

AGRAVO DE INSTRUMENTO 0056024-38.2026.8.19.0000^B

AGRAVANTE: JEQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE: SANTA INES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE: DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

AGRAVADO: ALINE TIAGO SIMÃO

RELATOR: DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM

DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **JEQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, SANTA INES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.** contra a decisão proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu que deferiu a inversão do ônus da prova em favor da consumidora, em demanda na qual se objetiva a rescisão de contrato de compra e venda na planta, com o retorno ao *status quo ante*, em razão de atraso na entrega do imóvel e da frustração na conclusão do prometido financiamento imobiliário.

Confira-se:

Vistos, e Etc.

As partes são legítimas e estão bem representadas. Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais de desenvolvimento válido e regular do processo. Não há nulidades a declarar. Dou o feito por saneado.

Fixo como ponto controvertido da lide a rescisão do contrato imobiliário requerido pela parte autora.

Defiro a inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC, considerando a natureza consumerista da relação jurídica e a maior facilidade das rés na produção da prova relativa ao histórico da contratação, às tratativas referentes ao financiamento imobiliário, ao cronograma de entrega do empreendimento e às cobranças impugnadas, sem prejuízo do ônus da autora de comprovar os fatos constitutivos de seu direito que estejam ao seu alcance, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Em razão da inversão do ônus probatório, bem como em observância aos princípios do contraditório e ampla defesa, diga a ré se pretende a produção de mais alguma prova no prazo de 5 dias.

Defiro ainda a prova documental suplementar no prazo de 5 dias.

Preclusa esta, voltem.

I-se.

NOVA IGUAÇU, 30 de julho de 2026.

ADRIANA COSTA DOS SANTOS

Juiz Titular



Em suas razões, as recorrentes assinalam que a demandante possui plena capacidade técnica para comprovar as suas alegações. Requerem a atribuição de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão.

É o relatório.

Satisfeitos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, este recurso deve ser conhecido.

A atribuição de efeito suspensivo pressupõe a concomitância dos seguintes requisitos: probabilidade de êxito ou provimento do recurso e risco de dano grave ou de difícil reparação (arts. 995, parágrafo único e 1019, I, do CPC).

O propósito recursal consiste em estabelecer se, na hipótese em que se discute a pretensão de rescisão de negócio jurídico de compra e venda de imóvel na planta e a restituição de todos os valores pagos, motivada por atraso na conclusão das obras e frustração de financiamento imobiliário dado como certo no momento da conclusão da avença, configura caso de inversão do ônus da prova.

A orientação deste Tribunal de Justiça a respeito do tema segue no sentido de que a inversão do ônus da prova não é automática e pode ser deferida quando preenchidos os requisitos elencados no inciso VIII do art. 6º do CDC, como expresso na súmula 229:

“A inversão do ônus da prova constitui direito básico do consumidor, uma vez preenchidos os pressupostos previstos no art. 6º, inciso VIII, do CDC, sem implicar, necessariamente, na reversão do custeio, em especial quanto aos honorários do perito.”

Também é oportuno frisar o entendimento firmado na súmula nº 227 deste Tribunal de Justiça, no sentido de que a decisão envolvendo o (in)deferimento da inversão do ônus da prova somente será reformada se teratológica.

Certamente, em cognição sumária, não há teratologia na conclusão de que há hipossuficiência técnica e informacional da consumidora no tocante à demora na entrega das chaves, assim como na assimetria concernente à produção da prova do histórico de negociações entre as partes, ou seja, da apresentação de informação clara a respeito do que exatamente envolveria a contratação de financiamento imobiliário do saldo devedor junto à CEF ou a outra instituição financeira.

Por conseguinte, sob a perspectiva do disposto no parágrafo único do art. 995 do CPC, não há probabilidade de êxito para o recurso.

À conta de tais fundamentos, hei por bem **indeferir a atribuição de efeito suspensivo ao recurso**.

Intime-se a parte agravada.

Rio de Janeiro, (data da assinatura eletrônica).

DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM
Relator