



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE CALDAS NOVAS
2ª Vara Cível, das Fazendas Públicas Estadual e Residual, de Registros Públicos

DECISÃO

Processo: 5946462-30.2025.8.09.0024

Autor: -----

Réu: -----

Obs.: *A presente decisão serve como instrumento de citação/intimação, mandado, ofício nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.*

Trata-se de **ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e indenização por danos morais com pedido de tutela de urgência**, proposta por ----- em face -----, ambos devidamente qualificados nos autos.

Em síntese, a autora narra que, em 11 de abril de 2024, firmou contrato particular de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade com a ré, visando a aquisição de um apartamento ----- do empreendimento -----, pelo valor de R\$ 91.190,50, sendo o valor de R\$ 12.000,00, a título de taxa de corretagem e o valor de R\$ 79.190,50, a título de cota do empreendimento.

Afirma a autora que os valores cobrados no contrato celebrado entre as partes já foram quitados, contudo, sem ter sido entregue o HABITESE, documento que consiste em uma minuta de autorização de escritura, de modo a permitir que a escritura de transferência da propriedade da empresa para o coproprietário/adquirente. Alega que a autora entrou em contato com o Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Caldas Novas (-----), a autora, após fornecer o contrato de compra e venda, foi informada de que o empreendimento possui pendências de regularização, razão pela qual não seria possível realizar o registro da escritura do imóvel.

Por fim, requereu a concessão de tutela de urgência para suspender o contrato, desobrigando a autora de arcar com as taxas de condomínio e IPTU, bem como impedir a inclusão de seu nome em cadastros de inadimplentes.

No mérito, pugnou pela rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos, corrigidos

monetariamente, além de requerer a nulidade de cláusulas contratuais abusivas, como a multa por rescisão e a taxa de fruição.

Decisão proferida no movimento 06, determinou a emenda à inicial, para comprovar a alegada hipossuficiência.

A autora foi concedido o parcelamento das custas processuais. Primeira parcela paga (mov. 19).

Vieram os autos conclusos.

É o breve relatório.

Fundamento e decidido.

Recebo a inicial, eis que preenche os requisitos dos arts. 319 e 320, do Código de Processo Civil.

Passo à análise do pedido da liminar

Nos termos do artigo 300, *caput*, do Código de Processo civil, a tutela provisória antecipada é cabível quando presentes os seguintes requisitos: da probabilidade do direito, compreendida como a plausibilidade do direito alegado, em cognição superficial, a partir dos elementos de prova apresentados; e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional não seja concedida de imediato.

No caso em comento, tem-se a probabilidade do direito do(a) autor(a) demonstrado(a), porquanto comprova a entabulação do negócio jurídico e de seu expresso desinteresse na continuação do pactuado.

Da mesma maneira, tem-se a presença do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo caso a suspensão do contrato, e, igualmente, dos efeitos decorrentes em caso de inadimplência, caso seja decretado somente ao final do processo.

Inclusive o posicionamento adotado pelas diversas Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça de Goiás é no sentido de ser possível a suspensão do contrato e, também, da abstenção de negativação referente a dívida do contrato em discussão, visto que, sem dúvidas, ocorrerá a extinção do negócio numa sentença de mérito e que é cabível diante do manifesto desinteresse do adquirente.

Nesse sentido, destaco:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL
C/C RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. TUTELA DE
URGÊNCIA. SUSPENSÃO DA COBRANÇA PARCELAS E NEGATIVAÇÃO DO NOME DO

AUTOR NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. 1.

A concessão da tutela de urgência está condicionada à necessária coexistência de plausibilidade jurídica do direito invocado e perigo de dano irreparável ou de difícil reparação.

2. O consumidor tem direito potestativo de rescindir o contrato de compra e venda, independentemente do motivo. 3. A manifestação da vontade é suficiente para o deferimento da tutela provisória, porquanto a questão acerca do inadimplemento da parte requerida influirá apenas na decisão do mérito da causa. 4. Cabível a ampliação da tutela antecipada para suspender as parcelas vencidas antes do ajuizamento da ação, bem como para impedir a inscrição do nome do agravante nos cadastros de proteção ao crédito em relação a referidas parcelas. AGRAVO DE INSTRUMENTO

CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-GO - AI: 51750448320238090011 GOIÂNIA, Relator: Des(a).

DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, **7ª Câmara Cível**, Data de Publicação: (S/R)

DJ)

Ante o exposto, **defiro** o pedido formulado para suspender as parcelas e **determino** a suspensão do pagamento das prestações e quaisquer outros valores derivados do contrato firmado entre as partes, bem como **proibir a ré** de inserir o nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de aplicação de multa que, desde já, **fixo** no valor único de R\$5.000,00 (cinco mil reais) em caso de descumprimento.

Caso tenha havido a negativação em nome do(a) autor(a), **determino** que a ré retire o apontamento em até 5 (cinco) dias úteis.

Intime-se pessoalmente a parte ré acerca desta decisão (Súmula 410 do STJ).

Da inversão do ônus da prova

Da análise do processo infere-se que a(o) autor(a), com amparo no artigo 6º, VIII do Código de Defesa do Consumidor, requereu a inversão do ônus da prova, pedido este que passo a analisar.

A legislação consumerista preceitua ser direito básico do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente (Lei 8078/90, art. 6º, VIII).

Como se vê, a inversão do ônus da prova, calcada no Código de Defesa do Consumidor, não é automática, demandando a configuração dos requisitos acima mencionados (verossimilhança e/ou hipossuficiência).

No caso em exame, infere-se a congruência dos fatos alegados na exordial, bem como a dificuldade do consumidor na produção de provas.

Assim, evidentes os elementos acima gizados, é de rigor a inversão do ônus probatório.

Diante do exposto, nos termos do artigo 6.º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, **inverto** o ônus da prova.

Da audiência de conciliação

Assim sendo, levando em consideração o espírito político de incentivo aos métodos consensuais de resolução dos conflitos levados ao Poder Judiciário, elevando-os de meios alternativos para prioritários frente ao novo modelo de pensamento da política nacional, consolidado no art. 3º, § 3º, do CPC, **determino** a inclusão do feito em pauta de audiências de mediação a ser realizada de forma não presencial, via Zoom Meeting ou mesmo por chamada de vídeo no aplicativo WhatsApp (utilizados oficialmente pelo TJGO) pelo Centro Judiciário de Soluções de Conflito e Cidadania (CEJUSC), nos termos do §3º do art. 236 c/c art.334, §7º, do CPC.

Em atendimento ao disposto no art. 169 do Código de Processo Civil, art. 17 da Instrução de Serviço n.º 02/2016, Deliberação n.º 01 de 20/04/2017 do (Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos) NUPEMEC, bem como o constante no art. 2º do Decreto Judiciário n.º 757/2018 deste Tribunal, **fixo o valor da remuneração devida ao conciliador/mediador em R\$ 30,00 (trinta reais).**

O(a) autor(a) providenciará, antecipadamente, o pagamento dos honorários do profissional supramencionado por meio de pix/transferência/depósito bancário em conta indicada pelo conciliador(a)/mediador(a) designado(a), no prazo de até 05 (cinco) dias após a intimação, conforme o disposto no art. 3º da Resolução n.º 80/2017, a qual alterou o art. 9º, caput, da Res. n.º 49/16 da Corte Especial, juntando, em igual prazo, o comprovante nos autos.

Assim, conforme inteligência do art. 334 do CPC, **determino** a remessa dos autos ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania de Caldas Novas para agendar audiência de conciliação/mediação, pois os requisitos para que o ato não seja realizado não se encontram presentes, conforme o art. 334, §§ 4º e 5º, do CPC.

Providencie o CEJUSC o sorteio do conciliador/mediador, informando nos autos, mediante certificação, o nome e os dados bancários do referido profissional para pagamento de seus honorários.

Saliento que a frustração da audiência pelo não comparecimento de qualquer das partes não

A comunicação do referido ato processual por meio da intimação deverá constar as seguintes advertências:

1. O não comparecimento injustificado da parte autora ou da parte ré à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionada com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor do Estado (CPC, art. 334, §8º);
2. As partes devem comparecer à audiência acompanhadas por seus advogados(CPC, art. 334, §9º), facultada a constituição de representante (advogado ou terceiro), por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (CPC, art. 334, §10), sob pena de multa, não se admitindo posterior juntada do instrumento;
3. O termo inicial do prazo de quinze dias para apresentação da contestação será da data da audiência de conciliação e/ou mediação, quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não houver autocomposição (CPC, art. 335, I);
4. A ausência jurídica de contestação implicará na decretação da revelia e o reconhecimento dos seus efeitos: fatos alegados pelo autor são considerados verdadeiros; desnecessidade de intimação; e julgamento antecipado do mérito (CPC, arts. 344/346 e 355, II).

Ressalto que, caso a(s) parte(s) não possua(m) computador, celular ou acesso à internet, poderão solicitar, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, após a ciência da data e horário da realização do ato, o uso da sala passiva do CEJUSC ou do Fórum local.

Saliento, ainda, às partes que, as propostas ou ofertas apresentadas no ato não constarão no respectivo termo e tampouco serão consideradas no momento do julgamento, uma vez que a produção de provas ocorrerá na fase apropriada do processo e não no curso da conciliação.

Pontuo que a audiência de conciliação de forma não presencial só não será realizada, sendo retirada da pauta automaticamente, sem nova conclusão, se AMBAS AS PARTES MANIFESTAREM EXPRESSAMENTE o desinteresse na composição consensual do litígio ou quando não se admitir a autocomposição (art. 334, § 4º, I e II, do CPC), uma vez que a parte promovida poderá oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação apresentado pelo réu (art. 335, II, do CPC).

Vale ressaltar que as partes podem, a qualquer momento, informar a este juízo sobre eventual composição extra-autos, e também solicitar a realização de audiência de conciliação, se entenderem que a diligência é necessária à sua concretização.

Deliberação e instruções para a Serventia:

- 1) Expeça-se o necessário;
- 2) Remetam-se os autos ao CEJUSC;
- 3) Após, havendo acordo, retornem os autos conclusos com o classificador SENTENÇA HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO;

4) Com a apresentação da(s) contestação(ões), do(s) qual(ais) a(s) ré(s) foi(ram) devidamente

intimada(s) no final da mediação/conciliação infrutífera, na sequência, sem a necessidade de nova conclusão, intime-se a(o) autor(a) para apresentar a réplica, no prazo de 15 (quinze) dias;

5) Apresentada a réplica, se com a impugnação for apresentado documento novo, intime-se a parte

requerida para manifestação, querendo, em quinze dias – art. 437, § 1º, do CPC.

6) Na sequência, cientes as partes dos pontos que restaram incontroversos, decorrente da

apresentação de resposta, esclareçam, no prazo de 15 (quinze) dias, as provas que efetivamente pretendem produzir, explicando sua relevância e pertinência.

7) Por fim, atente-se à serventia com o cumprimento das determinações judiciais, assegurando o

atendimento dos prazos legais e regimentais, com a devida certificação nos autos.

Cumpra-se. Intimem-se.

Caldas Novas, datado pelo sistema.

VINÍCIUS DE CASTRO BORGES

Juiz de Direito

HE

