



**Poder Judiciário
Comarca de Goiânia**

Gabinete do Juiz da 21ª Vara Cível

Telejudiciário (62) 3216-2070, Fórum Cível: 62-3018-6000, 5ª UPJ das Varas Cíveis (62) 3018-6456 e (62) 3018-6457,
WhatsApp 5ª UPJ: (62) 3018-6455

E-mail 5ª UPJ: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br, Gabinete Virtual: gab21varacivel@tjgo.jus.br, WhatsApp Gabinete 21ª: (62) 3018-6472

Endereço: (Edifício Forum Cível) Avenida Olinda, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, Park Lozandes, Cep: 74.884-120 -
Goiânia - GO

DECISÃO

Processo nº 5013792-14.2024.8.09.0051

Trata-se de ação de conhecimento proposta por **HOLLYENIA HELENA VIANA DA SILVA** em desfavor de **MONTEIRO DA CUNHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, já qualificados.

Narra a parte autora em sua petição inicial que celebrou um contrato de compra e venda com a requerida em 02.04.2020, para aquisição de um imóvel situado na Rua Benedito Barreira de Moraes, Quadra. L-09, Lote. 03, Residencial Luzia Monteiro, na Cidade de Trindade - GO, no valor de R\$ 80.146,02 (oitenta mil cento e quarenta e seis reais e dois centavos).

Narrou ainda que, não consegue mais honrar os pagamentos das parcelas sem prejuízo do seu sustento.

Pretende a tutela de urgência para que seja suspenso o pagamento das parcelas e que a parte ré se abstenha de inscrever seu nome nos órgãos de proteção ao crédito e efetuar cobranças judicial e extrajudicial.

Requer a concessão da assistência judiciária gratuita.

Decido.

Da Petição Inicial e da Assistência Judiciária Gratuita:

A petição preenche os seus requisitos essenciais. Como ocorrente no caso dos autos, não se evidencia inepta a petição inicial quando se descortina coerência entre os argumentos deduzidos como causa de pedir e a pretensão finalmente formulada, evidenciado, de forma suficiente, o encadeamento lógico entre os fatos elencados e os fundamentos jurídicos alegados, de modo a permitir o pleno exercício do direito de ação e de defesa.

Diante do teor dos documentos aos autos acostados, sobretudo aqueles que acenam para o reduzido valor da remuneração percebida pela parte requerente e a ausência de sinais exteriores de riqueza,

Valor: R\$ 26.185,28
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: CARLOS EDUARDO VINAUD PIGNATA - Data: 16/01/2024 11:41:00



pode-se concluir, prima facie, a incapacidade da parte postulante de arcar com o pagamento das custas processuais sem que para tanto tenha que se privar de meios necessários para subsistência própria ou de sua família. Destarte, nos termos do artigo 5º, LXXIV da Constituição Federal, artigo 98 do Código de Processo Civil e Súmula n.º 25 do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **DEFIRO o pedido de gratuidade da justiça.**

Quanto ao pedido de tutela de urgência:

Nos termos do art. 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 estes cumulativos e que devem ser efetivamente demonstrados.**

Leciona o eminente doutrinador Nelson Nery Junior que: a tutela de urgência contém em si características da antiga antecipação de tutela (necessidade de plausibilidade do direito e risco de dano irreparável ou de difícil reparação). (in Comentários ao Código de Processo Civil, 1ª edição, SP, RT, 2015, pg. 857).

Escolia Daniel Amorim Assunção Neves *que a redação do art. 299, caput, do Novo CPC aparentemente dá grande poder ao juiz para decidir a respeito do convencimento ora analisado. Ao não exigir nada além de elementos que evidenciam a probabilidade de o direito existir, o legislador permite que o juiz decida, desde que o faça justificadamente, que se convenceu em razão de elementos meramente argumentativos da parte, sem a necessidade, portanto de, de provas que corroborem tais alegações. É natural que, nesse caso, as alegações de fato sejam verossímeis, ou seja, que sejam aparentemente verdadeiras em razão das regras de experiência.* (Novo Código de Processo Civil Comentado, Salvador, Ed. JusPodivm, 2016, pg. 476). Destaquei.

Discorrendo sobre os pressupostos para a concessão da tutela provisória, ensina Araken de Assis que:

Em decorrência de sua própria natureza, definida como ato antecipatório dos efeitos naturais da pretensão processual, a concessão da liminar subordina-se a determinados requisitos.

O poder de o juiz decretar medidas de urgências liminarmente não é discricionário. O órgão judiciário não concede a medida ou nega-a por razões de conveniência ou de oportunidade, como acontece no juízo discricionário, como se houvesse duas ou mais soluções juridicamente corretas. Demonstrados os pressupostos da liminar, o órgão judiciário tem o indeclinável dever de deferi-la; ausente algum dos pressupostos, ou todos, cabe-lhe indeferir a providência. Logo, o juízo é vinculado, a despeito do uso de conceitos jurídicos indeterminados para delimitar os pressupostos materiais da medida de urgência e da investigação crítica empreendida pelo juiz para lhes definir a existência, ou não, no caso concreto... (in Processo Civil Brasileiro, volume II, tomo II, São Paulo, RT, 2015, pag. 406-7). Grifei.

Consoante o enunciado 143 Fórum Permanente de Processualistas Civis (FPPC): *A redação do art. 298 (atual art. 300), caput, superou a distinção entre os requisitos da concessão para a tutela cautelar e para a tutela satisfativa de urgência, erigindo a probabilidade e o perigo na demora a requisitos comuns para a prestação de ambas as tutelas de forma antecipada.*

*Em outras palavras: tanto na tutela cautelar quanto na tutela antecipada de urgência **cabará à parte convencer o juiz** de que, não sendo protegida imediatamente, de nada adiantará uma proteção futura, em razão do perecimento de seu direito.* (Nesse sentido: Daniel Amorim Assunção Neves, ob. cit. p. 476).

Quanto ao requisito do fumus boni iuris:

Em relação a esse requisito, é dizer: probabilidade do direito, Luiz Guilherme Marinoni leciona que (...) **a probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica - que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os**



elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória. (in "Novo Código de Processo Civil Comentado", 1ª ed., Editora Revista dos Tribunais, p. 312). Destaquei.

Quer se fundamente na urgência ou na evidência, a técnica antecipatória sempre trabalha nos domínios da 'probabilidade do direito' (art. 300) - e, nesse sentido, está comprometida com a prevalência **do direito provável ao longo do processo**. Qualquer que seja o seu fundamento, **a técnica antecipatória tem como pressuposto a probabilidade do direito, isto é, de uma convicção judicial formada a partir de uma cognição sumária das alegações da parte**.

"Para bem valorar a probabilidade do direito, deve o juiz considerar ainda: (i) **o valor do bem jurídico ameaçado ou violado**; (ii) **a dificuldade de o autor provar a sua alegação**; (iii) **a credibilidade da alegação, de acordo com as regras de experiência** (art. 375); e (iv) a própria urgência alegada pelo autor. Nesse caso, além da probabilidade das alegações propriamente dita, **deve o juiz analisar o contexto em que inserido o pedido de tutela provisória**". (Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero in Novo curso de processo civil: tutela dos direitos mediante procedimento comum. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, Vol. II, p. 202-203).

Segundo o magistério de Humberto Theodoro Reis," (...) "O juízo necessário não é o de certeza, mas o de verossimilhança, efetuado sumária e provisoriamente à luz dos elementos produzidos pela parte. Não se pode, bem se vê, tutelar qualquer interesse, **mas tão somente aqueles que, pela aparência, se mostram plausíveis de tutela no processo**. Assim, se da própria narração do requerente da tutela de urgência, **ou da flagrante deficiência do título jurídico em que se apoia sua pretensão de mérito**, conclui-se que **não há possibilidade de êxito** para ele na composição definitiva da lide, **caso não é de lhe outorgar a proteção de urgência**" (In Curso de Direito Processual Civil – vol. I: teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento, procedimento comum / Humberto Theodoro Júnior. – 60. ed. – [2. Reimpr.]. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 918). Destaquei.

Quanto ao requisito do perigo de demora:

Ensina Humberto Theodoro Junior que **"a parte deverá demonstrar fundado temor de que, enquanto aguarda a tutela definitiva, venham a faltar as circunstâncias de fato favoráveis à própria tutela**. E isto pode ocorrer quando haja o risco de perecimento, destruição, desvio, deterioração, ou de qualquer mutação das pessoas, bens ou provas necessários para a perfeita e eficaz atuação do provimento final do processo.

O perigo de dano refere-se, portanto, ao interesse processual em obter uma justa composição do litígio, seja em favor de uma ou de outra parte, o que não poderá ser alcançado caso se concretize o dano temido. **Ele nasce de dados concretos, seguros, objeto de prova suficiente para autorizar o juízo de grande probabilidade em torno do risco de prejuízo grave**. Pretende-se combater os **riscos de injustiça ou de danos derivados da espera pela finalização do curso normal** do processo. Há que se demonstrar, portanto, o "perigo na demora da prestação da tutela jurisdicional (NCPC, art. 300).

Esse dano corresponde, assim, a uma alteração na situação de fato existente ao tempo do estabelecimento da controvérsia – ou seja, do surgimento da lide – que é ocorrência anterior ao processo. Não impedir sua consumação comprometerá a efetividade da tutela jurisdicional a que faz jus o litigante." (in Curso de Direito Processual Civil, vol. I, ed. 56, Rio de Janeiro, Forense, 2015, pg.919-20). Destaquei.

Quanto ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, leciona Araken de Assis que: "(...) o perigo hábil à concessão da liminar reside na circunstância **que a manutenção do 'status quo' poderá tornar inútil a garantia (segurança para a execução) ou a posterior realização do direito** (execução para segurança) (in "Processo civil brasileiro", volume II: parte geral: institutos fundamentais: tomo 2, 1ª edição.



Editora Revista dos Tribunais, p. 417).

Sobre o tema, vejamos a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE. PROBABILIDADE DO DIREITO. AUSÊNCIA DE REQUISITO. DECISÃO MANTIDA. 1. O art. 300, do Código de Processo Civil, estabelece que a concessão da tutela provisória de urgência **exige a apresentação de elementos de prova que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.**

2. Na hipótese dos autos, o agravante sequer indicou com acerto e segurança a origem do desconto. Além disso, o pedido precisa estar fundado em prova documental mínima e não pode abranger, de maneira indeterminada, todo e qualquer negócio jurídico firmado entre as partes, sob pena de ofensa aos princípios que regem os contratos, em especial o da boa-fé objetiva. 3. Não demonstrada a plausibilidade do direito, bem como a falta de **provas documentais mínimas a suportarem as alegações** do agravante, o indeferimento da medida se impõe. 4. Recurso desprovido. (TJDF/Acórdão 1153099, 07192958320188070000, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 13/2/2019, publicado no DJE: 28/2/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.). Destaquei.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS. ABSTENÇÃO DA NEGATIVAÇÃO. LIBERAÇÃO DO IMÓVEL. 1. **É inquestionável que, uma vez não suportando os ônus das parcelas contratadas, o comprador poderá, até mesmo unilateralmente, buscar a implementação da rescisão ou resolução do contrato de compra e venda de imóvel. Nessa linha, não se mostra consentâneo exigir-se do autor que permaneça a pagar as parcelas vincendas, com risco de inadimplência, e sujeito aos efeitos que daí irradiam, se o seu interesse presente é a rescisão contratual. 2. Desse modo, também afigura-se proporcional a determinação para que a parte vendedora não inscreva o nome do autor nos cadastros de inadimplentes, permitindo-se, por outro lado, a liberação do imóvel em benefício do credor.** AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5205047-32.2023.8.09.0072, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 21/08/2023, DJe

Valor: R\$ 26.185,28
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: CARLOS EDUARDO VINAUD PIGNATA - Data: 16/01/2024 11:41:00



de 21/08/2023). Destaquei

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LOTEAMENTO IRREGULAR. ATRASO NA ENTREGA DE BENFEITORIAS. APLICAÇÃO DA CLAUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. - A cláusula penal tem a função de fixar indenização por descumprimento ou atraso no contrato ou no adimplemento da obrigação por um dos contratantes. - Nesse sentido, tendo o contrato de adesão previsto cláusula penal apenas para o inadimplemento de uma das partes, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.112454-8/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/08/2023, publicação da súmula em 03/08/2023)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE BENFEITORIAS E INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA - RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS - IMPOSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL - RESCISÃO NÃO ATRIBUÍDA AO COMPRADOR - MULTA INDEVIDA - DANOS MORAIS - NÃO OCORRÊNCIA - TERMO INICIAL - RELAÇÃO CONTRATUAL - A PARTIR DA CITAÇÃO. 1. Comprovado o descumprimento do contrato por culpa da construtora, que não finalizou as obras de benfeitorias e infraestrutura do loteamento no prazo acordado e ausente a prova de inadimplência do adquirente, é devida a rescisão do contrato e o reembolso integral e imediato dos valores pagos, sem qualquer retenção, conforme entendimento sedimentado pela Súmula nº 543 do STJ. 2. O simples inadimplemento contratual, por si só, não é suficiente para ensejar dever de reparação por danos morais, especialmente quando não verificada a ocorrência de danos a direitos personalíssimos da parte autora 3. Por se tratar de relação contratual, os juros de mora incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.069333-5/001, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/04/2023, publicação da súmula em 28/04/2023)

No caso dos autos, confrontando as alegações da parte requerente com os elementos de prova produzidos nesta fase de cognição sumária, tenho por mim restou evidenciada a probabilidade lógica de acolhimento do direito vindicado na presente ação possibilitando a concessão da antecipação de tutela de urgência pleiteada. Das argumentações da parte autora, emergem a presunção de aparência de bom direito, conclusão que se chega também à luz do princípio da experiência comum em consonância com o contexto em



que foi inserido o pedido de cautela, bem como diante do valor do bem jurídico ameaçado/violado. Conforme entendimento do TJGO: "*É inquestionável que, uma vez não suportando os ônus das parcelas contratadas, o comprador poderá, até mesmo unilateralmente, buscar a implementação da resilição ou resolução do contrato de compra e venda de imóvel. Nessa linha, não se mostra consentâneo exigir-se do autor que permaneça a pagar as parcelas vincendas, com risco de inadimplência, e sujeito aos efeitos que daí irradiam, se o seu interesse presente é a rescisão contratual. 2. Desse modo, também afigura-se proporcional a determinação para que a parte vendedora não inscreva o nome do autor nos cadastros de inadimplentes, permitindo-se, por outro lado, a liberação do imóvel em benefício do credor.*" (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5205047-32.2023.8.09.0072, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 21/08/2023, DJe de 21/08/2023). Satisfeito, pois, o requisito do *fumus boni iuris*.

O mesmo se diga em face ao *periculum in mora*:

Estou convencido de que a não concessão da tutela cautelar pretendida pode causar à requerente dano irreparável ou de difícil reparação fazendo-se mister a concessão da medida acautelatória afastar riscos de injustiça ou de danos derivados da espera pela finalização do curso normal do processo. Não conceder a medida pleiteada comprometerá a efetividade da tutela jurisdicional a que faz jus o litigante, implicaria a ele impor angústia e riscos desnecessários à efetividade dos atos de sua vida civil, os quais poderiam ficar obstados caso não cautelarmente concedida a pretensão vindicada. A manutenção do 'status quo' poderá tornar inútil a garantia ou a posterior realização do direito.

Destarte, **DEFIRO** a pretendida tutela de urgência para determinar à parte ré que se abstenha de inscrever o nome da parte requerente em cadastro de proteção ao crédito em face ao não pagamento das parcelas a cargo da parte compradora vencidas em datas posteriores ao ajuizamento desta ação ou de prévia notificação eventualmente levada a termo externando a nítida intenção rescisória, bem como que não efetiva qualquer cobrança relativa a essas parcelas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais), por evento, a ser eventualmente revertida em favor da parte autora, caso assim requerido em tempo oportuno.

Intime-se a ré, via Oficial de Justiça, para ciência desta decisão, observando a regra da Súmula 410 do STJ.

Da citação da ré e audiência de conciliação:

Não se evidenciando a hipótese do, inciso II, § 4º, do art. 334, do CPC à designação de audiência de conciliação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias (arts. 3º, §§ 2º e 3º, 139, V e 334, todos do CPC). **CITE-SE A PARTE REQUERIDA**, com a observância de antecedência mínima de 20 (vinte) dias (art. 334, CPC), observando o disposto no parágrafo único do art. 238 (prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para efetivar a citação) e art. 246 do CPC (preferencialmente por meio eletrônico). Caso frustrada a citação eletrônica, a citação deverá ser realizada via correios; oficial de justiça; pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório; ou por edital, conforme o caso (§ 1º-A, art. 246).

Oportunamente, remetam-se os autos ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania – CEJUSC, observando as regras do § 7º do art. 334 do CPC, artigo 6º do Decreto Judiciário n.º 970/2020 (realização por videoconferência).

Considerando que já deferida a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça à parte autora, deverá ser observado o art. 9-A da Resolução nº 46/2016 da Corte Especial do TJGO, acrescido pela Resolução da Corte Especial do TJGO nº 80/2017, que dispõe: "*Nas audiências designadas em processos judiciais com gratuidade de justiça deferida, nos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania - CEJUSC, atuarão, prioritariamente, conciliadores e mediadores judiciais voluntários.*"

Ficam as partes cientes de que o comparecimento, acompanhadas de advogados, é obrigatório, e



que a ausência injustificada caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça a ser sancionado com multa de 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor do Estado (CPC, art. 334, § 8º), podendo as partes, caso queiram, constituir representantes por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (CPC, art. 334, § 10).

A referida audiência não será realizada nas hipóteses do inciso I, § 4º, do art. 334 do CPC. Eventual desinteresse de ambas as partes deverá ser manifesto no prazo e na forma estabelecida pelo § 5º desse artigo.

Dispensada a audiência, o prazo da contestação terá início a partir do protocolo do pedido de cancelamento (art. 335, II, CPC). Realizada a audiência e não havendo autocomposição, o prazo para contestação terá início a partir da audiência ou, se o caso, da última sessão de conciliação (CPC, art. 335, caput e I).

Adverta a parte ré que a ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Caso a parte autora tenha optado pelo JUÍZO 100% DIGITAL, poderá a parte ré, até o momento da contestação, opor-se a essa opção, conforme dispõe o art. 2º do Decreto Judiciário nº 837/2021.

Apresentada a contestação e alegados fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da parte autora (art. 350, CPC), ou qualquer das matérias preliminares enumeradas no art. 337 do CPC, via ato ordinatório (Provimento nº 48/2021 CGJ-TJGO), intime-se a parte requerente para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias. Em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção.

À 5ª UPJ para corrigir o valor da causa na capa dos autos.

Após, volvam-me os autos conclusos.

Cumpra-se.

Goiânia, (data da assinatura eletrônica).

MARCELO PEREIRA DE AMORIM

Juiz de Direito da 21ª Vara Cível de Goiânia

MVBC

