



ESTADO DE GOIÁS – PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CALDAS NOVAS
2º Juizado Especial Cível e Criminal
E-mail: gab2jecc.caldasnovas@tjgo.jus.br

DECISÃO

Processo n.: 5446883-40.2026.8.09.0025

Polo ativo: **Gabriela dos Reis Oliveira Rosset e Fabio Rosset**

Polo passivo: **Lagoa Quente HJR Construtora e Incorporadora Ltda.**

Trata-se de **ação de rescisão contratual com pedido de indenização** movida por **Gabriela dos Reis Oliveira Rosset e Fabio Rosset** em face de **Lagoa Quente HJR Construtora e Incorporadora Ltda.**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Depreende-se da inicial que os autores celebraram com a promovida o contrato de promessa de compra e venda nº 2-14099, referente à aquisição da cota nº 17, vinculada ao apartamento nº 404, bloco A, do empreendimento Lagoa Eco Tower, em 10.11.2021.

Relataram que jamais conseguiram usufruir do imóvel, tampouco realizar sua locação, em razão das dificuldades impostas pelo condomínio.

Afirmaram que, diante da perda do interesse na manutenção do negócio jurídico, buscaram a rescisão contratual, porém sem êxito, sob a alegação de existência de cláusulas abusivas.

Diante disso, requereram, em caráter de urgência, a suspensão das parcelas vincendas e das taxas vinculadas ao imóvel.

Vieram os autos conclusos.

Relatado o essencial, decidido.

Conforme dispõe o art. 291, inciso II, do CPC, *“O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: [...] II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida.”*

Nesse sentido, a jurisprudência do Eg. TJGO orienta que o valor da causa deve ser delimitado de acordo com o real proveito econômico a ser obtido, e não corresponder à integralidade da avença, sob pena de inviabilizar o acesso à justiça (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5486056-93.2019.8.09.0000, Rel. Des (a). FRANCISCO VILDON JOSE VALENTE, 5ª Câmara Cível, julgado em 15/03/2020, DJe de 15/03/2020).

Isto posto, verifico a presença dos pressupostos processuais, razão pela qual **recebo a inicial** por preencher os requisitos exigidos pelo artigo 319 do Código de Processo Civil.

Valor: R\$ 39.322,04
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
CALDAS NOVAS - 2º JUZADO ESPECIAL CÍVEL
Usuário: LUCAS ADRIANO SOARES BORGES - Data: 01/06/2026 08:10:47



- Da tutela de urgência

Inicialmente, cumpre esclarecer que para a concessão da tutela de urgência o art. 300 do CPC exige a presença da probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e do perigo de dano (*periculum in mora*), desde que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (§ 3º).

Pois bem.

Pela análise dos argumentos e documentos acostados, existem evidências da probabilidade do direito invocado pelos requerentes, uma vez que restou demonstrada a relação jurídica existente entre as partes decorrente do contrato de promessa de compra e venda (ev. 1, doc. 7) e histórico de pagamentos (ev. 1, doc. 8).

Ademais, os promoventes manifestaram não ter interesse na manutenção do contrato de promessa de compra e venda, inexistindo razões, portanto, para prosseguir com a cobrança das parcelas restantes.

Ainda, os encargos contratuais e a culpa pela rescisão podem ser livremente discutidos no presente processo.

Nesse sentido, já se posicionou o Eg. TJGO:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C TUTELA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LIMINAR INDEFERIDA. SUSPENSÃO DA COBRANÇA DE PARCELAS VINCENDAS A PARTIR DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. PROIBIÇÃO DE INSERÇÃO DO NOME NO ROL DE IMPONTUAIS. POSSIBILIDADE. REQUISITOS DO ART. 300, DO CPC. DECISÃO REFORMADA*1. O Agravo de Instrumento é recurso que possui cognição limitada, não podendo o órgão revisor adentrar em questões que refogem da análise superficial do objeto recursal, sob pena de supressão de instância.2. Reconhecido pela legislação e pela jurisprudência o direito de o comprador buscar a resolução unilateral do compromisso de compra e venda de imóvel e, evidenciado o desinteresse dos adquirentes em permanecerem na relação contratual, torna-se medida imperativa a suspensão provisória da exigibilidade das parcelas contratuais vencidas após o ajuizamento da ação, com óbice de apontamento dos seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito.AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE (TJ-GO - Agravo de Instrumento: 51807799720248090129 GOIÂNIA, Relator.: Des(a). Algomiro Carvalho Neto, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 01/07/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 5672054-39.2023.8.09.0051 COMARCA DE GOIÂNIA 3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br) AGRAVANTE: ACRÓPOLE LOTEAMENTOS LTDA AGRAVADA: BRUNA WILA PEREIRA RIBEIRO SILVA RELATOR: Desembargador GERSON SANTANA CINTRA AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESILIÇÃO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C/C INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE. IMPROCEDENTE. COMPRA E VENDA LOTE. DIREITO DO CONSUMIDOR SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS DAS PARCELAS VINCENDAS. INTERESSE EM RESCINDIR O PACTO. TUTELA ANTECIPADA MANTIDA. 1. Não prospera a tese de ilegitimidade da parte autora/agravada vez que esta é adquirente do lote descrito nos autos (documento evento 01/arq. 09, autos principais). 2. A plausibilidade do direito vindicado encontra respaldo no artigo 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor e na jurisprudência dos tribunais pátrios, que permitem ao consumidor a resolução unilateral do compromisso de compra e venda de imóvel. 3. É direito do consumidor buscar a rescisão contratual e, em princípio, não é cabível obrigá-lo a continuar efetivando o pagamento das prestações do contrato firmado pelas partes. Por consectário, não há falar-se em inclusão do nome da recorrida nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito em decorrência do inadimplemento das respectivas parcelas. 4. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO (TJ-GO - Agravo de Instrumento: 56720543920238090051 GOIÂNIA, Relator.: Des(a). DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 31/01/2024).



No que se refere ao perigo de dano ou resultado útil do processo, verifico que este requisito também está presente.

A ausência ou a demora na suspensão das cobranças das parcelas do contrato e taxas poderá ocasionar ainda mais prejuízos aos requerentes, que terão que continuar efetuando os pagamentos referentes à unidade.

Por fim, não há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, pois as rés poderão realizar a cobrança novamente, se legítima.

Diante do exposto, **defiro o pedido de tutela de urgência e determino** que as promovidas:

a) suspendam as cobranças das parcelas vincendas do contrato de compra e venda n.º 2-14099, em nome dos promoventes, bem como das taxas ligadas à cota n.º 17, referente ao apartamento n.º 404, bloco A, do empreendimento Lagoa Eco Tower;

b) se abstenham de incluir os nomes dos autores nos órgãos de cadastro de restrição ao crédito.

O descumprimento da decisão enseja a aplicação de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), limitada a R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Para cumprimento da tutela de urgência, considerar: Gabriela dos Reis Oliveira Rosset (CPF n.º 993.425.702-59), Fabio Rosset (CPF n.º 932.581.942-20) e Lagoa Quente HJR Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ n.º 23.791.867/0001-08).

À Serventia, para incluir prioridade ao feito.

- Da inversão do ônus da prova

Considerando que a relação jurídica é regulada pelas normas consumeristas em que é prevista a possibilidade de inversão do ônus da prova em favor do consumidor hipossuficiente, **determino a inversão** do ônus da prova, nos termos do art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

- Da audiência de conciliação

A parte promovente requereu a dispensa da audiência de conciliação, contudo, não comporta acolhimento.

Isto porque a conciliação é ato intrínseco ao procedimento do Juizado Especial (artigo 2º da Lei nº 9.099/1995). Constitui a sua própria essência e meio de alcançar a finalidade para a qual instituído todo o sistema, gerando incontáveis benefícios aos jurisdicionados, com deslinde das controvérsias submetidas a exame pelo Poder Judiciário através da composição entre as partes, com efeitos presentes e futuros.

Assim, **indefiro** o pedido.

Inclua-se o processo na pauta de audiências de conciliação, adotando a Escrivania as providências necessárias.

Para a sessão de conciliação, atendem-se as partes quanto às implicações legais constantes nos artigos 20, 23 e 51, inciso I, da Lei nº 9.099/1995.

Restando infrutífera a tentativa de citação, **retire-se** o procedimento da pauta de audiência e **intime-se** a parte requerente para dar andamento ao feito, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de extinção (artigo 485, inciso III, do CPC).



Expeça-se e diligencie-se o necessário.

Oportunamente conclusos.

A presente decisão tem força de ofício e mandado, conforme autorizam os arts. 136 e seguintes do Código de Normas do Procedimento do Foro Judicial da CGJ-GO.

Intime-se. Cumpra-se.

Caldas Novas/GO, datado digitalmente.

FELIPE SALES SOUZA
JUIZ DE DIREITO EM RESPONDÊNCIA
(Decreto Judiciário n.º 2.403/2024)

Valor: R\$ 39.322,04
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
CALDAS NOVAS - 2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
Usuário: LUCAS ADRIANO SOARES BORGES - Data: 01/06/2026 08:10:47

