



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE SANTA HELENA

PROC. 0802359-89.2025.8.10.0055

Requerente : _____

Requerido(a): _____ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA Classe:
PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

DECISÃO

Trata-se de pedido de tutela de urgência, formulado por _____ em face de _____.

Em síntese, alega a parte autora que firmou um contrato de nº 67728 com a parte requerida, no valor inicial de R\$ 34.443,54 (trinta e quatro mil e quatrocentos e quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos) consistente na promessa de compra e venda da unidade imobiliária em regime de multipropriedade, referente ao produto Apto. 0407, BL. 2, 4º andar, cota de nº 05, do empreendimento _____.

Após a contratação, alega que as parcelas começaram a aumentar continuamente e a inauguração, antes prevista para janeiro de 2026, foi adiada sem previsão, tornando-se evidente que não se tratava de verdadeiro investimento, mas de negócio sem perspectiva e firmado mediante práticas abusivas.

Mesmo após entrar em contato com a empresa ré, pedindo o cancelamento do contrato, e a restituição do valor desembolsado de forma integral, até a data de ajuizamento da ação, o problema não tinha sido sanado.

Antes o exposto, requereu, em sede de liminar, a suspensão das parcelas vincendas e que a parte requerida se abstenha de negativar o nome da parte autora nos órgãos de proteção ao crédito, até que o mérito da demanda seja apreciado (rescisão imediata e definitiva do contrato com a restituição total do valor já pago).

Eis o relatório. Passo a apreciar.

A tutela antecipada de urgência constitui-se em meio processual adequado para que o autor obtenha uma prestação jurisdicional provisória de modo a coibir possível lesão ou ameaça de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 300 do CPC/2015). Para a concessão da tutela antecipada, necessário que se façam presentes três requisitos principais: a probabilidade do direito alegado; o perigo na demora da entrega da prestação jurisdicional (periculum in mora); e a lesão ou ameaça de lesão grave ou de difícil reparação.

Na presente demanda, verifica-se pela prova documental colacionada, as partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, no regime de multipropriedade (frações) do empreendimento _____ (id. 167796824), relativamente à unidade APTO. 0407, BL. 2, 4º Andar, Cota de nº 05.

A probabilidade do direito alegado diz com a possibilidade de que o direito postulado pela parte autora venha a ser reconhecido na decisão final. Tal requisito se encontra presente, no caso concreto, ao menos em uma análise sumária do feito.

Isso porque, **verifica-se que há inequívoca vontade da autora de não continuar com o negócio firmado com a parte requerida, em razão das supostas alterações unilaterais do contrato relativamente ao aumento do valor das parcelas e o atraso na entrega da obra sem justificativa.**

Dessa maneira, a manutenção da cobrança se torna desarrazoada diante da intenção de rescisão contratual por parte da requerente, com base no art. 473 do Código Civil, vejamos:

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

Pensar de modo contrário seria instalar, de modo definitivo, **o desequilíbrio absoluto entre as prestações das partes na relação contratual, sendo a manutenção da obrigatoriedade de pagamento das prestações contratuais, quando inequívoco o pleito de rescisão, indica risco concreto de lesão grave à parte autora.**

É importante ressaltar, que o pacto entre as partes é efetivado à luz do princípio da boa-fé que deve nortear as relações contratuais regidas pelo Código de Defesa do Consumidor, **não se revelando razoável submeter o consumidor promissário comprador aos efeitos da mora quando já declinado o seu desinteresse na manutenção do pacto.**

Dessa maneira, comprovada a probabilidade do direito há de se deferir também o pedido de vedação da inscrição do nome da autora nos cadastros restritivos de crédito e, caso já inscrita, o seu imediato cancelamento.

É importante salientar que, os contratos preveem multas por rescisão e suas exigibilidades, podendo variar caso a caso, **até que se esclareça quem deu causa a ela.**

Assim sendo, **é inafastável o direito de retenção, pelo fornecedor, de parte do valor pago, como forma de indenizá-lo por eventuais prejuízos suportados, especialmente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel.**

Nesse sentido, cumpre ressaltar que o STJ reafirmou recentemente a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal, qual seja, a retenção de 25% dos valores pagos, nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel (REsp 1.820.330), visto que, **se ocorreu ou não as práticas abusivas que podem gerar a**

rescisão do contrato por parte do requerido, só será analisado durante a instrução probatória.

Deste modo, a concessão do pedido de suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, torna-se possível, na medida em que o Juízo declare retidos, antecipadamente, 25% sobre os valores já pagos pelos autores, vez que a pretensão principal de rescisão contratual é manifesta, viabilizando, destarte, o deferimento da tutela provisória de urgência vindicada, no sentido de impedir que a requerida inclua o nome da autora nos cadastros de inadimplentes, bem como autorize a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, **o que em nada prejudicará o requerido, pois não se trata de medida irreversível, já que ao final, caso não tenha razão a requerente, deverá arcar com a correção monetária e os juros de mora pelas parcelas que deixou de pagar durante a vigência da presente tutela antecipada.**

Pelo exposto, **concedo a tutela de urgência**, deferindo a suspensão dos pagamentos das parcelas do contrato mencionado na petição inicial destes autos, condicionada à retenção judicial de 25% da quantia já paga pela autora, a título de garantia à requerida, bem como, para determinar a estas que se abstenham de incluir o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito em razão de eventual débito do contrato, no prazo de 15 (quinze dias), até o julgamento final desta lide, sob pena de multa diária pelo descumprimento fixada em R\$ 300,00 (trezentos reais), limitada inicialmente a 30 (trinta) dias, sem prejuízo de nova fixação caso persista o descumprimento.

Já em **relação ao pedido de inversão do ônus da prova**, é evidente que no presente caso, trata-se de um relação de consumo, o que torna possível a incidência das disposições da legislação consumerista no caso. No que se refere à distribuição do ônus da prova, é sabido que a regra geral é a distribuição legal do ônus da prova entre o autor e o réu, conforme está disposto no art. 373, incisos I e II do CPC.

A inversão desse ônus é uma exceção e deve ser aplicada com cautela, pois, não pode gerar situações em que a desincumbência do encargo pela parte seja impossível ou muito onerosa. Porém, o texto normativo indiciou (mesmo que de maneira tímida) a possibilidade de adotar a inversão do ônus dinâmico da prova, partindo do pressuposto de que o ônus de provar será incumbido a aquele que tiver as melhores condições no processo de fazê-lo.

Na relação de consumo, o consumidor é a parte mais vulnerável da relação, e por isso, têm maior dificuldade na produção de provas do que o fornecedor, pelo fato de que não dispõe da capacidade técnica para comprovar o alegado, caracterizando sua hipossuficiência. O art. 6º, VIII, do CDC, estabelece que entre os direitos básicos do consumidor, está: "a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências".

Importa frisar, que a redistribuição do ônus da prova na forma do art. 373, § 1º, do CPC, não implica, necessariamente em prejuízo à parte, tampouco constitui em produção de prova negativa, eis que a apresentação dos documentos pela parte autora, caracteriza

apenas comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo alegado pelo requerido.

Nesse sentido segue entendimento do STJ: "Com efeito, a afirmação dogmática de que o fato negativo nunca se prova é inexata, pois há hipóteses em que uma alegação negativa traz, inerente, uma afirmativa que pode ser provada. Desse modo, sempre que for possível provar uma afirmativa contrária àquela deduzida pela outra parte, tem-se como superada a alegação de "prova negativa", ou "impossível" (REsp 1050554/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2009, DJe 09/09/2009).

Ante o exposto, **decido**, pela inversão do ônus da prova requerida pelo autor.

Deixo de designar audiência de conciliação, uma vez que não há CEJUSC instalado nesta comarca. De qualquer modo, as partes, sempre que possível, serão instadas à realização de conciliação.

Dessa forma, determino a citação da parte requerida para que, querendo, apresente contestação no prazo legal, sob pena de presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte requerente, nos termos dos artigos 219, 335 e 344 do CPC.

Cumprida a diligência e apresentada resposta, abra-se vista dos autos ao advogado da parte autora para se manifestar, nos moldes do art. 351 do CPC, mediante ato ordinatório a ser cumprido pela Secretaria Judicial, independentemente de nova conclusão dos autos.

Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, voltem os autos conclusos para verificação de hipótese de julgamento antecipado da lide ou saneamento do feito.

Publique-se. Intimem-se.

Santa Helena - MA, data da assinatura

Jacqueson Ferreira Alves Dos Santos

Juiz de direito Titular da Vara Única da Comarca de Turiaçu/MA, respondendo

Assinado eletronicamente por: JACQUESON FERREIRA ALVES DOS SANTOS

18/12/2025 11:15:27

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento: 168162484



25121811152756400000155765024

IMPRIMIR

GERAR PDF