



Comarca de Goiânia – GO  
6ª Vara Cível

Avenida Olinda, esquina com Rua PI-03, Qd. G, Lt. 04, Fórum Cível, Park Lozandes, Goiânia - CEP 74884-120

Processo n.º: 5379931-69.2024.8.09.0051

Promovente: Orislei Jose Dos Santos Junior

Promovido (a): Nova Imoveis Spe Ltda

**DECISÃO**

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, com pedido de tutela provisória de urgência ajuizada por **ORISLEI JOSÉ DOS SANTOS JUNIOR E JEISY GONÇALVES DE SOUSA** em desfavor de **NOVA IMÓVEIS SPE LTDA. E JVG INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**.

Foi determinada a emenda à inicial para que o autor, em razão da ausência de conexão entre os casos, optasse pela discussão nestes autos da situação de um dos autores, separando as lides (evento 08).

A emenda foi efetivada no evento 10, ocasião em que o autor optou por separar as demandas e excluir do polo ativo Jeisy Gonçalves de Sousa e do polo passivo JVG Investimentos Imobiliários Ltda.

Alegou a parte autora, no evento 10, que adquiriu uma cota de multipropriedade no Empreendimento Condomínio Hot Springs Hotel, Apartamento 1.050, cota 09, situado na Rua Francisca Alla Cunha, n.º 152, Bairro Turista I, Caldas Novas – GO, por R\$ 43.900,04 (quarenta e três mil, novecentos reais e quatro centavos), a ser pago de forma parcelada.

Acrescentou que já foi pago o montante de R\$ 1.756,01 (mil, setecentos e cinquenta e seis reais e um centavos). Afirma que deseja rescindir o contrato, porém, foi informado pela parte ré que a rescisão importaria em multa no valor de R\$ 13.538,20 (treze mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte centavos), do qual discorda.

Diante disso, requer a concessão de tutela de urgência para suspender os efeitos do contrato e acessórios, que implica na suspensão da obrigação de pagamento das parcelas mensais, IPTU, taxa condominial e demais valores acessórios, bem como, na proibição de negativação de seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária.

É o relatório. **Decido.**

Acolho a emenda à inicial (evento 10) e defiro o pedido de gratuidade da justiça.

Valor: R\$ 118.971,80  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível  
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª  
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 19/06/2024 10:19:36



A tutela de urgência deve ser deferida.

Importante ressaltar, de início, que a tutela de urgência que represente antecipação, no todo ou em parte, dos efeitos inerentes ao provimento final de mérito, demanda ordinariamente a caracterização de dois requisitos bem delimitados pelo artigo 300 do Código de Processo Civil: a) a prova inconteste da probabilidade do direito; b) o fundado receio de sobrevir no curso do processo dano irreparável ou prejuízo de difícil reparação.

A necessária verossimilhança do direito evocado, por sua vez, deve ser entendida como um juízo valorativo que retorne uma percepção de alta probabilidade de sucesso para a pretensão aviada, justificando, por isso, que o juízo já antecipe no princípio da lide os efeitos de uma providência que se pode considerar quase certa e inafastável por ocasião do julgamento de mérito.

No intuito de se possibilitar esta valoração prefacial, mas, ao mesmo tempo, quase exaustiva do mérito, deve a parte autora municiar sua inicial de subsídios documentais sólidos que permitam ao magistrado divisar de imediato o acerto de suas considerações.

No caso em análise, a parte autora comprova que adquiriu um imóvel em multipropriedade e que pretende rescindir tal contrato. Deste modo, as provas documentais carreadas aos autos são hábeis a evidenciar a probabilidade do direito da parte autora.

Noutro aspecto, o perigo de dano também está presente, pois, não há dúvida de que a negatização do nome do autor e a cobrança das parcelas vincendas e encargos acessórios, diante da possibilidade real de resolução contratual, com o retorno das partes ao estado anterior, afigura-se medida abusiva, que pode gerar danos ao promovente.

Portanto, presentes estão os requisitos autorizadores da antecipação pretendida.

Ao enfrentar a questão, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com muita propriedade, já entendeu que o pagamento das parcelas vincendas de contrato de compra e venda de imóvel deve ser suspenso quando o comprador demanda a rescisão do contrato. Confira-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES. TUTELA URGÊNCIA DEFERIDA NA ORIGEM. DESINTERESSE DO AUTOR NA MANUTENÇÃO DO CONTRATO. SUSPENSÃO DAS COBRANÇAS VINCENDAS. PROIBIÇÃO DE INCLUIR O NOME DO AUTOR NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. POSSIBILIDADE. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E TAXA DE FRUIÇÃO. MATÉRIAS MERITÓRIAS. DECISÃO CONFIRMADA. I ? Na demanda em que se busca rescindir contrato de compra e venda de imóvel, é cabível a antecipação da tutela de urgência, nos moldes do artigo 300 do Código de Processo Civil, para suspender o pagamento das parcelas vincendas após o ajuizamento da ação e impedir a inscrição do nome do requerente nos órgãos de proteção ao crédito. II ? Assim, não se revela razoável submeter o consumidor promissário comprador aos efeitos da mora quando já declinado o seu desinteresse na manutenção do pacto. III ? Ademais, ainda que a taxa de fruição possa configurar um direito do agravante, em razão de descumprimento contratual e se caracterize como uma retribuição cobrada do promitente comprador pelo período em que este permaneceu ocupando o imóvel sem a devida contraprestação, ou mesmo a retirada daquele do imóvel em tela, não haverá prejuízo da análise desses pedidos quando do julgamento da ação, uma vez que a



cobrança retroativa da referida taxa é passível de análise posterior no caso em questão. IV ? Logo, constatados, assim, a probabilidade do direito vindicado, e o perigo da demora, a confirmação da decisão agravada é medida que se impõe. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5558732-38.2023.8.09.0149, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 9ª Câmara Cível, julgado em 16/10/2023, DJe de 16/10/2023)

Ademais, a suspensão dos pagamentos não acarreta prejuízos à outra parte, já que, em caso de improcedência do pedido de rescisão contratual, o comprador deverá arcar com as parcelas vencidas com os efeitos da mora.

Não obstante, **os efeitos da mora em relação às parcelas já vencidas antes da propositura da ação de rescisão contratual, não poderão ser afastadas**, conforme entendimento do TJGO (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5222653-73.2023.8.09.0072, Rel. Des(a). ÁTILA NAVES AMARAL, 1ª Camara Cível, julgado em 10/10/2023, DJe de 10/10/2023).

Diante do exposto, **DEFIRO o pedido de tutela provisória de urgência para autorizar a suspensão** dos pagamentos das parcelas vincendas e encargos acessórios do pacto (IPTU, taxa condominial e demais encargos acessórios), a partir da data de propositura desta demanda (**14/05/2024**), devendo a parte ré se abster de incluir o nome da parte autora nos órgãos restritivos ao crédito em relação às referidas prestações.

Cite-se e intime-se a requerida para comparecer à Audiência de Tentativa de Conciliação a ser designada pela UPJ junto ao 1º Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania, devendo tomar ciência a parte ré que o prazo de contestação correrá a partir da data da audiência de tentativa de conciliação realizada em que não se logre êxito, podendo também recusá-la.

O não comparecimento injustificado de qualquer parte na audiência de tentativa de conciliação importará na aplicação de multa de 2% sobre o valor da causa (art. 334, § 8º do CPC).

As partes poderão constituir representantes, inclusive seus advogados, para representá-las em audiência, através de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (art. 334, § 10 do CPC), não se admitindo a juntada posterior.

**Promova-se a exclusão de Jeisy Gonçalves de Sousa do polo ativo e de JVG Investimentos Imobiliários Ltda. do polo passivo.**

Cite-se. Intime-se. Cumpra-se.

Goiânia, data e hora da assinatura eletrônica.

**CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE SOUSA**

**Juiz de Direito**

