



Comarca de Goiânia – GO  
6ª Vara Cível

Avenida Olinda, esquina com Rua PI-03, Qd. G, Lt. 04, Fórum Cível, Park Lozandes, Goiânia - CEP  
74884120

---

Processo n.º: 5295380-88.2026.8.09.0051

Promovente: -----

Promovido (a): -----

---

## DECISÃO

---

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 de \_\_\_\_ -----.

Como fundamento de sua pretensão, alega ter sido abordada em via pública durante viagem de férias e induzida a adquirir, em 06/07/2021, uma cota em regime de multipropriedade imobiliária no empreendimento "Resort \_\_\_\_", pertencente à ré, pelo valor de R\$ 29.990,00.

Sustenta que, após a assinatura do contrato, deparou-se com o atraso na entrega das obras e com severas restrições para o agendamento de datas de uso, cujas condições sistêmicas prévias não teriam sido informadas no momento da oferta. Argumenta que, apesar de manter os pagamentos em dia e de ter enviado notificação extrajudicial em 18/03/2026 para formalizar o distrato, a requerida permaneceu inerte quanto à rescisão e continuou efetuando cobranças, conduta que aponta como reiterada e ensejadora de abalo moral.

Diante disso, pleiteia, em sede de tutela de urgência, a decretação liminar da rescisão, a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e encargos correlatos, bem como a abstenção de inclusão de seu nome em cadastros de inadimplentes.

É o breve relatório. **Decido.**

A tutela de urgência deve ser deferida.

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 requerente municiar sua inicial de subsídios documentais sólidos que permitam ao juiz divisar de imediato o acerto de suas considerações.

No caso vertente, busca o autor a obtenção da tutela provisória de urgência, pertinente à suspensão das cobranças referentes às parcelas que vencerão no curso do processo, bem como para que a ré seja compelida a não efetuar cobrança judicial ou extrajudicial ou proferir atos de restrições em nome do requerente junto aos órgãos de proteção ao crédito.

A viabilidade da medida pleiteada se mostra aparente para as parcelas que venceram a partir do ajuizamento da ação, pois preenche os requisitos legais exigidos e, ainda, não prejudicará em demasia a parte requerida.

Nesse passo, nota-se que há probabilidade do direito almeja pela parte autora, isso porque é prudente admitir, em qualquer fase que o processo se encontre, que o contratante possui o direito de buscar a rescisão do contrato anteriormente fixado. Vale ressaltar que, por ora, não se discute os efeitos da rescisão contratual, mas tão somente o direito de rescindir o pacto negocial.

Portanto, não há óbice para a pretensão apresentada pela parte requerente, no que tange à rescisão. De consequência, considerando o desinteresse em ser mantido o contrato, não faz sentido deixar que continuem a vigorar as obrigações contratuais quanto ao pagamento de parcelas pela parte demandante. Isso porque, estar-se-ia submetendo à autora a situação de prejuízo potencializado de modo que a obrigaria arcar com o pagamento de bem ou serviço que não mais estaria incluído no âmbito do desejo patrimonial dela.

Ademais, a suspensão das cobranças das parcelas decorre diretamente da pretensão rescisória, sendo a suspensão das cobranças no atual momento processual o simples adiantamento do pleito da parte requerente, que inclui, por óbvio a proteção do nome da parte autora.

Nessa diretriz e considerando existir manifestação expressa por parte da autora da intenção de ver rescindido o contrato firmado, não há razão para prosseguir com o pagamento das parcelas vincendas, restando evidenciado a probabilidade do direito.

Por sua vez, patente o perigo de dano já que, uma vez externada a intenção da parte requerente de rescindir o contrato, acarretando, por consequência lógica, o não pagamento das parcelas futuras, estaria ela sujeita aos efeitos da mora, podendo a parte ré cobrar as referidas prestações, além de inscrevê-la no cadastro de inadimplentes. Ocorre que não se pode sujeitar o contratante ao pagamento das parcelas mensais vincendas de um contrato que ele expressamente pretende rescindir, seja qual for a sua razão.

Na mesma direção, converge a lição do Sodalício Goiano e dos Tribunais Pátrios (grifou-se):

RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. TUTELA DE URGÊNCIA. DIFICULDADES FINANCEIRAS DO AQUIRENTE DO IMÓVEL. RESCISÃO. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS. PROIBIÇÃO DO PROTESTO DE TÍTULOS. 1. O deferimento, ou não, de tutela de urgência, reside no livre convencimento motivado do ilustre Julgador, somente justificando a sua revogação, em caso de comprovada abusividade, ilegalidade, ou teratologia na decisão agravada. 2. **Após a celebração do contrato de compra e venda, se a compradora do imóvel não mais tem interesse na aquisição do bem litigioso, em razão da alteração de sua situação financeira, indevida é a cobrança das parcelas remanescentes e, também, o protesto dos referidos títulos.** AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5101421-24.2020.8.09.0000, Rel. Des (a). FRANCISCO VILDON JOSE VALENTE, 5ª Câmara Cível, julgado em 30/06/2020, DJe de 30/06/2020)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. PEDIDO DE SUSPENSÃO DA COBRANÇA DAS PARCELAS AJUSTADAS. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. 1. A tutela de urgência antecipada, estabelecida no art. 300 do Código de Processo Civil, permite ao

Poder Judiciário proteger direitos em vias de serem molestados. A concessão antecipada da tutela exige plausibilidade do direito alegado pela parte recorrente e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 2. Sendo inequívoca a intenção de o promissário comprador rescindir o contrato de promessa de compra e venda, não é razoável que continue a pagar as parcelas vincendas. Ainda que a culpa pela rescisão contratual não esteja evidenciada, não se justifica a permanência dos efeitos do contrato a ser extinto. 3. Agravo de Instrumento conhecido e provido.

Unânime. (TJ-DF 07121670720218070000 DF 0712167-07.2021.8.07.0000, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Data de Julgamento: 14/07/2021, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 28/07/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

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 da Corte Goiana de Justiça** (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO – AGRAVO DE INSTRUMENTO 5222653-73.2023.8.09.0072, Rel. Des(a) ÁTILA NAVES AMARAL, 1ª Câmara Cível, julgado em 10/10/2023, DJe de 10/10/2023).

Diante do exposto, **DEFIRO** a tutela de urgência para suspender o pagamento das parcelas vencidas após a propositura da ação rescisória, decorrente do contrato de compra e venda de cota em regime de multipropriedade mencionado na petição inicial destes autos, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da notificação desta decisão, sob pena de incorrer em multa.

Cite-se a parte requerida para comparecer à Audiência de Tentativa de Conciliação a ser designada pela UPJ para realização no 1º Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania, devendo tomar ciência a parte ré de que o prazo de contestação correrá a partir da data da audiência, acaso fique frustrada a composição, podendo também recusá-la previamente por petição nos autos.

A ausência injustificada 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 procuradores para representá-las em audiência, inclusive seus próprios advogados, conferindo-lhes procuração específica com poderes para negociar e transigir (art. 334, § 10 do CPC).

Havendo necessidade de se buscar novo endereço da parte ré, fica desde já deferido eventual pedido da parte autora por meio dos sistemas conveniados INFOJUD, SISBAJUD e RENAJUD, devendo a serventia remeter os autos à CENOPES para que seja realizada a diligência, independentemente de nova conclusão, desde que recolhida a respectiva taxa, se necessário. Após a juntada os extratos constando o resultado das buscas de endereço, intime-se a parte autora para, no prazo de 05 (cinco) dias indicar em qual(is) dele(s) será(ão) realizada(s) a(s) tentativa(s) de citação. Uma vez informada a preferência da parte, expeça-se a carta/mandado de citação, independentemente de nova conclusão do processo. Cientifico a parte autora que este juízo não deferirá expedição de ofício para órgãos e empresas para a busca de endereços, posto que os sistemas conveniados deste tribunal são mais céleres e adequados para essa finalidade. Cientifico ainda a parte autora que eventual citação por edital da parte ré somente será admitida depois de esgotadas as tentativas de citação em TODOS os endereços certificados pela UPJ na pesquisa.

Registro que, na hipótese de ficar frustrada a primeira audiência de conciliação por deficiência de endereço, a UPJ não deverá agendar nova audiência de conciliação. Assim, as cartas/mandados de citação a serem expedidos posteriormente deverão constar apenas e expressamente que o prazo para a apresentação da contestação será contado da data da juntada do aviso de recebimento da carta ou do mandado no processo (art. 231 do CPC). Eventual pedido das partes para que seja designada audiência de conciliação será avaliado pelo juízo posteriormente no curso da instrução.

Fica ressalvado que, na hipótese do aviso de recebimento da carta de citação voltar com a informação de que a parte ré estava apenas "ausente" ou "não procurado" nas três oportunidades em que o carteiro tentou encontrá-la, não será necessário realizar de imediato busca de endereço. Neste caso, a citação deverá ser repetida por mandado no mesmo endereço. Por isso, a UPJ deve expedir mandado de citação a ser cumprido por oficial de justiça no mesmo endereço, devendo constar expressamente que o prazo para a apresentação da contestação será contado da data da juntada do aviso de recebimento da carta ou do mandado no processo (art. 231 do CPC).

Intime-se. Cumpra-se.

Goiânia, data e hora da assinatura eletrônica.

**CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE SOUSA**

**Juiz de Direito**