



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Jaraguá - GO

Vara Cível, Infância e Juventude

Processo n.º: 5013290-81.2026.8.09.0091

Parte autora: Joao Pedro Moreira Santos

Parte ré: Fgr Incorporacoes Jardins Cannes Spe Ltda

DECISÃO

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual e Restituição de Valores Pagos c/c Pedido de Tutela Provisória de Urgência proposta por **JOÃO PEDRO MOREIRA SANTOS e RAFAELA RODRIGUES DE JESUS LEITE**, em desfavor de **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS CANNES SPE LTDA**, todos qualificados nos autos.

A parte autora adquiriu, em 06 de julho de 2022, da parte requerida, o Lote nº 02, Quadra 03, situado na Rua JC-04, integrante do empreendimento denominado "Residencial Jardins Cannes", localizado no Município de Aparecida de Goiânia – GO, pelo valor total de R\$ 800.797,78 (oitocentos mil, setecentos e noventa e sete reais e setenta e oito centavos), cujo pagamento seria realizado na forma prevista no quadro demonstrativo contratual juntado na inicial.

Os requerentes efetuaram o pagamento da quantia de R\$ 110.657,70 (cento e dez mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos) referente ao imóvel, bem como o valor de R\$ 2.276,95 (dois mil, duzentos e setenta e seis reais e noventa e cinco centavos) a título de kit de atualização, perfazendo o montante total de R\$ 112.934,65 (cento e doze mil, novecentos e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos).

Todavia, não sendo mais de interesse dos autores a manutenção do contrato firmado, requerem a sua rescisão, com a consequente restituição das quantias pagas, mediante o abatimento de penalidade rescisória em patamar razoável e proporcional, tendo em vista que a requerida propôs a devolução de apenas R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Gratuidade de justiça indeferida no evento n. 13.

Parcelamento das custas iniciais (evento n. 26).

Vieram-me os autos conclusos.

Valor: R\$ 101.641,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
JARAGUÁ - VARA CÍVEL
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 02/03/2026 13:55:32



É o relatório.

Decido.

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

Passo à análise do pedido de concessão de antecipação dos efeitos favoráveis à pretensão dos autores.

Em sede de cognição sumária, o cerne da controvérsia reside em aferir se estão presentes os requisitos para o deferimento da tutela de urgência postulada pela parte autora, para que seja determinada a suspensão de qualquer tipo de cobrança judicial ou extrajudicial.

Segundo o disposto no *caput* do art. 300 do Código de Processo Civil, a tutela antecipada de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pela parte e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Por sua vez, o § 3º do mesmo dispositivo legal dispõe que a tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Senão, veja-se:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Assim, os requisitos para o deferimento da tutela subdividem-se em positivos, consubstanciados na probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, e negativo, este relativo à reversibilidade da medida.

Estabelecidas essas premissas, verifica-se que os argumentos autorais da parte requerente, em sede de cognição sumária, demonstram a concomitância dos pressupostos autorizadores da concessão da tutela de urgência pretendida, conforme passo a expor.

A probabilidade do direito invocado pelos autores exsurge do interesse na rescisão contratual, um direito que lhe assiste, independentemente do mérito da questão, sendo que a suspensão das cobranças referentes ao pacto (parcelas vencidas e vincendas) é consectário lógico da opção que fez, estando, portanto,



presente a fumaça do bom direito.

O risco de dano evidencia-se de forma inequívoca a partir da análise do pedido, uma vez que, caso subsistam os efeitos da contratação, os autores poderão ser indevidamente submetidos aos consectários da mora, tanto no que se refere ao saldo devedor do contrato de financiamento do imóvel quanto às cobranças de obrigações inerentes à propriedade, inclusive com a possibilidade de negativação de seus nomes nos sistemas de proteção ao crédito.

A propósito, cito jurisprudência do Egrégio TJGO – Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRARRAZÕES. DISPENSA. SÚMULA 76/TJGO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DE PARCELAS. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS (ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). 1. Considerando que não houve triangularização da relação processual em primeiro grau, dispensável a intimação da parte agravada para oferecimento das contrarrazões (Súmula 76 TJGO). 2. **Havendo manifestação expressa da intenção de ver rescindido o contrato firmado entre as partes, não há razão para prosseguir com o pagamento das parcelas vincendas, já que independentemente da apuração do montante a ser restituído, isto é, da averiguação de quem deu causa à rescisão contratual - matéria a ser apreciada e decidida quanto do enfrentamento do mérito da demanda originária -, é certo que a rescisão contratual será decretada.** 3. **Restando evidenciada a presença dos requisitos autorizadores da tutela provisória de urgência (artigo 300 do CPC), quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de ocorrer dano, deve ser reformada a decisão agravada, a fim de autorizar a suspensão da cobrança das parcelas contratuais e das despesas inerentes ao imóvel (IPTU, taxa de condomínio), a partir do ajuizamento da ação originária. Agravo de instrumento conhecido e provido.** (TJGO, Agravo de Instrumento 5393159-18.2024.8.09.0082, Rel. Des(a). Maria Cristina Costa Morgado, 9ª Câmara Cível, julgado em 08/07/2024, DJe de 08/07/2024) – (grifei e negritei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POSTULADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. TUTELA URGÊNCIA DEFERIDA, EM PARTE. SUSPENSÃO DA COBRANÇA DE PARCELAS FUTURAS. POSSIBILIDADE. NEGATIVAÇÃO DECORRENTE DESTAS PRESTAÇÕES OBSTADA. DECISÃO INALTERADA. 1. Em se tratando de tutela de urgência, a decisão de primeira instância que concede ou nega a medida pleiteada pelo autor somente enseja reforma no caso de ilegalidade, arbitrariedade ou manifesto equívoco ou abuso de poder por parte do Julgador a quo, cujo livre convencimento e poder-dever de tutela devem prevalecer. 2. **Não há ilegalidade ou teratologia na decisão de primeiro grau que, em ação de rescisão contratual ajuizada pelo promitente comprador, defere tutela de urgência para autorizar a suspensão dos pagamentos das parcelas do financiamento e obstar a inclusão do nome do autor nos cadastros de maus pagadores. Agravo de instrumento desprovido.** (TJGO, Agravo de Instrumento n.º 5377615-52.2018.8.09.0000, Rel. Des. Zacarias Neves Coelho, 2ª Câmara Cível, julgado em 29/04/2019, DJe de 29/04/2019) (grifei e negritei).



Desta feita, é medida que se impõe o deferimento da liminar requerida pelos autores na inicial.

Ante o exposto, com fulcro no art. 300 do CPC, **DEFIRO** a tutela de urgência pleiteada na petição inicial para: i) **DETERMINAR** que a parte requerida suspenda qualquer tipo de cobrança judicial ou extrajudicial das parcelas contratuais e das despesas inerentes ao imóvel (IPTU, taxa de condomínio) em nome dos autores, referente ao contrato discutido nestes autos; ii) **DETERMINAR** que a parte requerida se abstenha de efetuar restrições em nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de fixação de multa diária.

Noutro tanto, **DESIGNO** audiência de conciliação com data a ser posteriormente agendada pelo(a) servidor(a) responsável e certificada nos autos, conforme disponibilidade da pauta.

CITE-SE e INTIME-SE a parte requerida, preferencialmente por meio eletrônico (art. 246 do CPC) ou, conforme o caso, mediante carta com aviso de recebimento e mão própria (AR/MP), ou via mandado nas hipóteses dos incisos do artigo 247 do Código de Processo Civil e/ou se infrutífera a diligência anterior, expedindo-se Carta Precatória a ser remetida via Malote Digital, caso necessidade haja, para participação obrigatória à audiência de conciliação/mediação, observando-se o que segue: a) se não houver autocomposição, o prazo para contestação será de 15 (quinze) dias (CPC, artigo 335, caput) e terá início a partir da audiência ou, se for o caso, da última sessão de conciliação (CPC, artigo 335, inciso I); b) a citação deverá ocorrer com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data designada para a audiência (CPC, artigo 334, caput); c) a parte requerida pode manifestar desinteresse em conciliar até 10 (dez) dias antes da data designada para a audiência de conciliação; d) a participação, acompanhado de advogado ou defensor público, é obrigatória (CPC, artigo 334, §9º); e) a ausência injustificada caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça a ser sancionado com multa de até 02% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (CPC, artigo 334, §§ 8º e 9º), podendo as partes, no entanto, constituir representantes, por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (CPC, artigo 334, §10).

Após, **INTIME-SE** a parte requerente da audiência de conciliação/mediação, na pessoa de seu advogado (CPC, artigo 334, §3º), salvo se estiver representada pela Defensoria Pública, caso em que a intimação deverá ser pessoal, para participação obrigatória, advertindo-a de que a ausência injustificada do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até 02% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado (CPC, artigo 334, §8º).

Não obtida a conciliação e havendo contestação, caso sejam suscitadas quaisquer das matérias elencadas no artigo 337 do Código de Processo Civil, **INTIME-SE** a parte autora para, querendo, apresentar réplica à contestação (CPC, artigos 350 e 351), no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de preclusão.

CONFIRO força de mandado/alvará judicial/ofício a esta decisão, dispensada a geração de outro documento, bastando o cadastro em sistema próprio e entrega ao Oficial de Justiça ou destinatário, nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ-GO.

Oportunamente, conclusos.



Cite-se. Intime-se.

Cumpra-se.

Jaraguá, datado digitalmente.

Denis Lima Bonfim
Juiz de Direito
(assinado digitalmente)

03

Valor: R\$ 101.641,18
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
JARAGUÁ - VARA CÍVEL
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 02/03/2026 13:55:32

