Valor: R$ 281.313,44
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
SENADOR CANEDO - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª E 2ª
Usuário: LUISA CARVALHO RODRIGUES - Data: 11/11/2026 11:12:28

PODER JUDICIÁRIO
Estado de Goiás
Comarca de Senador Canedo
2ª Vara Cível
Rua 10, Conjunto Uirapuru, Senador Canedo – GO.
E-mail: upjvarascivsencanedo@tjgo.jus.br
Balcão Virtual (whatsapp): (62) 3018-6000
Gabinete Virtual (whatsapp): (62) 99933-7021

Autos nº: 6011815-18.2026.8.09.0174
Classe: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
Polo Ativo: --------- **Polo Passivo:** ---------

DECISÃO

(com força de MANDADO/OFÍCIO, nos termos do Provimento nº 002/2012 e do artigo 136 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ - GO)

I. RELATÓRIO

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO DE OBRA C/C RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**, ajuizada por **---------**, em desfavor de **---------.**, todos devidamente qualificados nos autos.

Narra a parte autora haver celebrado com a parte requerida, na data de 17 de novembro de 2022, Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, referente ao Lote --- da Quadra --- do ---------, situado no Município de Senador Canedo/GO, registrado sob a Venda nº 104, pelo preço ajustado de R$ 267.248,30 (duzentos e sessenta e sete mil duzentos e quarenta e oito reais e trinta centavos) (mov. 1.4).

Informa o adimplemento pontual das parcelas avençadas desde o início do ajuste, alcançando a quantia nominal quitada de R$ 93.923,00 (noventa e três mil novecentos e vinte e três reais), conforme demonstrativo de pagamentos emitido pela própria fornecedora em 30 de outubro de 2026 (mov. 15.6), além do pagamento de R$ 14.065,14 (quatorze mil e sessenta e cinco reais e quatorze centavos) a título de despesas de corretagem (mov. 1.12 e 1.13).

Aponta a fixação contratual do prazo de entrega das obras de infraestrutura para 31 de dezembro de 2025, com previsão de cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, com termo final ultimado em 29 de junho de 2026; todavia, as obras não foram concluídas e o bem não foi entregue até o ajuizamento, confessando a própria parte ré, por canais oficiais de comunicação, a impossibilidade de entrega no prazo e o adiamento para momento posterior
(mov. 1.6 e 1.7).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/11/2026 17:01:05
Assinado por HUGO DE SOUZA SILVA
pelo código: 109887625432563873176724601, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 281.313,44
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
SENADOR CANEDO - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª E 2ª
Usuário: LUISA CARVALHO RODRIGUES - Data: 11/11/2026 11:12:28

Noticia a formalização de notificação extrajudicial em 21 de setembro de 2026 para exercer o direito à resolução do vínculo por culpa da vendedora, sem êxito (mov. 1.8 e 1.9), bem como a expressa negativa posterior via mensagens eletrônicas sob o pretexto de submissão do ajuste à Lei nº 9.514/1997 (mov. 10.2). Esclarece não pretender a posse do imóvel, inexistindo imissão fática ou edificação.

Em sede liminar, requer a suspensão da exigibilidade de todas as parcelas contratuais vencidas e vincendas, inclusive parcelas mensais e anuais; a determinação para a parte requerida abster a emissão de cobranças, protestos e negativações; a vedação à deflagração de procedimentos da Lei nº 9.514/1997; e a abstenção de imputação de encargos tributários (IPTU/ITU) e taxas associativas, sob cominação de multa diária (mov. 1.1 e 15.1).

Por meio da decisão inicial de mov. 7, houve o deferimento do parcelamento das custas processuais iniciais em 6 (seis) cotas mensais (art. 98, § 6º, CPC), com determinação para emenda da exordial voltada à demonstração documental do domicílio residencial e comprovação do pagamento da primeira parcela.

Apresentada petição de emenda no mov. 15, a parte promovente acostou contrato de locação residencial (mov. 15.2), comprovante de consumo contemporâneo (mov. 15.3) e guia comprovando a quitação da primeira cota das custas processuais no valor de R$ 1.886,07 (mil oitocentos e oitenta e seis reais e sete centavos) (mov. 15.5), ratificando os pedidos de urgência.

II. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Da regularidade da emenda à petição inicial e da competência territorial

Após análise da manifestação e dos documentos acostados no evento 15, constata-se o integral cumprimento das determinações exaradas no pronunciamento de evento 7. A parte autora comprovou o recolhimento da primeira parcela das custas processuais e apresentou contrato de locação firmado em seu nome, acompanhado de comprovante contemporâneo de consumo em nome do locador, elemento suficiente para demonstrar a residência fática.

No tocante à competência territorial deste Juízo da Comarca de Senador Canedo, verifica-se a perfeita higidez do ajuizamento nesta circunscrição judiciária. Com efeito, a Cláusula Décima Oitava do contrato de promessa de compra e venda elegeu o Foro da Comarca de Senador Canedo como competente para dirimir conflitos oriundos do negócio, coincidindo com a localização física do imóvel loteado. Tal estipulação atende aos requisitos do art. 63 do Código de Processo Civil e não acarreta prejuízo à ampla defesa da construtora demandada, razão pela qual se reconhece a competência deste Juízo para o processamento do feito.

2. Da tutela de urgência

Toda tutela provisória, à luz dos ensinamentos da doutrina processualista, é medida judicial de eficácia temporária, que pode ser a qualquer tempo modificada e até mesmo revogada pelo juiz, pois o julgador a concede com base em cognição sumária, muitas vezes “inaudita altera pars”. A lei diz ainda que a tutela provisória só conserva sua eficácia na pendência do processo (art. 296, caput do CPC), e nisso se diferencia da tutela definitiva, que é aquela entregue pelo juiz na sentença, após o estabelecimento do contraditório e em cognição exauriente.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/11/2026 17:01:05
Assinado por HUGO DE SOUZA SILVA
pelo código: 109887625432563873176724601, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 281.313,44
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
SENADOR CANEDO - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª E 2ª
Usuário: LUISA CARVALHO RODRIGUES - Data: 11/11/2026 11:12:28

A tutela de urgência antecipada, como indica o seu nome, antecipa os efeitos do provimento final pretendido pelo autor, em observância ao princípio da efetividade, mas em detrimento aos princípios do contraditório, da ampla defesa e, portanto, do devido processo legal, pois concede-se o direito pleiteado sem a entrega definitiva da tutela jurisdicional.

Deste modo, passo a analisar se houve o preenchimento dos pressupostos indispensáveis à concessão desta tutela de urgência, os quais encontram-se dispostos no art. 300 do CPC: 1) probabilidade do direito; 2) perigo de dano (para a tutela antecipada) ou risco ao resultado útil do processo (para a tutela cautelar); e 3) reversibilidade da medida.

2.1 Probabilidade de direito

A probabilidade do direito da parte promovente desponta cristalina dos elementos documentais coligidos. O Instrumento Particular de Compra e Venda estabeleceu o prazo de entrega da infraestrutura do loteamento para 31 de dezembro de 2025 (mov. 1.4, Quadro Resumo, item III.I), admitida tolerância máxima de 180 (cento e oitenta) dias (Cláusula Décima Primeira, § 1º), cujo termo final fatal expirou em 29 de junho de 2026. Ultrapassado amplamente o prazo estipulado, as fotografias e as próprias comunicações emitidas pela requerida (mov. 1.6 e 1.7) comprovam o descumprimento do cronograma de obras, projetando a entrega para momento ulterior sem justificativa idônea.

Sob a ótica do direito de resolução, cumpre consignar a inaplicabilidade do regime especial dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para obstar a pretensão rescisória. Primeiro, a certidão expedida pelo Registro de Imóveis demonstra encontrar-se o lote registrado em nome da incorporadora ré, inexistindo prenotação ou registro do pacto adjeto de alienação fiduciária na matrícula imobiliária (mov. 1.11), requisito indispensável à constituição da propriedade fiduciária na forma do art. 23 da Lei de Regência. Segundo, a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.095 restringe a incidência da lei especial exclusivamente às hipóteses de resolução por inadimplemento do adquirente fiduciante, não alcançando as ações rescisórias motivadas pela mora exclusiva da incorporadora vendedora.

Manifestada a inequívoca intenção resolutória do contrato em razão do atraso na entrega, cessa a causa jurídica para a continuidade dos pagamentos pelo consumidor.

2.2. Perigo de Dano

O perigo de dano reside na continuidade da exigibilidade de prestações vinculadas a um contrato que a parte não mais pretende manter, em decorrência de inadimplemento da vendedora. A manutenção das cobranças — bem como de encargos tributários (ITU/IPTU) e condominiais — onera excessivamente o consumidor, retirando-lhe o fluxo de caixa, além de gerar o risco de inscrição indevida em cadastros de inadimplentes. A inércia do Judiciário em suspender tais obrigações perpetuaria o desequilíbrio contratual e o prejuízo financeiro suportado pelos autores.

2.3. Reversibilidade da Medida

A medida de urgência apresenta-se plenamente reversível. A suspensão dos pagamentos e das cobranças acessórias não causa prejuízo irreversível à requerida, visto que, caso a sentença de mérito julgue o pedido improcedente (o que se mostra improvável face ao arcabouço probatório),

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/11/2026 17:01:05
Assinado por HUGO DE SOUZA SILVA
pelo código: 109887625432563873176724601, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 281.313,44
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
SENADOR CANEDO - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª E 2ª
Usuário: LUISA CARVALHO RODRIGUES - Data: 11/11/2026 11:12:28

a ré poderá exigir o adimplemento dos valores suspensos acrescidos dos encargos moratórios contratuais. Portanto, o risco da irreversibilidade é inexistente para a empresa, ao passo que a ausência de tutela representa risco grave de lesão ao patrimônio dos consumidores.

III. DISPOSITIVO

PELO EXPOSTO:

a) **Recebo** a inicial e determino o processamento do feito pelo rito comum;

b) **Defiro o pedido de tutela provisória de urgência para:**

b.1) **Determinar** a imediata suspensão da exigibilidade de todas as obrigações e parcelas pecuniárias contratuais (mensais, anuais e intermediárias), vencidas desde o envio da notificação extrajudicial em 21 de setembro de 2026 e vincendas no curso da lide, relativas ao Contrato nº 104 (Lote ---, Quadra ---, ---------);

b.2) **Determinar** que a parte requerida se abstenha de efetuar cobranças judiciais ou extrajudiciais alusivas às obrigações suspensas, bem como de promover o protesto de títulos ou a inclusão dos dados da parte autora em cadastros de inadimplentes (SPC, SERASA e congêneres), devendo providenciar o cancelamento de eventual apontamento no prazo de 5 (cinco) dias, caso existente;

b.3) **Proibir** a parte requerida de instaurar ou dar continuidade a atos de execução extrajudicial da garantia fiduciária, intimação para purgação de mora, consolidação de propriedade resolúvel ou realização de leilões com espeque na Lei nº 9.514/1997 com base nas parcelas ora sobrestadas;

b.4) **Determinar** a abstenção de imputação à parte promovente de despesas tributárias incidentes sobre o lote (IPTU/ITU), taxas condominiais e contribuições da ------ até a final deliberação da causa;

b.5) **Fixar** multa diária de R$ 500,00 (quinhentos reais) para a hipótese de descumprimento de quaisquer das determinações proibitivas e mandamentais constantes das alíneas anteriores, limitada inicialmente ao teto de R$ 30.000,00 (trinta mil reais);

c) **Defiro** a inversão do ônus da prova em favor da parte autora, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC, recaindo sobre a parte ré o encargo de comprovar a conclusão e entrega tempestiva das obras de infraestrutura do empreendimento.

IV. IMPULSO PROCESSUAL

1 - **Encaminhem-se** os autos ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) para designação de audiência de conciliação por videoconferência, nos moldes do artigo 334, parágrafo 7º, do Código de Processo Civil;

2 - **Cite-se** e **intime-se** a parte requerida para comparecimento, com advertência de

Valor: R$ 281.313,44
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
SENADOR CANEDO - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª E 2ª
Usuário: LUISA CARVALHO RODRIGUES - Data: 11/11/2026 11:12:28

que o prazo de contestação fluirá na forma do artigo 335 do Código de Processo Civil caso reste infrutífero o acordo;

3 - Apresentada contestação, com ou sem documentos, **intime-se** a parte autora para manifestação em réplica no prazo de 15 (quinze) dias úteis;

4 - Transcorrido o prazo de impugnação, **intimem-se** as partes, por ato ordinatório, para manifestarem sobre o interesse na conciliação e especificarem justificadamente as provas que ainda pretendem produzir, no prazo comum de 5 (cinco) dias úteis;

5 - **Determino** à Escrivania a verificação e retirada do alerta de "Tutela de Urgência" do sistema Projudi;

6 - Cumpridas as determinações de expediente, renove-se a conclusão para saneamento ou julgamento conforme o estado do processo.

I. Cumpra-se.

Senador Canedo/GO, datado e assinado digitalmente.

HUGO DE SOUZA SILVA
Juiz de Direito