Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul 2ª Vara Cível da Comarca de Torres

Rua Leonardo Truda, 638, Balcão virtual: 51- 99913-6200 - Bairro: Centro - CEP: 94720-432 - Fone: (51)3098-5593
Email: frtorres2vciv@tjrs.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5011981-49.2026.8.21.0072/RS

AUTOR: ----------

AUTOR: ----------

RÉU: ----------

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** ajuizada por **----------** e **----------** em face de **----------**
(Evento 1, INIC1), todos qualificados nos autos.

Narraram os autores, em síntese, que no dia 22 de abril de 2024 firmaram com a demandada o Contrato de Compra e Venda n, tendo por objeto a aquisição de cota em regime de multipropriedade localizado no Município de Canela/RS, pelo valor total de R$ 74.900,00 (setenta e quatro mil e novecentos reais).

Alegaram que a contratação se deu durante viagem de férias na cidade de Gramado/RS, mediante abordagem comercial persuasiva com promessas de alta rentabilidade por meio de pool de locação e facilidades de uso da fração imobiliária, o que não se confirmou na prática. Afirmaram que, diante da falta de transparência da requerida, dos baixos retornos financeiros e da cobrança de elevadas taxas condominiais e operacionais, tornaram-se desinteressados na manutenção do vínculo contratual.

Noticiaram que, ao buscarem a resolução extrajudicial do contrato, foram informados sobre a retenção de 50% do valor pago a título de multa, além de outras despesas, quantia que consideram abusiva. Informaram que já adimpliram substancial montante financeiro e que, em 31 de julho de 2026, encaminharam notificação extrajudicial formalizando a intenção de rescindir o negócio (Evento 1, COMP11 e Evento 1, NOT15), não obtendo êxito na solução consensual.

Com base em tais fundamentos, pugnaram, em sede de tutela provisória de urgência (item "a" da petição inicial, Evento 1, INIC1, fls. 9 e 10), pelos seguintes provimentos: i) a decretação liminar da rescisão do contrato de compra e venda de cota em regime de multipropriedade; ii) a determinação de suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vincendas e dos demais encargos acessórios vinculados ao contrato (taxas condominiais e IPTU); iii) a determinação para que a parte ré se abstenha de incluir os nomes dos autores nos cadastros de órgãos de restrição ao crédito, ou proceda à imediata exclusão caso já realizada alguma anotação; e iv) a fixação de multa diária para a hipótese de descumprimento dos comandos judiciais.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul 2ª Vara Cível da Comarca de Torres

No despacho de Evento 4 (DESPADEC1), foi determinada a comprovação da hipossuficiência econômica para exame dos pedidos de gratuidade judiciária ou de parcelamento das custas processuais.

Em resposta, os autores peticionaram no Evento 10 (PET1), oportunidade em que comprovaram o recolhimento integral da Taxa Única de Serviços Judiciais, conforme Guia Única de Custas e comprovante anexados aos autos (Evento 10, ANEXO2 e Evento 10, ANEXO3), restando suprido o preparo inicial.

É o relatório indispensável. Passo a fundamentar e decidir.

Do Recolhimento das Custas

Inicialmente, **registra-se a perda de objeto dos requerimentos de concessão de gratuidade da justiça e de parcelamento de custas**, formulados nos itens "c", "e" e "f" da exordial (Evento 1, INIC1, fl. 10), tendo em vista o efetivo recolhimento da Taxa Única de Serviços Judiciais pela parte autora, conforme documentado no Evento 10 (ANEXO2 e ANEXO3), restando regularizado o pressuposto processual concernente às despesas de distribuição.

Do Exame da Tutela de Urgência

Passa-se à apreciação dos pedidos de tutela provisória de urgência deduzidos no item "a" da petição inicial.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul 2ª Vara Cível da Comarca de Torres

A concessão da tutela de urgência em caráter antecedente ou incidental submete-se ao regramento do art. 300 do Código de Processo Civil, o qual condiciona o deferimento da medida à constatação concorrente de dois elementos fundamentais: **a probabilidade do direito** (*fumus boni iuris*) e **o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo** (*periculum in mora*), somados à ausência do perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, nos moldes delineados pelo art. 300, § 3º, do mesmo diploma processual.

Analisando pormenorizadamente os pleitos liminares formulados, impõe-se a cisão do exame entre o pedido de decretação imediata da resolução contratual (item "a.i") e as ordens de abstenção/suspensão de exigibilidade das cobranças e vedação de negativação creditícia (itens "a.ii", "a.iii" e "a.iv").

Do Indeferimento da Tutela de Urgência Quanto à Decretação da Rescisão Contratual (Item a.i)

Quanto ao pleito deduzido no subitem "a.i" (Evento 1, INIC1, fls. 9 e 10), no qual os autores requerem seja decretada, liminarmente e em sede de cognição sumária, a rescisão do contrato de compra e venda de cota em regime de multipropriedade nº GTC03737, **a medida não comporta acolhimento antecipado**.

Com efeito, a declaração de extinção do vínculo contratual constitui provimento eminentemente constitutivo negativo, consubstanciando o próprio objeto do mérito e o pedido principal da presente demanda (item "d" da exordial). A rescisão do ajuste pressupõe a desconstituição da relação jurídica material estabelecida entre os litigantes, ato que reclama a

instauração do contraditório e o esgotamento do procedimento comum, momento em que serão definitivamente fixados os termos do desfazimento do pacto e a extensão das restituições e retenções devidas, segundo os parâmetros legais e contratuais cabíveis.

Dessa forma, a tutela de urgência não pode ser utilizada para esgotar prematuramente o provimento declaratório ou constitutivo que integra o cerne do pedido meritório final, visto que a antecipação de tutela se destina a antecipar os efeitos práticos da futura decisão jurisdicional (provimento executivo ou mandamental tendente a acautelar o direito), e não a própria declaração ou desconstituição definitiva da relação de direito material antes da citação e manifestação da parte adversa.

Por conseguinte, resta indeferida a tutela de urgência no que tange ao item "a.i" da inicial.

Do Deferimento da Tutela de Urgência Quanto à Suspensão das Cobranças e Abstenção de Inscrição em Órgãos de Proteção ao Crédito (Itens a.ii, a.iii e a.iv)

Por outro lado, no que concerne aos requerimentos de suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, das despesas acessórias (taxas de condomínio e eventuais encargos territoriais) e da proibição de inscrição do nome dos demandantes nos cadastros de inadimplentes (itens "a.ii", "a.iii" e "a.iv"), **os requisitos legais do art. 300 do Código de Processo Civil encontram-se plenamente demonstrados**.

A **probabilidade do direito** exsurge da circunstância inequívoca de que a rescisão contratual, no âmbito das relações de consumo e das promessas de compra e venda de frações imobiliárias em regime de multipropriedade (art. 1.358-B do Código Civil c/c Leis

nº 4.591/1964 e nº 8.078/1990), constitui direito potestativo do adquirente. O promitente comprador possui a faculdade de resilir o contrato caso não mais ostente interesse ou capacidade econômica para manter a avença, submetendo-se apenas à apuração das deduções e retenções cabíveis, nos moldes do entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula nº 543) e das normas de regência aplicáveis.

Nesse contexto, os documentos colacionados aos autos evidenciam que os autores formalizaram perante a requerida a sua expressa e inequívoca intenção de rescindir o negócio jurídico por meio de notificação extrajudicial enviada em 31 de julho de 2026 (Evento 1, COMP11 e Evento 1, NOT15). Uma vez exteriorizada formalmente a deliberação de resilir o pacto, revela-se desprovido de razoabilidade e frontalmente contrário ao princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil) compelir os consumidores à continuidade do pagamento das prestações periódicas e dos encargos de manutenção relativos a um bem cuja titularidade pretendem ver desfeita e do qual não mais usufruirão.

A pretensão de suspensão dos pagamentos, portanto, guarda estreita congruência com o resultado prático provável da lide, na medida em que a controvérsia remanescente recairá substancialmente sobre o montante pecuniário a ser restituído e a licitude do percentual de retenção exercido pela promitente vendedora.

Por sua vez, o **perigo de dano** qualifica-se de forma concreta sob dois aspectos fundamentais: o primeiro, de natureza patrimonial, consistente na continuidade de desembolsos financeiros periódicos em favor de contrato em vias de extinção; o segundo, de ordem extrapatrimonial e creditícia, consubstanciado no risco iminente de os autores terem

seus nomes inscritos em cadastros de inadimplentes (SERASA, SPC e congêneres), fato que gera restrição ao crédito na praça comercial, abalo financeiro e prejuízos que ultrapassam a esfera da mera recomposição patrimonial.

Ademais, constata-se a **plena reversibilidade da tutela antecipada**, nos termos do art. 300, § 3º, do CPC. Caso a demanda venha a ser julgada improcedente ao final da instrução processual, a demandada poderá promover a cobrança dos valores suspensos pelas vias executivas ou ordinárias próprias, com a incidência das devidas atualizações e encargos moratórios, restando resguardada a esfera jurídica da credora.

Outrossim, no que respeita à periodicidade das cobranças a serem sobrestadas, os efeitos da suspensão devem incidir a partir da formalização inequívoca do desinteresse na continuidade da avença, marco consubstanciado na data do envio da notificação extrajudicial pela parte autora, ocorrido em **31 de julho de 2026** (Evento 1, COMP11 e Evento 1, NOT15).

Para conferir efetividade prática à decisão mandamental, mostra-se cabível a fixação de astreintes para a hipótese de descumprimento da determinação de abstenção ou cancelamento de restrições creditícias e de cobrança, com amparo no art. 536, § 1º, e art. 537 do CPC.

Ante o exposto:

a) **INDEFIRO** o pedido de tutela de urgência formulado no item "a.i" da petição inicial, relativo à decretação liminar da rescisão do contrato de compra e venda nº GTC03737;

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul 2ª Vara Cível da Comarca de Torres

b) **DEFIRO** o pedido de tutela de urgência referente aos itens "a.ii", "a.iii" e "a.iv" da petição inicial, com fulcro no art. 300 do Código de Processo Civil, para o fim de:

b.1) **DETERMINAR A SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE** de todas as parcelas contratuais vincendas, bem como dos encargos e taxas acessórias (cotas condominiais e tributos territoriais) vinculados ao Contrato de Compra e Venda , cujos vencimentos operaram-se a partir de **31 de julho de 2026** (data da notificação extrajudicial) e daquelas que se vencerem no curso da demanda, até o julgamento definitivo do feito;

b.2) **DETERMINAR À PARTE RÉ QUE SE ABSTENHA** de incluir o nome dos autores ---------- (CPF nº 059.178.227-86) e ---------- (CPF nº 053.221.177-41) nos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, Boa Vista, etc.) por débitos decorrentes do referido contrato vencidos após 31 de julho de 2026, ou, caso já tenha promovido a restrição, proceda ao seu imediato levantamento no prazo de 5 (cinco) dias contados da intimação da presente decisão;

b.3) **FIXAR MULTA DIÁRIA** no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) para o caso de descumprimento das ordens judiciais de cobrança indevida ou de

negativação cadastral, nos termos do art. 536, § 1º, e art. 537 do Código de Processo Civil.

No mais, aguarde-se o decurso do prazo de resposta, uma vez que agendada a citação eletrônica da parte requerida.

Documento assinado eletronicamente por **ROSANE BEN DA COSTA, Juíza de Direito**, em 28/10/2026, às 18:22:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10118047956v3** e o código CRC **a2803301**.
