



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE GOIÂNIA

17ª Vara Cível e Ambiental

Processo Digital: 5457248-75.2026.8.09.0051

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Requerente: Alessandro Garibaldi Pereira

Requerido: Fgr Urbanismo Centro-sul S/a

### Decisão/Mandado/Ofício

*Com fundamento nos princípios processuais da economia, celeridade, eficiência e instrumentalidade das formas, bem como nos termos dos artigos 136 a 138, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, cópia deste ato judicial assinado digitalmente servirá como ofício/mandado/alvará.*

Trata-se de **Ação de Resolução Contratual por Práticas Abusivas cumulada com Declaração de Nulidade de Cláusulas e Pedido de Tutela de Urgência**, ajuizada por **Alessandro Garibaldi Pereira e Nara Marques Pedrozo Garibaldi** em desfavor de **FGR Urbanismo Centro Sul S/A**, todos devidamente qualificados.

A parte autora assevera, em apertada síntese, que firmou com a requerida um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, tendo por objeto o lote nº 09-B, do loteamento denominado Jardins Genebra, situado em Brasília/DF, pelo valor total de R\$ 2.484.986,25 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

Aduz que, a despeito do adimplemento rigoroso das prestações que já somam o montante de R\$ 404.221,56 (quatrocentos e quatro mil, duzentos e vinte e um reais e cinquenta e seis centavos), o saldo devedor sofreu incremento desproporcional, fenômeno que atribui à capitalização mensal de juros travestida na aplicação da Tabela Price por instituição não integrante do Sistema Financeiro Nacional.

Diante da onerosidade excessiva e da impossibilidade de manutenção do pacto, obtempera a resolução do contrato por culpa da vendedora, postulando, em sede de tutela de urgência, a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, a abstenção de inclusão de seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito e a paralisação de qualquer ato de consolidação da propriedade fiduciária.

O feito foi inicialmente distribuído a este Juízo, que declinou da competência para a 5ª Vara Cível local (movimento 5), contudo, o Juízo suscitado devolveu os autos por não vislumbrar conexão (movimento 14).

Em seguida, determinou-se a comprovação da hipossuficiência (movimento 21), ensejando o pleito autoral de parcelamento das custas inaugurais e de decretação de sigilo sobre

Valor: R\$ 404.221,56  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 24/06/2026 07:01:58



os documentos fiscais e bancários (movimento 26).

O parcelamento foi deferido por este Juízo em doze prestações (movimento 28), sobrevindo a comprovação do recolhimento da primeira parcela no valor de R\$ 1.279,92 (um mil, duzentos e setenta e nove reais e noventa e dois centavos) no movimento 39.

Vieram-me os autos conclusos.

### **É o relatório. Decido.**

Inicialmente, no que tange ao pressuposto de admissibilidade financeiro, verifico que a questão atinente ao recolhimento das custas processuais encontra-se superada, porquanto este Juízo já deferiu o parcelamento do encargo (movimento 28), e a parte autora colacionou o comprovante de pagamento da primeira parcela tempestivamente (movimento 39), demonstrando boa-fé e viabilizando o regular prosseguimento do feito.

Em relação ao pedido de tramitação sob sigredo de justiça (movimento 26), **defiro a anotação de sigilo restrito estritamente aos documentos de natureza fiscal, bancária e previdenciária** (declarações de imposto de renda, extratos de contas e CNIS), em prestígio à inviolabilidade da intimidade e da vida privada, garantias esculpidas no art. 5º, inciso X, da Constituição Federal, mantendo-se a publicidade sobre os demais atos processuais.

Por fim, em sede de conferência documental, constato que a petição inicial preenche satisfatoriamente os requisitos delineados no art. 319 do Código de Processo Civil, achando-se instruída com os instrumentos de procuração, documentos de identificação, comprovantes de endereço atualizados, qualificação adequada da parte ré e prova documental mínima consubstanciada no contrato entabulado e nos demonstrativos financeiros da evolução da dívida, não havendo vícios a macular a admissibilidade da demanda.

### **Passo à análise do pedido de tutela provisória de urgência.**

A tutela de urgência será concedida quando presentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

No caso em exame, os autores postulam a resolução do contrato de compromisso de compra e venda firmado com a requerida, sustentando a existência de práticas contratuais abusivas que teriam tornado excessivamente onerosa a manutenção do vínculo obrigacional.

Em análise própria desta fase processual, verifica-se que a probabilidade do direito encontra-se suficientemente demonstrada pela documentação acostada à inicial, especialmente diante da existência de pronunciamento judicial anterior envolvendo as mesmas partes, o mesmo empreendimento imobiliário e cláusulas contratuais substancialmente idênticas às ora impugnadas, circunstância que, embora não vincule o presente julgamento, constitui elemento relevante de convencimento em sede de cognição sumária.

Além disso, os autores manifestaram de forma expressa, inequívoca e reiterada a ausência de interesse na manutenção do vínculo contratual, afirmando não possuir condições de continuar suportando os encargos decorrentes do negócio jurídico celebrado. Tal circunstância evidencia a completa dissipação do elemento volitivo indispensável à manutenção da relação contratual.

Com efeito, não se mostra razoável compelir a parte adquirente a permanecer vinculada a contrato cuja continuidade não mais deseja, especialmente quando a permanência forçada da



avença tende apenas a ampliar os prejuízos de ambas as partes, mediante a incidência contínua de encargos contratuais, evolução do saldo devedor e agravamento do conflito já instaurado.

O perigo de dano igualmente se encontra caracterizado, diante do risco de adoção de medidas extrajudiciais destinadas à consolidação da propriedade fiduciária, da possibilidade de negativação dos nomes dos autores e da continuidade da exigência de parcelas oriundas de contrato cuja própria subsistência constitui objeto da presente demanda.

Nesse contexto, a manutenção integral dos efeitos do contrato durante o curso do processo mostra-se potencialmente apta a comprometer a utilidade do provimento jurisdicional final, sobretudo diante da possibilidade de agravamento da situação patrimonial dos demandantes e da produção de efeitos de difícil reversão.

**Ressalte-se que o deferimento da presente medida não importa em reconhecimento definitivo da responsabilidade pela resolução contratual, tampouco implica pronunciamento antecipado acerca do percentual de retenção eventualmente cabível ou dos valores passíveis de restituição, matérias que demandam cognição exauriente e serão oportunamente apreciadas após a formação do contraditório.**

Presentes, portanto, os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, impõe-se o deferimento parcial da tutela de urgência postulada.

Ante o exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE** a tutela de urgência requerida, para:

a) declarar a resolução do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel celebrado entre as partes, ficando suspensa a exigibilidade das parcelas vincendas dele decorrentes;

b) determinar que a requerida se abstenha de promover atos de cobrança extrajudicial ou judicial relacionados às parcelas vencidas e vincendas oriundas do contrato objeto da presente demanda, inclusive emissão de boletos, notificações de cobrança, protestos ou medidas congêneres;

c) determinar que a requerida se abstenha de promover a inscrição ou manutenção dos nomes dos autores em cadastros de inadimplentes em razão de débitos decorrentes do contrato discutido nestes autos, devendo providenciar a imediata retirada de eventual restrição já existente fundada exclusivamente na relação contratual ora debatida;

d) ressaltar que a presente decisão não assegura aos autores a manutenção de quaisquer direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto do contrato, permanecendo a controvérsia limitada, nesta fase processual, aos efeitos patrimoniais decorrentes da resolução contratual, a serem definidos por ocasião do julgamento do mérito.

Fixo multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada inicialmente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), para a hipótese de descumprimento de qualquer das determinações acima, sem prejuízo da adoção de outras medidas coercitivas cabíveis.

## **AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO**

**Adiante com o procedimento, em atenção ao disposto no artigo 334, § 4º, I, CPC/15, determino o envio dos autos ao CEJUSC para que:**

a) Disponibilize-se data e hora para realização de audiência de conciliação/mediação;

Valor: R\$ 404.221,56  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 24/06/2026 07:01:58



b) Designe-se profissional capacitado para a condução do ato.

Disponibilizada data para a realização do ato de tentativa de composição, **cite-se/intime-se a parte requerida**, via carta com AR.

As partes devem participar da sessão conciliatória munidas de propostas efetivas para pôr fim ao litígio.

Registre-se que o não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor do Estado (art. 334, § 8º, CPC).

Ao ato, as partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos.

Não havendo acordo, a parte ré terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar contestação, contados a partir da data da audiência designada ou do protocolo do pedido de cancelamento de sua realização, nos termos do art. 335, CPC, observando-se as disposições contidas nos arts. 336 e 337, ambos do CPC.

### **CITAÇÃO POR APLICATIVO DE MENSAGEM / HORA CERTA**

Caso frustrados os meios de citação convencionais (carta, mandado e carta precatória), nos termos do Provimento Conjunto 20/2025 e a Resolução/CNJ de nº 354/2020, DEFIRO, desde logo, a comunicação por meio eletrônico atípico, de modo que autorizo a citação, por aplicativo de mensagem, direcionada ao número de telefone que deve ser indicado pela parte autora.

Saliento que, nos termos do art. 242 do Código de Processo Civil, a citação da pessoa jurídica pode ser feita na pessoa do representante legal, que desde já defiro.

Em sendo expedido de mandado de citação, fica desde já deferido ao Sr. Oficial de Justiça encarregado da diligência a citação por hora certa, a qual, no entanto, só será realizada caso o Sr. Oficial de Justiça encarregado da diligência suspeitar de ocultação, conforme preconiza o art. 252 do Código de Processo Civil.

### **CARTA PRECATÓRIA – DILIGÊNCIA EM COMARCA DE OUTRO ESTADO**

Fica desde já deferida a expedição de carta precatória para o cumprimento de diligência de citação em comarca situada fora do Estado de Goiás, devendo a parte interessada apresentar os dados completos do endereço, observando os requisitos do art. 260 do CPC, bem como recolher as custas pertinentes, caso não seja beneficiária da gratuidade.

### **PESQUISA DE ENDEREÇO**

Com a intenção de agilizar o trâmite processual, caso a parte requerida não seja encontrada para citação, com fulcro no art. 319, §1º, do CPC, bem como em observância aos princípios da cooperação e da efetividade da jurisdição, **DETERMINO, desde já a consulta de endereço da parte ré**, via sistemas conveniados (INFOJUD, SISBAJUD, SNIPER e RENAJUD), a ser realizada pela equipe do CACE interior, no prazo de 10 (dez) dias.

Caso a parte interessada não seja beneficiária da gratuidade da justiça, **intime-a para o recolhimento da guia de custas**, no prazo de 05 (cinco) dias.



Conforme determina a Resolução 81/2017 e o Provimento 19/2018 da CGJ/GO (atualizado pelo Provimento 43/2019), deverão ser recolhidas as taxas segundo a quantidade de CPF/CNPJ e de sistemas a serem utilizados, não apenas uma guia por processo.

Atendidos os comandos dos parágrafos anteriores, insira a escritania a pendência "**Pedido CENOPES**", para o cumprimento das determinações no prazo de 10 (dez) dias.

**Acerca dos resultados das pesquisas, intime-se a parte autora, por meio de seu advogado, para se manifestar no prazo de 05 (cinco) dias.**

Ainda, nos termos do art. 136/139 do CNFJ, cópia deste ato servirá como Ofício/Alvará, com prazo de validade de 15 (quinze) dias, autorizando a parte autora diligenciar em concessionárias de serviços (SANEAGO e Equatorial) e empresas privadas (empresas de telefonia, ifood, uber, 99 e outros) sobre o atual endereço da parte ré.

Fica o interessado intimado para retirada deste Ofício/Alvará e diligências, no prazo de 15 (quinze) dias.

Caso seja formulado pedido de cumprimento de ato já deferido, porém em novo endereço, cumpra-se nos termos solicitados pela parte interessada.

### **AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO E REVELIA**

Não apresentada contestação no prazo legal, certifique-se nos autos e intime-se a parte autora para requerer o que entender de direito, nos termos do art. 355 do CPC.

### **IMPUGNAÇÃO À CONTESTAÇÃO**

Apresentada contestação, intime-se a parte autora para manifestação no prazo legal, inclusive quanto à eventual preliminar arguida, matéria de fato ou documentos apresentados.

### **ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS**

Após a apresentação de contestação e réplica, intemem-se as partes para especificarem as provas que pretendem produzir, justificando sua pertinência e necessidade, no prazo comum de 15 (quinze) dias.

### **AUTENTICIDADE DOS DOCUMENTOS**

Por fim, nos termos do art. 425, IV e §1º do Código de Processo Civil, intime-se também o(a) patrono(a) da parte autora para declarar, expressamente, nos autos, a autenticidade dos documentos acostados à petição inicial, especialmente aqueles de origem particular ou digitalizados, sob sua responsabilidade profissional. Ressalta-se que a ausência de tal declaração poderá ensejar a desconsideração da prova documental apresentada.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**Karine Unes Spinelli**

**Juíza de Direito**

Valor: R\$ 404.221,56  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 17ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 24/06/2026 07:01:58

