



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ARAÇU

5441661.74.2019.8.09.0013

Procedimento Comum

Rosilene Moreira Severo

Residencial Mendanha Spe Ltda

Cuida-se de ação de rescisão contratual c/c devolução das quantias pagas, com pedido de tutela provisória de urgência, ajuizada por ROSILENE MOREIRA SEVERO em desfavor de Residencial Mendanha Spe Ltda, todos qualificados nos autos em epígrafe.

Relataram, em síntese a autora, que o em 07/07/2014, a oportunidade de adquirir o imóvel no empreendimento "Residencial Mendanha", situado à Rua 11, Q. 03, L. 10, ao preço de R\$ 62.998,20 (sessenta e dois mil, novecentos e noventa e oito reais e vinte centavos), financiado junto a vendedora em 196 (cento e noventa seis) parcelas mensais e sucessivas no valor inicial de R\$ 321,42 (trezentos e vinte um reais e quarenta e dois centavos).

Alega ainda, que no momento da venda foi garantido pelo corretor que as obras de infraestrutura estariam prontas em curto prazo, razão pela qual a parte Autora fechou, prontamente, o negócio. Ocorre que, passados quase 05(cinco) anos do prazo, a Requerida até a presente data não entregou as obras.

Asseveraram que buscaram uma composição extrajudicial, mas não obtiveram êxito.

Pugnaram pela concessão da tutela provisória de urgência para suspender a cobrança das parcelas vincendas e exclusão dos seus nomes junto aos cadastros de proteção ao crédito, bem como a rescisão contratual e conseqüentemente a restituição das parcelas pagas.

Para instruir o feito juntaram os documentos no evento nº 01.

Intimada a autora para comprovar a necessidade dos benefícios da Assistência Judiciária, sta fez satisfatoriamente no evento anterior.

É o sucinto relatório. Decido.

Valor: R\$ 50.220,24 | Classificador: Conclusos para Despacho
Procedimento Comum
ARAÇU - VARA CÍVEL
Usuário: Humberto Péricles Rodrigues Rocha - Data: 30/08/2019 11:25:37



Defiro provisoriamente o pedido da Justiça gratuita requerida, nos termos dos art. 5º, inciso LXXIV e 24, inciso XII da CF de 1988 e art. 98 do NCPC.

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).

No caso em apreço tenho que os fatos narrados estão revestidos da comprovação inequívoca da celebração dos contratos entre as partes e que os requerentes realizaram o pagamento do sinal e estavam efetuando o pagamento das parcelas, conforme se observa dos documentos juntados aos autos.

Com efeito, verifico que a pretensão dos requerentes versa sobre a rescisão dos contratos com fundamento na mudança da situação financeira, evidenciando que não há interesse em dar continuidade às obrigações decorrentes dos contratos.

Ademais, vale consignar que, caso os autores deixem de efetuar o pagamento das parcelas, há previsão no pacto de promessa de compra e venda no sentido de que o inadimplemento contratual resultaria na plena rescisão contratual, consoante cláusula 11.

Dessa forma, ainda que a presente lide envolva eventuais devoluções de valores já pagos, aplicação de multa e outras consequências jurídicas decorrentes da rescisão contratual, é certo que o ajuste entre as partes não será mantido.

Sobre o tema destaco o recente julgado proferido por este Tribunal de Justiça, in verbis:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. LIMINAR DEFERIDA NA DECISÃO AGRAVADA. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE, ABUSIVIDADE OU TERATOLOGIA DA DECISÃO. I. A tutela provisória de urgência será concedida se observados, concomitantemente, os requisitos do artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, não se olvidando, ainda, que a medida liminar não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão. II. A decisão concessiva ou não de tutela de urgência somente deve ser reformada no juízo ad quem quando demonstrada flagrante abusividade ou ilegalidade, ou, ainda, quando for demonstrada a ocorrência de fato novo, situação não divisada nos autos. III. Havendo manifestação expressa, nos presentes autos, 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. IV. Não se pode sujeitar o contratante aos efeitos de um contrato - na espécie, cobrança de parcelas mensais vincendas - que expressamente não deseja manter, qualquer que seja a razão. V. Restam prejudicados os aclaratórios opostos contra decisão que negou o efeito suspensivo, em razão da análise do mérito do Agravo de Instrumento. RECURSO

CONHECIDO, MAS IMPROVIDO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADOS.” (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5349946-24.2018.8.09.0000, Rel. AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, 1ª Câmara Cível, julgado em 10/10/2018, DJe de 10/10/2018 – grifei).

Com relação a rescisão contratual e restituição das parcela indefiro, vez se confunde com o próprio mérito da demanda. Portanto, em prol da melhor técnica processual e da segurança jurídica, entendo que, por ora, deve ser indeferida a pretensão antecipatória da tutela pleiteada nessa parte .

Sendo assim, pelos documentos acostados restaram parcialmente confirmados os requisitos autorizadores da tutela antecipada.

Ante o exposto, DEFIRO PARCIALMENTE os pedidos de tutela provisória de urgência, para determinar que os requeridos abstenham-se de cobrar as parcelas vincendas dos contratos entabulados entre as partes, bem como incluam os seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito.

Friso que a análise da rescisão contratual e de valores a serem pagos/retidos será em momento oportuno.

Em caso de descumprimento do preceito liminar, fixo inicialmente multa diária no valor de R\$ 100,00 (cem reais) até o limite de 30 (trinta) dias-multa, sem prejuízo de eventual responsabilização criminal do(a) responsável pelo cumprimento da ordem.

Cite(m)-se os réus, para oferecer(em) resposta(s) à ação em 15 (quinze dias), sob pena de suportar o ônus da revelia, onde presumem-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor (art. 344 do CPC), intimando(a)-o(a)(s) para comparecer(em) à Audiência de Conciliação ou de mediação a ser designada, devendo tomar ciência que o prazo de resposta (contestação) correrá a partir da audiência de conciliação ou de mediação, mesmo quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não haja acordo (autocomposição).

O não comparecimento injustificado de qualquer parte na audiência (autor ou réu), é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e importará na aplicação de multa de até 2% sobre o valor da causa ou da vantagem econômica pretendida, revertida em favor da União ou do Estado (art. 334, § 8º, do CPC).

As partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos (art. 334, § 9, do CPC). Entretanto, poderão constituir representante, inclusive seus próprios advogados/defensores públicos, para representá-las em audiência, desde que para esse fim com procuração específica, com poderes para negociar e transigir (art. 334, § 10, do CPC).

É facultada à parte ré manifestar desinteresse no acordo (autocomposição), por meio de petição, que deverá ser apresentada com 10 (dez) dias de antecedência da data designada para a audiência de conciliação ou de mediação. Nessa hipótese, o termo inicial para oferecer resposta (contestação) será do protocolo do pedido de cancelamento da audiência (Art. 335, inciso II, do CPC).

Agende-se audiência de conciliação ou de mediação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citada a parte requerida com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência (art. 334, caput, do CPC). Atente-se a Escrivania sobre a organização da pauta de audiências de conciliação ou de mediação, a fim de respeitar o intervalo mínimo de 20 (vinte) minutos entre uma audiência e outra.

. Intimem-se. Cumpra-se.

Araçu, 26 de agosto de 2019.

Denise Gondim de Mendonça

Juíza de Direito

Valor: R\$ 50.220,24 | Classificador: Conclusos para Despacho
Procedimento Comum
ARAÇU - VARA CÍVEL
Usuário: Humberto Péricles Rodrigues Rocha - Data: 30/08/2019 11:25:37