



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**Juízo Titular I - Vara Cível da Comarca de**

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº** /SP

**AUTOR:**

**AUTOR:**

**RÉU:** CONSTRUTORA LTDA

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos.

Recebo a petição apresentada no evento 33 como emenda à inicial.

Trata-se de **ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e pedido de tutela de urgência** proposta por em face de **Construtora Ltda.** Os autores narram que, em 04 de setembro de 2023, celebraram contrato particular de pré-reserva de futura unidade condominial para aquisição do apartamento 01, do empreendimento "Home Club", em Itapema/SC, pelo valor total de R\$ 2.178.000,00. Afirmam ter adimplido, até o momento, a quantia de **R\$ 375.713,41**. Sustentam que a continuidade do negócio se tornou inviável em razão da alteração substancial do cronograma de entrega da obra, originalmente prevista para dezembro de 2027, mas postergada para junho de 2030 por meio de aditivo contratual. Questionam a validade de cláusulas que preveem a retenção de 50% dos valores pagos e o condicionamento da restituição ao prazo de 180 dias após a expedição do "habite-se".

Os autores pleiteiam, em sede de **tutela de urgência**: a) a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas; b) que a ré se abstenha de incluir seus nomes em cadastros de inadimplentes ou realizar protestos; c) a averbação da existência da presente demanda na matrícula do imóvel objeto da lide.

É a síntese do necessário.

Decido.

A concessão da tutela de urgência exige a presença concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, conforme estabelece o **artigo 300 do Código de Processo Civil**.

A probabilidade do direito decorre da natureza potestativa da rescisão contratual e da prova documental do vínculo e dos pagamentos. Há indícios de abusividade em cláusulas que estabelecem retenção de 50% dos valores pagos e condicionam a restituição ao



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**Juízo Titular I - [REDACTED] Vara Cível da Comarca de [REDACTED]**

término da obra, o que contraria o entendimento consolidado na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

O perigo de dano é verificado pelo risco de cobranças e restrições de crédito sobre contrato que os autores buscam rescindir, o que pode acarretar prejuízos financeiros e embaraços ao nome dos requerentes durante a tramitação processual.

A medida é reversível, pois a suspensão das cobranças e a abstenção de negativações podem ser revogadas se o pedido for julgado improcedente. O imóvel permanece sob o domínio da ré, que poderá comercializá-lo futuramente. A averbação da ação na matrícula do bem tem natureza informativa, assegurando publicidade a terceiros e a utilidade do processo sem impedir a disposição do patrimônio.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de tutela de urgência para:

a) determinar a suspensão da exigibilidade de todas as parcelas vencidas e vincendas relativas ao "Contrato Particular de Pré-Reserva de Futura Unidade Condominial" referente ao apartamento nº 1604, Torre 01, do empreendimento "New Village Home Club";

b) determinar que a ré se abstenha de promover a inscrição do nome dos autores em cadastros de inadimplentes (SPC/SERASA/SCPC) ou de efetuar o protesto de títulos vinculados ao contrato objeto desta lide, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada ao teto de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sem prejuízo de outras sanções cabíveis;

c) autorizar a averbação da existência da presente ação na matrícula do imóvel indicado na inicial (Apartamento nº 1604, Torre 01, do Edifício New Village Home Club), servindo a presente decisão como mandado/ofício para que os autores comprovem o protocolo perante o Registro de Imóveis competente no prazo de 15 dias.

A presente, digitalmente assinada, servirá como ofício à parte requerida, devendo a parte interessada protocola-lo perante aquela e apresentar comprovante nos autos no prazo de 10 dias.

Deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (art. 139, VI, CPC, e Enunciado n.º 35 da ENFAM: "*Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo*").

Ressalto, no entanto, que nada impede a tentativa de composição extrajudicial, por ser medida que independe da disponibilidade na pauta do Juízo, ou em audiência de instrução, se for o caso.

Cite-se a parte requerida para, nos termos do artigo 335 do Código de Processo Civil, oferecer contestação no prazo de 15 dias úteis, cujo termo inicial será a data prevista no artigo 231, conforme o modo como foi feita a citação (CPC, art. 335, III).



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**Juízo Titular I - [REDACTED] Vara Cível da Comarca de [REDACTED]**

A comunicação deverá ser realizada por meio eletrônico, via Domicílio Judicial Eletrônico.

Ressalto que, nos termos do Comunicado Conjunto n.º 466/2024, nas citações eletrônicas, o prazo para confirmação do recebimento da comunicação é de 03 (três) dias úteis, restando prejudicada em caso de não recebimento, nos termos do §1º-A do artigo 246 do Código de Processo Civil, ao passo que nas intimações eletrônicas o prazo é de 10 (dez) dias corridos, considerando-se realizada a intimação automaticamente, nos termos do artigo 5º, §3º da Lei 11.419/2006.

Esclareço, ainda, que a intimação realizada pelo Domicílio Judicial Eletrônico equivale à intimação pessoal, conforme disposto nos arts. 5º, § 6º, e 9º, § 1º, da Lei 11.419/2006, bem como nos termos da Resolução CNJ nº 455/2022, que estabelece que comunicações processuais que exigem intimação pessoal devem ser efetuadas por meio do referido ambiente eletrônico. Assim, o acesso da parte ao teor da comunicação no Domicílio Judicial Eletrônico supre a exigência legal de intimação pessoal para todos os efeitos.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Com ou sem apresentação de defesa, intime-se a parte autora para que, no prazo de 15 dias úteis, apresente manifestação.

A contestação deverá ser cadastrada como "CONTESTAÇÃO" a fim de conferir maior agilidade aos trabalhos nesta unidade. Eventual reconvenção deverá ser protocolada em petição própria (RECONVENÇÃO), conforme o Infoeproc n.º 68.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 19 de maio de 2026.

**Orientações sobre o sistema EPROC:**

Com a implantação do sistema **EPROC**, que busca maior celeridade nos procedimentos cartorários por meio de automações, é indispensável que o peticionamento seja realizado corretamente. A alimentação adequada do sistema permite que diversos atos processuais tramitem de forma **automática**, sem necessidade de intervenção manual de servidor, agilizando a prestação jurisdicional.



