



Poder Judiciário

Gabinete do Juiz da 21ª Vara Cível

Telejudiciário (62) 3216-2070, Fórum Cível: 62-3018-6000, 5ª UPJ das Varas Cíveis (62) 3018-6456 e (62) 3018-6457,
WhatsApp 5ª UPJ: (62) 3018-6455

E-mail 5ª UPJ: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br, Gabinete Virtual: gab21varacivel@tjgo.jus.br, WhatsApp Gabinete 21ª: (62)
30186472

Endereço: (Edifício Forum Cível) Avenida Olinda, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, Park Lozandes, Cep: 74.884-120
Goiânia - GO

DECISÃO

Processo nº 5980270-42.2025.8.09.0051

Trata-se de **Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Valores e Indenização por Danos Morais**, com pedido de tutela de urgência, proposta por _____ em desfavor de _____, e _____.

I – DOS FATOS

Narra a parte autora, em sua peça vestibular, que durante período de férias na região de Porto Seguro/BA, foi abordado por prepostos das requeridas e convidado a conhecer um futuro lançamento imobiliário denominado "Terra Nova Ondas Resort". Seduzido pelas promessas de início imediato das obras e entrega em aproximadamente dois anos, o autor celebrou o **Contrato nº 02-B007/26 em 28 de dezembro de 2021**, no valor total de **R\$ 33.375,28 (trinta e três mil, trezentos e setenta e cinco reais e vinte e oito centavos)**.

Relata o promovente que, decorrido cerca de um ano da assinatura do instrumento contratual, não houve início efetivo das obras prometidas. Informa que seu genitor, ao visitar o local do empreendimento, constatou o completo abandono do terreno, sem qualquer maquinário ou operários. Ao questionar a primeira ré sobre o andamento das obras, obteve respostas vagas e evasivas, alegando que o empreendimento estava em "processo inicial", sem demonstrar concretude quanto ao cronograma de execução.

Diante da crescente insegurança quanto à entrega do imóvel do empreendimento "____", a primeira ré propôs ao autor a substituição do objeto contratual. O requerente, sentindo-se sem alternativas viáveis e pressionado pela situação, aceitou a troca pelo empreendimento "____", firmando novo instrumento contratual identificado como **Contrato nº 362/T01-A154/12 em 08 de maio de 2023**, no valor de **R\$ 58.811,83 (cinquenta e oito mil, oitocentos e onze reais e oitenta e três centavos)**, sendo utilizado como



parte do pagamento o crédito de **R\$ 5.381,96 (cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos)** oriundo do contrato anterior.

Aduz o autor que, completamente insatisfeito com a relação contratual estabelecida e diante do histórico de problemas enfrentados com as requeridas, solicitou formalmente o distrato há vários meses, sem lograr êxito na formalização administrativa em razão da inércia e resistência injustificada das rés. Alega que, apesar de manifestar expressamente seu desinteresse na manutenção do vínculo contratual, continua sendo cobrado e efetuando os pagamentos mensais para evitar negativação de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito, configurando evidente falha na prestação do serviço e conduta abusiva reiterada das requeridas.

Colaciona aos autos comprovantes de reclamações de outros consumidores que relatam situações similares envolvendo as mesmas requeridas, evidenciando padrão de conduta empresarial lesivo aos direitos consumeristas.

Fundamenta sua pretensão nas disposições do **Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90)**, especialmente nos **arts. 2º, 3º, 6º, VIII, e 54**, caracterizando-se como destinatário final vulnerável em relação de consumo típica. Invoca, ainda, a **Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça**, que estabelece parâmetros para restituição de valores em caso de rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóveis, bem como os limites estabelecidos pela **Lei 13.786/2018** quanto à retenção de percentuais. Embasa o pedido de danos morais na Teoria do Desvio Produtivo do Consumidor, ante a perda de tempo útil despendido em tentativas infrutíferas de solução administrativa.

II – DOS PEDIDOS

Em sede de tutela de urgência, requer a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e a abstenção de inclusão de seu nome nos cadastros de inadimplentes. No mérito, pleiteia a rescisão definitiva do contrato, a restituição de **90% (noventa por cento)** dos valores pagos, perfazendo **R\$ 62.076,95 (sessenta e dois mil, setenta e seis reais e noventa e cinco centavos)**, e a condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais no valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**.

Requer, outrossim, o parcelamento das custas processuais em 05 (cinco) vezes, com fulcro no **art. 98, §§ 5º e 6º, do Código de Processo Civil**.

Passo à análise dos pedidos formulados.

Decido.

Quanto ao pedido da parcelamento das custas iniciais:

A parte autora formulou pedido de parcelamento das custas processuais em até 05 (cinco) parcelas, nos termos do **art. 98, §§ 5º e 6º, do Código de Processo Civil**, não tendo requerido expressamente a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

O parcelamento das custas processuais constitui faculdade conferida pelo legislador àquelas partes que, embora não façam jus à gratuidade integral, encontram dificuldades momentâneas para arcar com o recolhimento imediato das despesas processuais. Trata-se de medida que visa ampliar o acesso à justiça, conforme preceitua o **art. 5º, XXXV, da Constituição Federal**.

Analizando os documentos colacionados aos autos, verifico que o autor comprovou sua qualificação e residência, apresentando documentos pessoais e comprovante de endereço, além de demonstrar que realizou pagamentos mensais referentes ao contrato objeto da demanda, evidenciando capacidade contributiva, ainda que parcial.

Considerando a ausência de pedido expresso de gratuidade da justiça e a manifestação pelo



parcelamento das custas, **DEFIRO** o pedido de parcelamento das custas processuais iniciais em **05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas**, nos termos do **art. 98, §§ 5º e 6º, do CPC**.

Providencie a Secretaria a expedição de guia para recolhimento da primeira parcela das custas iniciais.

Quanto à tutela de urgência:

A concessão da tutela de urgência de natureza cautelar ou antecipada encontra previsão no **art. 300 do Código de Processo Civil**, que estabelece como requisitos cumulativos a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

Conforme leciona **Fredie Didier Jr.**, "a tutela de urgência visa a assegurar a utilidade e a efetividade da prestação jurisdicional, impedindo que o decurso natural do tempo necessário ao amadurecimento do processo possa tornar inócua a decisão final de mérito. Para sua concessão, impõe-se a demonstração da probabilidade do direito alegado, não se exigindo certeza absoluta, bastando juízo de verossimilhança, bem como a comprovação de perigo de lesão de difícil ou impossível reparação" (Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 17. ed. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2015, v. 1, p. 562).

Segundo **Daniel Amorim Assumpção Neves**, "o requisito da probabilidade do direito não exige certeza jurídica, mas tão somente que o magistrado, em cognição sumária, vislumbre a plausibilidade da pretensão deduzida pelo demandante, o que deve ser extraído do confronto entre as alegações e a prova documental carreada aos autos" (Manual de direito processual civil – Volume único. 8. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016, p. 556).

Humberto Theodoro Júnior ensina que "o perigo de dano caracteriza-se pela fundada probabilidade de que, enquanto não obtida a prestação jurisdicional definitiva, o direito da parte possa perecer ou sofrer lesão de difícil ou impossível reparação. Não basta o perigo genérico ou abstrato, mas é preciso que se demonstre concretamente o risco de prejuízo iminente" (Curso de Direito Processual Civil – Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum – vol. I. 57. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 656).

No presente caso, relativamente ao *fumus boni iuris*, verifico que as alegações autorais encontram respaldo nos documentos acostados aos autos. A documentação apresentada comprova a celebração de dois contratos sucessivos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo o primeiro rescindido administrativamente mediante transferência de crédito para o segundo contrato, conforme se depreende do **Termo de Distrato** e da expressa menção no **Contrato nº 362/T01-A154/12** à transferência de crédito no valor de **R\$ 5.381,96 (cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos)**.

Os **extratos financeiros** juntados aos autos demonstram de forma inequívoca a adimplência do autor quanto às parcelas mensais, com pagamentos regulares no valor aproximado de **R\$ 125,00 a R\$ 146,00 (cento e vinte e cinco reais a cento e quarenta e seis reais)**, evidenciando boa-fé contratual e esforço em honrar os compromissos assumidos.

A narrativa de que o primeiro empreendimento ("_____") não apresentava evolução concreta das obras, levando à proposta de substituição do objeto contratual pela própria fornecedora, encontra verossimilhança na cronologia dos fatos e nos documentos apresentados, especialmente considerando que o **Contrato nº 02-B007/26**, firmado em **28/12/2021**, previa prazo de entrega para **novembro/2024**, com tolerância de 180 dias, o que já indicia possível descumprimento ou atraso significativo.

A jurisprudência consumerista é pacífica no sentido de reconhecer o direito potestativo do consumidor de desistir de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, especialmente quando há descumprimento de cláusulas contratuais ou frustração da legítima expectativa depositada no negócio jurídico.



Nesse sentido, a **Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça** estabelece que "*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 promitente comprador quem deu causa ao desfazimento*".

A aplicação do **Código de Defesa do Consumidor** ao caso é manifesta, uma vez que se trata de relação entre consumidor final (autor) e fornecedoras de produto imobiliário (rés), nos termos dos **arts. 2º e 3º da Lei 8.078/90**.

As reclamações de outros consumidores acostadas aos autos, embora não constituam prova definitiva, reforçam a verossimilhança das alegações quanto à existência de padrão de conduta das requeridas caracterizado pela resistência em formalizar distratos e pela manutenção de cobranças mesmo após manifestação de desinteresse do consumidor, configurando prática comercial abusiva vedada pelo **art. 39 do CDC**.

O **Tribunal de Justiça do Estado de Goiás** já se manifestou sobre situações análogas, reconhecendo a probabilidade do direito em casos de rescisão contratual quando há manifestação expressa do consumidor. Conforme se extrai do julgamento do **Agravo de Instrumento nº 5888074-87.2024.8.09.0051**, da relatoria do **Desembargador Antônio César Pereira Meneses**, restou consignado: "*A probabilidade do direito encontra-se demonstrada pela manifestação expressa do agravante de rescindir o contrato, o que justifica a suspensão da cobrança de parcelas vincendas*".

Assim, presentes elementos suficientes que indicam a **probabilidade do direito (fumus boni iuris)** invocado pela parte autora.

No tocante ao **periculum in mora**, constata-se que a manutenção da exigibilidade das parcelas contratuais enquanto pendente de resolução administrativa ou judicial o pedido de rescisão contratual configura situação de risco concreto ao patrimônio do autor, que vem sendo compelido a continuar efetuando pagamentos sob pena de inclusão de seu nome nos cadastros de inadimplentes, conforme alegado na inicial.

A ameaça de negatização do nome do consumidor constitui risco de dano grave e de difícil reparação, uma vez que a inscrição indevida em cadastros de proteção ao crédito gera restrições à vida civil e comercial do indivíduo, impedindo a obtenção de crédito e causando abalo à honra objetiva.

Ademais, a continuidade dos pagamentos referentes a contrato cuja rescisão foi solicitada administrativamente sem resposta concreta da fornecedora configura enriquecimento sem causa e violação aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, previstos nos **arts. 113, 187 e 422 do Código Civil**.

Nesse sentido, o **Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**, no julgamento do **Agravo de Instrumento nº 5916006-73.2024.8.09.0011**, da relatoria do **Desembargador Sérgio Mendonça de Araújo**, decidiu que "*A concessão da tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas se justifica diante da probabilidade do direito, baseado no pedido de rescisão contratual, e do perigo da demora, que pode acarretar efeitos de mora ao agravante. A medida não é irreversível, pois, se a tutela provisória for revertida, as cobranças poderão ser restabelecidas*".

No mesmo sentido, o **Agravo de Instrumento nº 5888074-87.2024.8.09.0051**, também do **TJGO**, estabeleceu que "*O perigo de dano reside no risco de o agravante ser negativado, caso não seja suspenso o pagamento das parcelas, o que poderia acarretar danos de difícil reparação*".

Portanto, evidenciado está o **perigo de dano (periculum in mora)** que justifica a concessão da medida de urgência.

Importante ressaltar que a jurisprudência do **Tribunal de Justiça do Estado de Goiás** tem admitido



a suspensão das parcelas vincendas após o ajuizamento da ação, dada a manifestação inequívoca da parte autora quanto à intenção de rescindir o contrato, conforme se verifica no julgamento do **Agravo de Instrumento nº 5307647-85.2025.8.09.0000**, da relatoria da **Desembargadora Maria das Graças Carneiro Requi**, que fixou a seguinte tese: "*A suspensão das parcelas vincendas em contrato de promessa de compra e venda é admissível após a manifestação de vontade do consumidor de rescindir o pacto*".

Presentes, pois, os requisitos autorizadores previstos no **art. 300 do Código de Processo Civil**, **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA** pleiteada para determinar:

- a) A **suspensão da exigibilidade** de todas as parcelas vincendas referentes ao **Contrato nº 362/T01-A154/12**, a partir da presente data, até decisão final de mérito, sob pena de nulidade de eventual protesto ou inscrição nos cadastros de inadimplentes;
- b) A **abstenção** das requeridas de incluir o nome do autor nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, SCPC e congêneres) em razão das parcelas vincendas objeto do contrato mencionado, sob pena de **multa diária** no valor de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, limitada ao teto de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, sem prejuízo de outras medidas coercitivas cabíveis, nos termos dos **arts. 297 e 536 do CPC**.
- c) Eventual descumprimento da presente decisão ensejará, além da multa acima fixada, a responsabilização por perdas e danos, nos termos do **art. 300, § 1º, do CPC**.

Nos termos da **Súmula 410 do Superior Tribunal de Justiça**, intime-se a parte ré pessoalmente da obrigação de fazer/não fazer acima determinada. Caso necessário, sirva a presente decisão como mandado.

Quanto à citação:

Não se evidenciando a hipótese do inciso II, § 4º, do **art. 334 do CPC**, proceda-se à designação de audiência de conciliação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias (**arts. 3º, §§ 2º e 3º, 139, V e 334, todos do CPC**).

CITE-SE A PARTE REQUERIDA, com a observância de antecedência mínima de 20 (vinte) dias (**art. 334, CPC**), observando o disposto no parágrafo único do **art. 238** (prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para efetivar a citação) e **art. 246 do CPC** (preferencialmente por meio eletrônico). Caso frustrada a citação eletrônica, a citação deverá ser realizada via correios; oficial de justiça; pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório; ou por edital, conforme o caso (**§ 1º-A, art. 246**).

Oportunamente, remetam-se os autos ao **Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania – CEJUSC**, observando as regras do **§ 7º do art. 334 do CPC** e **artigo 6º do Decreto Judiciário n.º 970/2020** (realização por videoconferência).

Ficam as partes cientes de que o comparecimento, acompanhadas de advogados, é obrigatório, e que a ausência injustificada caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça a ser sancionado com **multa de 2% (dois por cento)** da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor do Estado (**art. 334, § 8º, CPC**), podendo as partes, caso queiram, constituir representantes por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (**art. 334, § 10, CPC**).

A referida audiência não será realizada nas hipóteses do inciso I, **§ 4º, do art. 334 do CPC**. Eventual desinteresse de ambas as partes deverá ser manifesto no prazo e na forma estabelecida pelo **§ 5º** desse artigo.

Dispensada a audiência, o prazo da contestação terá início a partir do protocolo do pedido de cancelamento (**art. 335, II, CPC**). Realizada a audiência e não havendo autocomposição, o prazo para contestação terá início a partir da audiência ou, se o caso, da última sessão de conciliação (**art. 335, caput e I, CPC**).

Advirta a parte ré que a ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da



matéria fática apresentada na petição inicial. Caso a parte autora tenha optado pelo **JUÍZO 100% DIGITAL**, poderá a parte ré, até o momento da contestação, opor-se a essa opção, conforme dispõe o **art. 2º do Decreto Judiciário nº 837/2021**.

Apresentada a contestação e alegados fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da parte autora (**art. 350, CPC**), ou qualquer das matérias preliminares enumeradas no **art. 337 do CPC**, via ato ordinatório (**Provimento nº 48/2021 CGJ-TJGO**), intime-se a parte requerente para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias. Em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção.

Após, volvam-me os autos conclusos.

Intime-se.

Cópia desta decisão servirá como MANDADO/OFÍCIO, para o efetivo cumprimento das determinações constantes do ato, nos termos do artigo 136 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás.

Cumpra-se.

Goiânia, data da assinatura eletrônica.

LÍVIA VAZ DA SILVA

**Juíza de Direito em
Substituição**

mvb
c

Valor: R\$ 67.076,95
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPP VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: - Data: 18/12/2025 09:29:26

