comprovante(s) atual(is) de seu(s) rendimento(s). Prazo: 15 (quinze) dias, sob pena de revogação do benefício, gerando a necessidade do recolhimento das custas já despendidas para cumprimento das diligências pelo Juízo, nos termos do art. 100, parágrafo único do CPC.

II - **DEFIRO A TUTELA ANTECIPADA**, com fundamento no art. 300 do CPC/2015, e DETERMINO à parte ré, desde a intimação da presente, a abstenção de promover protesto, negativação ou qualquer meio de cobrança das parcelas vencidas e vincendas do contrato indicado na inicial, inclusive por ligações e envio de mensagens para cobrança, enquanto não revogada esta decisão.

III - Fixo multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais) para o caso de descumprimento da ordem, nos moldes do artigo 497 do CPC/2015, limitada inicialmente em R\$ 10.000,00.

IV - Intimem-se.

V - Deixo de designar audiência conciliatória prévia, pois os fatos narrados apontam que a composição do litígio, num primeiro momento, é improvável; não sendo salutar à prestação jurisdicional forçar as partes e advogados a um encontro que resultará, aparentemente infrutífero. Outrossim, nada impede que, após resposta da parte ré, diante de suas declarações se ajuste momento oportuno para que as partes possam resolver as controvérsias à obtenção de uma composição.

VI - Cite(m)-se o(s) réu(s) com as advertências legais (art. 344 do CPC/2015).

Documento eletrônico assinado por **RAFAEL MILANESI SPILLERE, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310052657986v6** e do código CRC **8a9cf5af**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): RAFAEL MILANESI SPILLERE
Data e Hora: 6/12/2023, às 19:3:31
