



PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DE GOIÁS

Goiânia - 5ª UPJ Varas Cíveis: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª e 25ª

Gabinete da 23ª Vara Cível de Goiânia

Processo n.: 6022629-07.2025.8.09.0051

Requerente/Exequente: Wemerson Caetano Moreira

Requerido(a)/Executado(a): Incorporacao Opus 73 Spe Ltda

DECISÃO

Trata-se de AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS, APLICAÇÃO DE MULTA INVERSA, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ajuizada por **WEMERSON CAETANO MOREIRA** em face de **INCORPORAÇÃO OPUS 73 SPE LTDA** e **OPUS INCORPORADORA LTDA**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Narra a parte autora, em síntese, que em 30 de agosto de 2021, celebrou com as rés um Contrato de Compromisso de Compra e Venda para aquisição da unidade autônoma nº 406 e do box de garagem nº 152 do empreendimento OPUS GYRO RICARDO PARANHOS.

Afirma ter adimplido o montante de R\$ 169.952,68, correspondente a parte do preço do imóvel e à comissão de corretagem.

Aduz que o prazo para entrega da obra, já computado o período de tolerância de 180 dias, findou-se em 27 de outubro de 2025, contudo, as requeridas não concluíram o empreendimento nem entregaram o imóvel.

Assevera que, diante do inadimplemento contratual exclusivo das rés, buscou a resolução amigável do pacto, sem sucesso.

Em razão disso, pleiteia, em sede de tutela de urgência, a suspensão da exigibilidade do contrato, com a abstenção de cobranças e de inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes, bem como a proibição de que as rés recomercializem a unidade imobiliária até o integral ressarcimento dos valores pagos. No mérito, pugna pela confirmação da liminar, declaração da resolução contratual por culpa das rés, com a consequente condenação à devolução integral e imediata dos valores pagos, acrescidos de multa e juros, e ao pagamento de indenização por danos morais.

Valor: R\$ 188.351,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 22/01/2026 09:57:23



No evento 6, este juízo indeferiu os benefícios da justiça gratuita e deferiu o parcelamento das custas em 06 vezes.

Pedido de reconsideração formulado pelo requerente no evento 12.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Decido.

Aprecia-se, inicialmente, o pedido de reconsideração (evento 12) formulado em face da decisão que indeferiu os benefícios da justiça gratuita (evento 06). O autor reitera seu pleito, juntando novos documentos que visam comprovar sua hipossuficiência financeira, notadamente extratos bancários de sua única conta ativa e termo de encerramento de outra, além de reforçar a tese de que o patrimônio declarado em seu imposto de renda é ilíquido e onerado.

Com efeito, a nova documentação acostada, em especial os extratos da conta mantida junto ao Nubank (evento 12), demonstra uma movimentação financeira modesta, incompatível com o recolhimento das custas iniciais, fixadas em R\$ 9.978,67 (evento 1, doc. 12), sem o comprometimento do sustento do requerente.

Desse modo, RECONSIDERO a decisão proferida no evento 06, para, com fundamento no artigo 98 do Código de Processo Civil e no artigo 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal, **DEFERIR** à parte autora os benefícios da justiça gratuita.

Presentes os requisitos dos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil, **RECEBO** a petição inicial.

Passo à análise do pedido de tutela provisória de urgência.

Segundo as disposições do Novo Código de Processo Civil - NCPC, a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência (art. 294). A tutela de urgência, de forma cautelar ou antecipada (satisfativa), pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

Para qualquer concessão de tutela de urgência, o art. 300 do NCPC preleciona que deve haver "*elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo*". Sendo assim, apesar da alteração das expressões no NCPC em face do antigo CPC de 1973, é fato que os requisitos para a concessão de medidas urgentes continuam a evidenciar a necessidade da presença do *fumus boni juris* e *periculum in mora*, e desde que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (§ 3º).

A verossimilhança das alegações autorais encontra-se demonstrada pelos documentos que instruem a inicial. O "Contrato de Compromisso de Compra e Venda" (evento 1) estabelece, em sua Cláusula 5.1, o prazo de entrega do empreendimento para 30/04/2025, com tolerância de 180 dias, cujo termo final se deu em 27/10/2025.

A presente ação foi ajuizada em dezembro de 2025, após o esgotamento do prazo contratual. A matrícula do imóvel (evento 1, doc. 6), datada de 03/11/2025, e as fotografias da obra (evento 1, doc. 5) corroboram a alegação de que o empreendimento não foi concluído e entregue na data aprazada. O inadimplemento contratual por parte das requeridas é, portanto, manifesto.

Tratando-se de relação de consumo, aplica-se a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, que preconiza: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição



das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor (...)". Destarte, a probabilidade do direito do autor à resolução contratual e à suspensão dos seus efeitos é patente.

O perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo também se fazem presentes. A manutenção da exigibilidade das obrigações contratuais imporia ao autor, parte inocente na relação, o ônus de continuar adimplindo um pacto já descumprido pelas rés, com o iminente risco de ter seu nome negativado indevidamente.

Ademais, a retenção do considerável valor já pago (R\$ 169.952,68) priva o autor de dispor de seu capital para outros investimentos, notadamente a aquisição de nova moradia.

Por fim, descabido o pedido de proibição de que as rés recomercializem a unidade imobiliária até o integral ressarcimento dos valores pagos, haja vista o incontestado desejo de rescindir o contrato, bem como ausência de comprovação de que a parte requerida seja insolvente.

As medidas pleiteadas em sede de tutela de urgência são plenamente reversíveis. A suspensão da exigibilidade do contrato e a vedação à negativação do nome do autor poderão ser revogadas a qualquer tempo, caso se verifique a improcedência dos pedidos iniciais. Logo, não há que se falar em perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Do exposto, **DEFIRO EM PARTE** o pedido de tutela de urgência para: a) determinar que as rés suspendam a exigibilidade de todas as parcelas contratuais, vencidas e vincendas, relativas ao "Contrato de Compromisso de Compra e Venda" da unidade nº 406 e vaga de garagem nº 152 do empreendimento OPUS GYRO RICARDO PARANHOS, abstendo-se de praticar qualquer ato de cobrança em face do autor; b) determinar que as rés se abstenham de inscrever o nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito ou, caso já o tenham feito, que procedam à sua imediata exclusão, no prazo de 5 (cinco) dias;

Para o caso de descumprimento de quaisquer das medidas acima, fixo multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada, inicialmente, a 30 (trinta) dias.

Intimem-se as rés, com urgência, para cumprimento da presente decisão.

Em atenção ao princípio da celeridade processual, **DISPENSO**, por ora, a audiência de conciliação prevista no art. 334 do CPC. Isso porque houve manifestação expressa da parte autora quanto ao seu desinteresse, o que mostra a evidente inviabilidade de transação entre as partes.

Caso a parte ré manifeste expresse interesse em designação de audiência de conciliação, esta será marcada e realizada perante o CEJUSC.

CITE-SE, pois, o(a) ré(u), para apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia, oportunidade em que deverá dizer se há interesse na composição amigável por meio de audiência conciliatória.

Apresentada a contestação, intime-se a parte autora para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, intimem-se as partes para, no prazo de 5 (cinco) dias, especificarem as provas que pretendem produzir, justificando sua pertinência, sob pena de preclusão.

Cumpra-se. Intime-se.

Valor: R\$ 188.351,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPP VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 22/01/2026 09:57:23



Processo: 6022629-07.2025.8.09.0051

Movimentacao 14: Decisão -> Concessão em parte -> Tutela Provisória

Arquivo 1: online.html - Pag.4/4

**Documento assinado digitalmente na data e pelo(a) Magistrado(a) identificado(a)
no rodapé.**

Valor: R\$ 188.351,73
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 22/01/2026 09:57:23

 Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/01/2026 11:18:02

Assinado por CRISTIAN BATTAGLIA DE MEDEIROS

Localizar pelo código: 109587655432563873724237207, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>