



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
Comarca de Goiânia – 2ª Vara Cível

5698358-70.2026.8.09.0051

Rosana Aparecida Machado

Fgr Incorporações Jardins Turim Ltda

DECISÃO

Trata-se de **AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL c/c RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** ajuizada por **LOURIVAL SIMÃO DOS SANTOS FILHO** e **ROSANA APARECIDA MACHADO SANTOS** em face de **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS**.

Narram os autores que adquiriram, mediante instrumento de cessão de direitos e obrigações, os direitos relativos ao Lote nº 09, Quadra 04, integrante do empreendimento denominado “Jardins Turim”, situado no Município de Senador Canedo/GO, com área de 343,52 m², objeto da matrícula nº 53.550 do Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca.

Afirmam que a cessão foi realizada com a interveniência e anuência da requerida, ocasião em que assumiram a posição de compradores e devedores fiduciários no contrato de compra e venda com financiamento imobiliário e pacto de alienação fiduciária originalmente celebrado em 18/11/2022.

Relatam que desembolsaram R\$ 48.000,00 a título de ágio pela cessão dos direitos e, por ocasião da concretização do negócio, pagaram diretamente à requerida R\$ 15.777,80, em nome da antiga proprietária. Sustentam que assumiram saldo devedor de R\$ 324.526,98, financiado diretamente pela requerida mediante Tabela Price, com juros de 0,5646% ao mês e atualização monetária pelo IPCA. Acrescentam que também lhes foi exigido o pagamento de R\$ 6.526,88 a título de taxa de cessão.

Asseveram que o contrato previa a entrega do empreendimento até 31/12/2025, admitido prazo de tolerância de 180 dias, de modo que o termo final para cumprimento da obrigação ocorreria ao final de junho de 2026. Contudo, alegam que, mesmo após o transcurso do período de tolerância, o empreendimento não foi entregue.

Aduzem que a própria requerida, por meio de comunicação eletrônica datada de 16/06/2026, informou a alteração do cronograma e estabeleceu nova previsão de entrega para outubro de 2026. Defendem, assim, estar caracterizado o inadimplemento contratual imputável

Valor: R\$ 149.295,03
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: RAFAEL MACHADO FALEIRO BORBA - Data: 06/08/2026 08:59:39



exclusivamente à incorporadora.

Sustentam ter desembolsado, durante a relação contratual, R\$ 132.768,15, compreendendo o ágio de R\$ 48.000,00, o pagamento adicional de R\$ 15.777,80, parcelas do financiamento no importe de R\$ 62.463,47 e a taxa de cessão de R\$ 6.526,88.

Insurgem-se, também, contra cláusulas contratuais que estabelecem a utilização da Tabela Price e a responsabilidade dos adquirentes pelo pagamento de IPTU/ITU e taxa associativa antes da efetiva entrega e imissão na posse do imóvel, postulando o reconhecimento de sua nulidade.

Questionam, de igual modo, a cobrança da taxa de cessão no valor de R\$ 6.526,88, reputando-a abusiva, ao argumento de que corresponde a atividade administrativa inerente à própria atuação da incorporadora. Em razão disso, requerem sua restituição em dobro, no montante de R\$ 13.053,76.

Alegam, ainda, a ocorrência de danos morais, sustentando que o atraso na entrega do empreendimento, a postergação unilateral do cronograma e a continuidade das cobranças ultrapassariam os limites do mero inadimplemento contratual.

Em sede de tutela de urgência, requerem a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas do financiamento, com determinação para que a requerida se abstenha de promover cobranças, inserir seus nomes nos cadastros de inadimplentes ou iniciar ou prosseguir procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária, até julgamento definitivo da demanda, sob pena de multa.

Juntou documentos.

Custas devidamente recolhidas (mov. 15).

Viram-me os autos conclusos.

É o relatório. **Decido.**

Recebo a inicial, uma vez que presentes todos os requisitos legais estatuídos nos arts. 319 e 320, do CPC.

Pois bem, passo agora à análise do pedido de tutela de urgência.

O instituto da tutela provisória é caracterizado por ser um instrumento de ação do Poder Judiciário apto a efetivar, de modo célere e eficaz, a tutela dos direitos no caso concreto, e a sua outorga necessariamente há de gerar razoável convicção dos fatos e juízo de certeza da definição jurídica respectiva.

Essa célere segurança do interesse do demandante exige, de modo inafastável, o respeito às condições erigidas nessa norma legal como requisitos básicos à concessão da tutela provisória, sendo tal procedimento *conditio sine qua non* para a eficácia do instrumento processual em tese.

Neste viés, dispõe o 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*".

Conclui-se que, para o deferimento da antecipação de um dos efeitos da tutela de



urgência, é mister que se esteja em face de elementos probatórios que evidenciem a probabilidade do direito alegado, formando um juízo razoável de sucesso quanto à proposição aviada pela parte requerente, além de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Ademais, não basta a presença da probabilidade do direito alegado e de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, mister se faz também que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos do ato decisório, no exato teor do §3º do artigo 300 do Código de Processo Civil.

Nesse contexto, pela narrativa insculpida na peça inaugural, bem como pela apreciação dos documentos colacionados aos autos, numa análise superficial da matéria, própria do momento processual *in foco*, vejo que se encontram presentes, os requisitos aptos a dar supedâneo aos pleitos liminares vindicados.

Explico. A parte autora pleiteia pela concessão de tutela antecipada de urgência, em suma, para determinar a suspensão das cobranças das parcelas previstas no pacto.

Desse modo, em tese, reconhecido pela legislação o direito de o promissário comprador buscar a rescisão contratual e demonstrada a sua intenção na ruptura do contrato, não há como obrigá-lo a continuar efetivando o pagamento das prestações do imóvel que não deseja mais adquirir. Portanto, razoável a suspensão do pagamento das parcelas pactuadas.

Fato é que à luz do princípio da liberdade contratual e da autonomia de vontade, se o contratante não concorda em continuar com a avença celebrada, não há como obrigá-lo a manter em vigor o contrato, unicamente para atender aos interesses da contratada. Ora, ninguém é obrigado a contratar ou manter-se no contrato, quando não mais existem motivos que justifiquem a avença.

E, por todos esses motivos, também é cristalino que o perigo da demora na prestação jurisdicional definitiva pode causar prejuízo de difícil reparação à parte autora, caso a parte ré efetue a cobrança de valores relativos ao instrumento contratual que ora se pretende rescindir.

Outrossim, o *periculum in mora* também é de fácil constatação, uma vez que a não interrupção da cobrança pode levar a autora a sofrer os efeitos da mora, em decorrência de inadimplemento de parcelas contratuais.

Impende ressaltar, também, não haver perigo de irreversibilidade da medida, porquanto, caso revertida a concessão da tutela provisória, a exigência das prestações será restabelecida e a autora poderá ser constituído em mora.

Sobre o assunto, entende o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL C/C RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO COBRANÇA PARCELAS E NÃO NEGATIVAÇÃO DO NOME DO AUTOR NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. O consumidor possui direito potestativo de rescindir unilateralmente o contrato de compra e venda, por qualquer que seja o motivo. A manifestação da vontade é suficiente para o deferimento da tutela provisória, porquanto a questão acerca do inadimplemento da parte requerida apenas influirá na decisão do mérito da causa. Assim, presentes elementos que evidenciam a probabilidade do direito (possibilidade de rescisão unilateral) e o perigo de dano (aplicação efeitos da mora), além da ausência de irreversibilidade da medida, não merece reparos a decisão determinou a suspensão da cobrança das prestações



do contrato firmado entre as partes e impediu a negativação do nome da parte nos órgãos de proteção ao crédito. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.
(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5462249-39.2022.8.09.0097, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 06/02/2023, DJe de 06/02/2023)

Pelo exposto, nos termos do art. 300 do CPC, **DEFIRO** a tutela de urgência vindicada, para determinar a suspensão provisória do pagamento das parcelas mensais do financiamento e das taxas associativas do instrumento contratual firmado entre as partes, sob pena de multa diária, no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada ao teto de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Cite-se a parte requerida para, querendo, apresentar contestação no prazo legal.

Apresentada contestação, **intime-se** a parte autora para impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, **intimem-se** as partes para especificarem, de forma justificada, as provas que pretendem produzir.

Desde já fica autorizada a busca do endereço da parte ré nos sistemas conveniados do TJ/GO, se houver requerimento.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

ALESSANDRA GONTIJO DO AMARAL

Juíza de Direito em substituição

Valor: R\$ 149.295,03
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: RAFAEL MACHADO FALEIRO BORBA - Data: 06/08/2026 08:59:39

