



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**

**COMARCA DE GOIÂNIA**

**8ª VARA CÍVEL**

---

**Autos nº 5379377.76.2020.8.09.0051**

**DECISÃO**

Trata-se de **Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Quantias Pagas com Pedido de Antecipação de Tutela**, proposta por \_\_\_\_\_ devidamente qualificada nos autos, em desfavor de \_\_\_\_\_, também qualificada nos autos.

Em sede de liminar, a autora pugna pela suspensão do contrato e, em consequência, a suspensão do pagamento das parcelas vincendas, bem como de impostos e taxas condominiais e que a requerida se abstenha de incluir o nome da autora nos cadastros de proteção ao crédito.

**BREVEMENTE RELATADO.**

**DECIDO.**

Pois bem. Nos termos do artigo 300, do vigente Código de Processo Civil, dois são os requisitos, cumulativos, para a concessão da Tutela de Urgência, quais sejam: existência de elementos nos autos que evidenciem a probabilidade do direito reclamado (*fumus boni iuris*) e existência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

Acerca da probabilidade do direito, a mesma pode ser verificada a partir da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo possível a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos, o que denota que o magistrado tem que se convencer de que o direito é provável para conceder a tutela provisória.

Na presente fase de cognição sumária, me convenço da existência da presença dos pressupostos legais ensejadores da presente tutela de urgência, quais sejam: a *probabilidade do direito alegado* e o *perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo*.

Analisando cuidadosamente o caso em testilha, entendo que os pedidos de suspensão do contrato e das cobranças das parcelas, impostos e taxas, bem como a proibição de inclusão do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito merecem, a toda vista, serem concedidos, pois na inicial a autora demonstra clara vontade de rescindir o contrato em virtude de problemas financeiros pessoais, o que não foi providenciado amigavelmente em virtude de a requerida ter alegado que em se tratando de contrato com alienação fiduciária, não seria possível a rescisão com restituição dos valores já pagos.

Todavia, dos documentos colacionados aos autos, mais precisamente da certidão de registro do imóvel, observo que a propriedade fiduciária não foi constituída, conforme exige o artigo 23, da Lei 9.514/91, artigo 1.361, do Código Civil e o parágrafo quarto, da sexta cláusula do contrato firmado entre as partes e, por consequência, tem-se que a propriedade direta do bem sequer ainda foi transferida à compradora.

Ademais, seguindo entendimento firmado pela Corta Goiana, entendo que o contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, caracteriza a relação de consumo, motivo pelo qual a Lei 9.514/91 não afasta a incidência simultânea das regras consumeristas.

A propósito:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO. I- APLICABILIDADE DO CDC. O contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, caracteriza relação de consumo, razão pela qual a aplicação da Lei nº 9.514/97 não afasta a incidência simultânea das regras do CDC. II- RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. É plenamente possível a rescisão de contrato de compra e venda, devendo ocorrer o retorno ao status quo ante, mediante devolução das parcelas pagas pelo consumidor, devidamente corrigidas, conforme previsão contida no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. III- RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PARA RESSARCIMENTO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS. POSSIBILIDADE. Em se tratando de ato rescisório por iniciativa do comprador, como no caso dos autos, tem cabimento a retenção de determinado percentual sobre o valor pago por ele para que a vendedora seja indenizada pelos prejuízos suportados, ou seja, como forma de ressarcimento pelas despesas decorrentes do negócio. (...) RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, APELACAO 0118303-45.2017.8.09.0100, Rel. CARLOS ROBERTO FAVARO, 1ª Câmara Cível, julgado em 19/06/2019, DJe de 19/06/2019) Grifo nosso.**

De mais a mais, cumpre ressaltar que no caso em testilha vislumbra-se também a presença do receio de dano irreparável, haja vista que a continuação do pagamento das parcelas subsequentes provocará uma oneração prejudicial à autora e desnecessária. Assim, reputo prudente, por força desta decisão, suspender o pagamento das prestações, dos impostos e taxas condominiais, desde a data da propositura da ação, haja vista o intuito da autora em rescindi-lo.

Ainda acrescento que, a requerente, independente do motivo, possui o direito de desistir ou rescindir o negócio jurídico e, manifestada tal intenção inequívoca, não subsistem motivos, a princípio, para cobrança do restante dos valores estipulados em contrato.

Nesse sentido, é o entendimento do Tribunal deste Estado:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. TUTELA DE URGÊNCIA. ARTIGO 300 CPC. COBRANÇA DE PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. SUSPENSÃO NA ORIGEM. INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS CONSTANTES NO ARTS. 300 DO CPC. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DECISÃO MANTIDA. 1. De acordo com o artigo 300 do CPC, "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", requisitos os quais não restaram demonstrados pela parte agravante, haja vista que, como bem delineou a decisão agravada, sobretudo quanto à probabilidade do direito da autora/agravada, vez que, não é razoável exigir continuidade do pagamento das prestações quando há manifestação de vontade da requerente/agravada em rescindir o contrato, ainda que não haja mora da parte ré/agravante. 2. Cabe destacar que a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça tem se manifestado quanto à possibilidade de suspender o pagamento das prestações do contrato de compra e venda de imóvel, pois a adquirente tem o direito de desistir do negócio ou de demandar sua rescisão, mesmo que não haja justo motivo para tanto. Desse modo, por haver intenção inequívoca de a autora desistir/rescindir o negócio jurídico em comento, não há razão para continuar o pagamento das parcelas em comento. 2.1. Ademais, o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo é evidente, porquanto caso não exista a suspensão da cobrança das parcelas controversas, poderia haver dano à personalidade da autora com a inscrição do seu nome em cadastros de inadimplentes. 3. (...) 4. Agravo de Instrumento conhecido e desprovido. Decisão mantida. (Acórdão 1201735, 07006729720198079000, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 11/9/2019, publicado no DJE: 23/9/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.) Grifo nosso.**

Noutro pórtico, uma vez suspenso os pagamentos das demais prestações contratadas e taxas acessórias, restam descaracterizados os motivos para a inclusão do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito, motivo pelo qual tal pedido também merece ser acolhido.

À vista do exposto, DEFIRO inaudita altera parte, o pedido liminar de tutela de urgência, para determinar a suspensão da cobrança das demais prestações e dos impostos e taxas acessórias e, em consequência, ordenar que a requerida se abstenha de efetuar qualquer cobrança ou incluir o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito, enquanto perdurar a presente demanda.

**Oportunamente, consigno que cópia desta decisão servirá como mandado/ ofício, a fim de dar cumprimento à ordem constante no presente decisum.**

Uma vez executada a liminar, cite-se a requerida para, querendo, responder no prazo de 15 (quinze) dias,

contados nos moldes do art. 335, do Código de Processo Civil.

Antes, porém, deve a Escrivania diligenciar para agendamento da audiência de conciliação junto ao 1º CEJUSC, prosseguindo-se com a intimação das partes, advertindo-as de que o não comparecimento injustificado será considerado ato atentatório à dignidade da justiça e sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado, nos termos do art. 334, § 8º, CPC/2015.

Os informem também que deverão estar acompanhados de seus advogados ou de defensores públicos, podendo cada parte se fazer representar por procuradores com poderes específicos para negociar e transigir (art. 334, §§ 9º e 10, CPC/2015).

Adotem-se todas as providências tendentes à plenitude desta decisão, observadas que sejam as formalidades da lei.

**Cite-se. Intimem-se. Cumpra-se.**

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

***RICARDO SILVEIRA DOURADO***

*Juiz de Direito*