



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de Goiânia - 11ª Vara Cível

Esta sentença tem força de mandado/ofício, nos termos do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial (Provimento n.º 48/2021).

Número: 5616367-14.2022.8.09.0051

Polo Ativo: Jóquei Clube de Goiás

Polo Passivo: Sociedade de Educação e Cultura de Goiás S.A. - Faculdade Padrão

SENTENÇA

Trata-se de **Ação de Rescisão de Contrato c/c Indenização por Danos Morais, Materiais e Obrigação de Fazer**, ajuizada por **Jóquei Clube de Goiás** em desfavor de **Sociedade de Educação e Cultura de Goiás S/A**, ambas devidamente qualificadas nos autos.

A inicial narra que, em janeiro de 2008, as partes celebraram um contrato de parceria com o objetivo de concretizar a dignidade humana dos associados do Jóquei Clube, conforme disposto na cláusula 8.5 do contrato. O acordo previa que a parte requerida ofereceria meios adequados para lazer e recreação, bem como condições materiais para que os associados pudessem cuidar da saúde física e aprimorar-se desportivamente. Ressalta-se que o contrato, em suas disposições iniciais, reconheceu a fragilidade econômica da parte requerente e estabeleceu que um dos objetivos do pacto seria o soerguimento do Jóquei Clube por meio da parceria firmada, a ser viabilizado através de um projeto de longo prazo.

O contrato estabeleceu como objeto a utilização, pela requerida, de uma área especificada no interior do imóvel pertencente ao autor, onde deveria ocorrer a exploração de um empreendimento educacional. Ademais, a cláusula 1.3 previa que a requerida deveria assumir o passivo geral do autor na época da pactuação, estimado em R\$ 6.633.000,00 (seis milhões, seiscentos e trinta e três mil reais).

No entanto, a requerida descumpriu as cláusulas contratuais, pois nunca utilizou a área para a exploração do empreendimento educacional, destinando-a, ao contrário, para a exploração de um estacionamento de veículos, atividade empresarial não prevista no contrato. Além disso, a requerida não quitou o passivo geral do autor. A utilização irregular da área contrariou o objeto do contrato e a finalidade estabelecida entre as partes.

Ademais, ao ocupar a referida área, a requerida devastou o bosque e soterrou o córrego existente na sede do autor. Tal degradação ambiental somou-se à deterioração generalizada das instalações do Clube, incluindo piscinas e quadras poliesportivas, evidenciando o desvio da finalidade contratual originalmente pactuada.

Outrossim, a requerida descumpriu a cláusula 2.1, que permitia a realização de benfeitorias úteis e

Valor: R\$ 7.500.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 3ª UPJ VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª
Usuário: RENAN CESAR ROBERTO ROSA - Data: 01/04/2025 05:15:40



melhorias nos imóveis do autor, desde que sem prejuízo às atividades sociais do Clube. No entanto, não realizou qualquer melhoria, limitando-se a promover a degradação ambiental e estrutural do imóvel.

No mesmo sentido, a requerida violou a cláusula 3.1, que a obrigava a conservar o patrimônio do autor, custear benfeitorias necessárias, e arcar com taxas, impostos, contribuições e a folha de pagamento dos funcionários. O inadimplemento dessas obrigações resultou no aumento dos débitos tributários e trabalhistas do autor, gerando inúmeras execuções fiscais e reclamações trabalhistas.

A requerida também violou a cláusula 3.2, que previa o pagamento mensal de quantia equivalente a 10 salários-mínimos ao autor. Ademais, descumpriu sua obrigação de não criar restrições ao uso da área social do Clube, chegando a expulsar pessoas da área destinada às mesas de bilhar. A inadimplência contumaz das obrigações contratuais resultou na paralisação das atividades da sede do Jôquei.

Outrossim, a cláusula 8.4 vedava a cessão de direitos oriundos da parceria sem a anuência expressa do autor. Todavia, a requerida alugou o estacionamento a uma empresa de Fortaleza/CE, denominada Cidade Serviços LTDA., e cedeu parte do Hipódromo à Associação ASSIPLAGO, recebendo integralmente os valores desses contratos, sem repassar qualquer quantia ao autor.

Diante do exposto, requer a procedência dos pedidos para condenar a parte requerida a:

a) Restituir a posse do estacionamento do Clube e do Hipódromo; b) Realizar as benfeitorias necessárias para reverter a deterioração causada ao Clube e ao Hipódromo ou, caso impossibilitada, pagar indenização material; c) Quitação de todas as taxas, impostos e débitos trabalhistas conforme estipulado no contrato; d) Pagamento das mensalidades previstas na cláusula 3.3, com juros e correção monetária; e) Pagamento de lucros cessantes pelo uso indevido dos imóveis; f) Pagamento da multa contratual de R\$ 6.000.000,00; g) Pagamento de R\$ 1.000.000,00 por perda de uma chance, considerando o prejuízo de uma parceria financeira que não se concretizou; h) Pagamento de R\$ 500.000,00 por danos morais.

A inicial foi devidamente instruída com documentos pertinentes.

A decisão do evento 10 deferiu parcialmente a tutela de urgência, determinando à requerida que conservasse o Clube e o Hipódromo e arcasse com os débitos tributários do imóvel durante a vigência do contrato. O acórdão do evento 23 negou provimento ao agravo de instrumento da parte autora.

A parte autora requereu, no evento 29, o aditamento do pedido para declarar nulo o contrato de locação entre a requerida e a empresa Cidade Serviço LTDA. A decisão do evento 31 indeferiu a tutela requerida.

A citação foi efetivada no evento 44. No evento 45, Alex Marcorio alegou nulidade da citação, mas a parte autora contestou tal argumentação no evento 48. No evento 53, reconheceu-se a legitimidade de Alex Marcorio e decretou-se a revelia da requerida.

A parte autora manifestou-se pelo julgamento antecipado do feito.

Autos conclusos.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação e não havendo mais nenhuma questão de ordem processual pendente, passo à análise do mérito.



I-) DA RESCISÃO DO CONTRATO

Narrou a parte autora que em janeiro de 2008, as partes celebraram um contrato de parceria com o objetivo de concretizar a dignidade humana dos associados do Jôquei Clube, conforme disposto na cláusula 8.5 do contrato. O acordo previa que a parte requerida ofereceria meios adequados para lazer e recreação, bem como condições materiais para que os associados pudessem cuidar da saúde física e aprimorar-se desportivamente. Ressalta-se que o contrato, em suas disposições iniciais, reconheceu a fragilidade econômica da parte requerente e estabeleceu que um dos objetivos do pacto seria o soerguimento do Jôquei Clube por meio da parceria firmada, a ser viabilizado através de um projeto de longo prazo.

A parte autora no decorrer da inicial destacou que diversas cláusulas contratuais foram descumpridas pela entidade requerida.

O contrato firmado entre as partes é um contrato de parceria, por meio do qual, empresas (como no caso) comprometem-se a cooperar mutuamente, a unir esforços, com o fim de atingir interesses comerciais comuns, alavancando estratégias de crescimento.

No caso em tela, o contrato firmado previa em sua cláusula 1.2. que a empresa requerida viabilizaria o pleno funcionamento do Clube assumido, negociando e quitando suas dívidas, encarregando de administrar o Jôquei Clube de Goiás, realizando obras indispensáveis à sua manutenção, de modo que os sócios pudessem usufruir de toda a área a eles reservada.

Destaca ainda as obrigações da empresa requerida previstas na cláusula 3ª do contrato:

3.1. A Sociedade de Educação • Cultura de Goiás S/A, se obriga, durante a vigência do contrato supracitado, a conservar todo o patrimônio do Jôquei Clube de Goiás, custeando todas as despesas correntes necessárias exclusivamente a conservação das benfeitorias existentes na sede do Clube;

3.2. Incluem-se das despesas relacionadas no tem 3.1, as taxas, os impostos e as contribuições, a folha de pagamento, bem como a realização de obras necessárias para as supracitadas conservações;

3.3. Por se tratar de contrato de longo prazo, a Sociedade de Educação e Cultura de Goiás S/A, além das medidas que se fizerem necessárias para a readequação do clube às suas necessidades atuais de sobrevivência, deverá elaborar planejamento de longo prazo para antecipar-se aos problemas gerados pelo adensamento urbano da comunidade que poderão trazer dificuldades e desconforto para os associados; apontando soluções e implementando-as, visando o atendimento das suas finalidades sociais definidas no art. 7º, do Estatuto Social em vigor, mediante aprovação do Conselho Deliberativo ou de outros órgãos sociais determinados pelo Estatuto;

3.4. A Sociedade de Educação e Cultura de Goiás S/A, deverá promover a contratação de seguros para a garantia das edificações e equipamentos, bem como a segurança de seus associados;

3.5. A Sociedade de Educação e Cultura de Goiás S/A, se obriga ao pagamento mensal da importância equivalente a 10 (dez) salários-mínimos ao Jôquei Clube de Goiás, a título de manutenção contratual;

3.6. A Sociedade de Educação e Cultura de Goiás S/A, não poderá restringir ou



impor qualquer obstáculo à utilização da área social do clube reservada para utilização recreativa dos seus associados;

3.7. O cumprimento dos compromissos assumidos no item 3 e subitens por parte da Sociedade de Educação e Cultura de Goiás S/A está condicionado ao cumprimento do item 2 e subitens, por parte do Jockey Clube de Goiás e sua atual diretoria.

A Cláusula 8ª do contrato ainda diz que:

8.1. A partir da formalização deste instrumento a parte que der causa ao rompimento deste Contrato de Parceria após a aprovação da Assembleia Geral pagará a outra parte multa equivalente a 03 vezes o valor previsto no item 1.1. deste instrumento, ou seja, R\$ 6.000,00 (seis milhões de reais), além da obrigação da imediata restituição dos valores já despendidos.

[...]

8.4. É vedada a cessão dos direitos oriundos do presente contrato por parte do contratado, salvo anuência expressa.

Desse modo, analisando as provas juntadas na inicial é evidente que houve o descumprimento contratual da parte requerida para com o autor.

A ata notarial juntada no evento 1 – arq. 11, descreveu o que foi visualizado do Jockey Clube no dia 21/07/2022. Nela consta que ao percorrer a área interna do referido imóvel, constatou que haviam um espaço que aparentava se tratar de estacionamento, no referido estacionamento haviam alguns carros estacionados. O imóvel estava com várias paredes danificadas, bem como algumas partes da estrutura e revestimentos que também estavam danificadas, quais sejam: pilares, vergas, pisos e forros. Em vários cômodos, constatou que haviam fiações expostas, cujas fiações aparentavam ter sido arrancadas; constatou ainda, que em alguns quadros de distribuição de energia, as fiações foram cortadas e retiradas. Ao adentrar em duas casas de máquinas, cujas casas de máquinas aparentavam se tratar das bombas e motores de piscinas, constatou que grande parte dos equipamentos, tais como tanques, canos e registros estavam com algumas partes enferrujadas. Em alguns cômodos do referido imóvel, haviam alguns objetos, tais como: roupas, frascos que aparentava se tratar de produtos de higiene pessoal. Ao adentrar em um cômodo, constatou que haviam vários objetos, quais sejam: vários armários porta arquivos, algumas caixas de plásticos com alguns fracos e várias cadeiras; adentrou ainda em um outro cômodo com pouca luminosidade, cuja declaração do solicitante, o referido cômodo tratava-se de uma sauna constatou que os revestimentos eram de madeiras e que algumas madeiras foram arrancadas. Percorreu toda área do andar superior e constatou que as paredes, bem como pisos, portas forros, pilares e vergas estavam danificadas; sendo assim, adentrou em um cômodo e constatou que haviam algumas caixas, armários e alguns objetos que aparentavam se tratar de documentos. O imóvel estava completamente sujo, abandonado.

Na referida ata é possível visualizar imagens do Jockey Clube e o seu estado de deterioração.

No que se refere a área externa, outra ata notarial juntada no evento 01 – arq. 12 constatou que: “em uma área aberta haviam algumas piscinas, cujas piscinas encontravam-se vazias e com alguns azulejos soltos; constatou ainda, que toda área envolta das piscinas estavam sujas de matos e folhagens. Ao percorrer até uma área construída ao lado das piscinas, constatou que haviam alguns banheiros, cujos banheiros estavam sujos e vários pisos estavam solto; constatou ainda, que havia um toboágua que estava com algumas partes do suportes enferrujados e com alguns descascados. Ao adentrar em um espaço que aparentava se tratar de uma academia, constatou que haviam vários equipamentos de academia, cujos equipamentos



estavam com as partes de ferro enferrujados; constatou ainda que havia um espaço que aparentava se tratar de uma quadra, ocasião que ao percorrer a área interna do referido espaço, constatou que o revestimento do piso apresentava ser de madeira e haviam alguns buracos. Foram até uma área ampla em construção, sendo assim, quando chegou na referida área, constatou que se tratava de uma construção inacabada, cujas paredes estavam sem reboco; ao percorrer a área interna da referida construção, constatou que era composta por vários cômodos, ocasião em que pode constatar, que dentro de um cômodo haviam alguns objetos que aparentemente se tratava de roupas, calçados e alguns frascos que aparentavam-se tratar de produtos de higiene pessoal. A área externa do referido imóvel estava completamente suja e em estado de abandono.

Além do estado de deterioração do espaço, a parte autora comprovou a existência de diversas ações trabalhistas, execuções fiscais e outras ações judiciais ajuizadas contra o Jockey Clube.

Tais provas são suficientes para demonstrar que a parte requerida descumpriu os termos contratuais, uma vez que o contrato previa a conservação de todo o patrimônio do Jockey Clube de Goiás durante sua vigência. Isso incluía o custeio de todas as despesas necessárias exclusivamente para a manutenção das benfeitorias existentes na sede do Clube, abrangendo taxas, impostos, contribuições, folha de pagamento e a realização de obras necessárias para essa finalidade.

O cumprimento dessas obrigações, contudo, não foi demonstrado.

O Código Civil, em seu art. 475, estabelece que a parte lesada pelo inadimplemento contratual pode requerer a resolução do contrato, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Por sua vez, a parte requerida não se desincumbiu de comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora (art. 373, inciso II, do CPC), especialmente quanto à inexistência do descumprimento contratual ou ao eventual descumprimento de obrigações por parte da autora.

Dessa forma, impõe-se a declaração de rescisão contratual por culpa da parte requerida.

II-) DA CLÁUSULA PENAL – MULTA MORATÓRIA

O contrato prevê, no item 8.1, a seguinte disposição:

“A partir da formalização deste instrumento, a parte que der causa ao rompimento deste Contrato de Parceria, após a aprovação da Assembleia Geral, pagará à outra parte multa equivalente a 03 (três) vezes o valor previsto no item 1.1 deste instrumento, ou seja, R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), além da obrigação da imediata restituição dos valores já despendidos.”

É cediço que, nas relações contratuais, é possível estabelecer cláusula penal como forma de sanção para a parte que descumpre, parcial ou totalmente, a execução de determinada obrigação (art. 409 do Código Civil). Trata-se de uma obrigação acessória, utilizada como meio de coerção indireta ao devedor.

As cláusulas penais podem ser classificadas em: a) Compensatórias (art. 410, CC): visam punir o devedor pela inexecução integral do contrato, servindo como indenização por perdas e danos quando o cumprimento tardio da obrigação não for mais viável ou relevante para o credor; e b) Moratórias (art. 411, CC): aplicadas nos casos de inadimplemento, isto é, atraso no cumprimento de determinada obrigação.

No caso em análise, o pedido de lucros cessantes e a multa moratória estabelecida no item 8.1 do contrato não configuram *bis in idem*. A indenização requerida pela parte autora decorre da locação indevida realizada pela requerida sem autorização, auferindo lucro sem repassar os valores à autora. Além disso, o contrato vedava expressamente a cessão de direitos oriundos do negócio jurídico celebrado, o que reforça a



possibilidade de cumulação das penalidades.

Desse modo, a parte autora faz jus ao recebimento da multa moratória prevista na cláusula 8.1 do contrato, no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

III-) DOS LUCROS CESSANTES

No que se refere aos lucros cessantes, a parte autora não apresentou nos autos documentos que comprovassem a existência das locações realizadas pela parte requerida.

Na petição inicial, a parte autora alegou que os lucros cessantes decorreriam da impossibilidade de usufruir dos imóveis de sua propriedade, impedindo qualquer exploração econômica e, consequentemente, frustrando o acréscimo patrimonial esperado. Segundo sua argumentação, a requerida utilizou indevidamente os imóveis para auferir renda por meio de locação ilegítima, de forma que, caso o contrato não houvesse sido firmado, a autora poderia estar locando os imóveis em seu próprio benefício.

No entanto, conforme já pontuado na decisão do evento 31, não há qualquer documento nos autos que comprove que o imóvel em questão estava sendo locado, tampouco que o suposto locatário – que sequer integra a lide – estivesse agindo de má-fé. Tal alegação demandaria comprovação inequívoca, respeitando-se os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Portanto, não restou demonstrada a existência de lucros cessantes em favor da parte autora.

IV-) DA INDENIZAÇÃO POR PERDA DE UMA CHANCE

A parte autora também requereu indenização sob a alegação de perda de uma chance, argumentando que houve uma parceria frustrada entre ela, a Prefeitura de Goiânia e o CODESE (Conselho de Desenvolvimento Econômico, Sustentável e Estratégico de Goiânia). O projeto, apresentado em agosto de 2019, visava a revitalização do centro de Goiânia.

Entretanto, a parte autora não apresentou contrato, registros de negociações ou qualquer outro documento que comprovasse uma efetiva possibilidade de formalização da parceria com o Município de Goiânia-GO para a revitalização do centro histórico da capital. O único documento anexado foi uma cartilha meramente ilustrativa (evento 01 – arq. 31), contendo sugestões de projetos que poderiam ser realizados para valorização da região, sem evidências concretas de que a parceria teria se efetivado.

Nesse sentido, a teoria da perda de uma chance não pode ser aplicada a meras expectativas abstratas. Para que seja acolhida, é necessário demonstrar que a parte autora possuía uma chance real e séria de obter uma vantagem com a parceria mencionada, o que não restou comprovado nos autos.

O STJ, ao aplicar a teoria da perda de uma chance, destacou, nas palavras do ministro Luis Felipe Salomão, que o objetivo dessa teoria é reparar a perda da real oportunidade que a vítima teria de obter uma vantagem ou evitar um prejuízo.

"Na configuração da responsabilidade pela perda de uma chance não se vislumbra o dano efetivo mencionado, sequer se responsabilizará o agente causador por um dano emergente, ou por eventuais lucros cessantes, mas por algo intermediário entre um e outro, precisamente a perda da possibilidade de



se buscar posição mais vantajosa, que muito provavelmente se alcançaria, não fosse o ato ilícito praticado".

RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PERDA DE UMA CHANCE. DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE COLETA DE CÉLULAS-TRONCO EMBRIONÁRIAS DO CORDÃO UMBILICAL DO RECÉM NASCIDO. NÃO COMPARECIMENTO AO HOSPITAL. LEGITIMIDADE DA CRIANÇA PREJUDICADA. DANO EXTRAPATRIMONIAL CARACTERIZADO. [...] **3. A teoria da perda de uma chance aplica-se quando o evento danoso acarreta para alguém a frustração da chance de obter um proveito determinado ou de evitar uma perda. 4. Não se exige a comprovação da existência do dano final, bastando prova da certeza da chance perdida, pois esta é o objeto de reparação.** 5. Caracterização de dano extrapatrimonial para criança que tem frustrada a chance de ter suas células embrionárias colhidas e armazenadas para, se for preciso, no futuro, fazer uso em tratamento de saúde. 6. Arbitramento de indenização pelo dano extrapatrimonial sofrido pela criança prejudicada. 7. Doutrina e jurisprudência acerca do tema. 8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp n. 1.291.247/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 19/8/2014, DJe de 1/10/2014.). (Negritei)

RECURSO ESPECIAL. AÇÕES EM BOLSA DE VALORES. VENDA PROMOVIDA SEM AUTORIZAÇÃO DO TITULAR. RESPONSABILIDADE CIVIL. PERDA DE UMA CHANCE. DANO CONSISTENTE NA IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES COM MELHOR VALOR, EM MOMENTO FUTURO. INDENIZAÇÃO PELA PERDA DA OPORTUNIDADE. 1. "A perda de uma chance é técnica decisória, criada pela jurisprudência francesa, para superar as insuficiências da responsabilidade civil diante das lesões a interesses aleatórios. Essa técnica trabalha com o deslocamento da reparação: a responsabilidade retira sua mira da vantagem aleatória e, naturalmente, intangível, e elege a chance como objeto a ser reparado" (CARNAÚBA, Daniel Amaral. A responsabilidade civil pela perda de uma chance: a técnica na jurisprudência francesa. In: Revista dos Tribunais, São Paulo, n. 922, ago, 2012). **2. Na configuração da responsabilidade pela perda de uma chance não se vislumbra o dano efetivo mencionado, sequer se responsabilizará o agente causador por um dano emergente, ou por eventuais lucros cessantes, mas por algo intermediário entre um e outro, precisamente a perda da possibilidade de se buscar posição mais vantajosa, que muito provavelmente se alcançaria, não fosse o ato ilícito praticado. 3. No lugar de reparar aquilo que teria sido (providência impossível), a reparação de chances se volta ao passado, buscando a reposição do que foi. É nesse momento pretérito que se verifica se a vítima possuía uma chance. É essa chance, portanto, que lhe será devolvida sob a forma de reparação. 4. A teoria da perda de uma chance não se presta a reparar danos fantasiosos, não servindo ao acolhimento de meras expectativas, que pertencem tão somente ao campo do íntimo desejo, cuja indenização é vedada pelo ordenamento jurídico, mas sim um dano concreto (perda de probabilidade). A indenização será devida, quando constatada a privação real e séria de chances, quando detectado que, sem a conduta do réu, a vítima teria obtido o resultado desejado.** 5.



No caso concreto, houve venda de ações sem a autorização do titular, configurando o ato ilícito. O dano suportado consistiu exatamente na perda da chance de obter uma vantagem, qual seja a venda daquelas ações por melhor valor. Presente, também, o nexo de causalidade entre o ato ilícito (venda antecipada não autorizada) e o dano (perda da chance de venda valorizada), já que a venda pelo titular das ações, em momento futuro, por melhor preço, não pode ocorrer justamente porque os papéis já não estavam disponíveis para serem colocados em negociação. 6. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.540.153/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 6/6/2018.). (Negritei)

Portanto, não há fundamento para a reparação com base na teoria da perda de uma chance.

V-) DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

A parte pleiteia indenização por danos morais em razão de a parte requerida ter descumprido as condições contratuais, deteriorado o patrimônio do autor e acumulado débitos fiscais e trabalhistas, resultando em inúmeras ações judiciais. Além disso, a requerida impossibilitou a realização de outra parceria com o Município de Goiânia-GO para a revitalização da área.

Não há dúvidas quanto ao estado de deterioração em que se encontra o Jóquei Clube de Goiás, bem como à existência de diversas ações judiciais movidas contra ele. Tais fatos corroboram que a parte requerida descumpriu deliberadamente as condições contratuais.

No que tange à indenização por danos morais, é necessário verificar se estão presentes os requisitos essenciais para sua configuração: conduta ilícita, dano e nexo de causalidade.

O dano moral fundamenta-se na ofensa à dignidade e, no caso de uma empresa, está diretamente relacionado à boa-fé objetiva entre as partes contratantes. A parte autora, ao firmar a parceria, possuía legítima expectativa de que as condições contratuais seriam cumpridas pela parte requerida, o que não ocorreu. Além disso, o estado de depredação do imóvel do Jóquei Clube de Goiás evidencia o descumprimento das obrigações contratuais.

Dessa forma, resta evidente a existência de nexo causal entre a inadimplência contratual da requerida e as consequências prejudiciais suportadas pela empresa autora.

O valor da indenização deve ser suficiente para reparar os danos, sem, contudo, gerar enriquecimento ilícito. Considerando o estado do imóvel, o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) pleiteado pela parte autora mostra-se adequado para compensar o dano sofrido.

VI-) DOS DANOS EMERGENTES

No presente caso, a parte autora comprovou que, conforme a cláusula 3.5 do contrato, a parte requerida tinha a obrigação de realizar o pagamento mensal de um valor equivalente a 10 (dez) salários-mínimos ao Jóquei Clube de Goiás, a título de manutenção contratual.

Quanto às demais obrigações decorrentes de ações judiciais e da restauração do Clube, Hipódromo e demais estruturas, verifica-se a necessidade de uma apuração mais detalhada dos valores. Dessa forma, a



discussão sobre o quantum não pode ocorrer apenas em sede de liquidação de sentença, sendo imprescindível a apuração dos valores reais necessários para a restauração do imóvel e para o pagamento das ações judiciais.

Contudo, diante da ausência de comprovação do pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, a parte autora faz jus ao recebimento dos valores devidos desde a assinatura do contrato até a data da rescisão, conforme fixado nesta sentença.

VII-) DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, com fulcro no art. 487, inc. I, do CPC para:

a) **RESCINDIR** o contrato de parceria firmado entre a parte autora e a parte requerida e determinar que a parte requerida providencie a devolução do estacionamento do Clube e do Hipódromo;

b) **CONFIRMAR** a tutela de urgência deferida no evento 10 e **CONDENAR** a parte requerida na obrigação de fazer consistente reverter toda a deterioração causada ao Clube e ao Hipódromo, realizando as benfeitorias que deveriam ter sido efetivadas no decorrer do contrato e arcar com o pagamento de todas as taxas, impostos, contribuições e a folha de pagamento dos funcionários do Clube e do Hipódromo, sejam débitos ajuizados ou não;

c) **CONDENAR** a parte requerida ao pagamento da multa moratória prevista na cláusula 8.1. do contrato, no importe de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), devidamente acrescido de correção monetária pelo INPC, a partir da rescisão do contrato e juros de mora de 1% (um por cento) a partir da citação (art. 405 do Código Civil), ambos até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, incidirá correção monetária pelo IPCA-IBGE, na forma do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, e juros de mora pela taxa SELIC, deduzida a atualização pelo IPCA-IBGE, observando-se o art. 406 do Código Civil;

d) **CONDENAR** a parte requerida ao pagamento dos danos emergentes, cujo o valor será calculado, pois deverá incidir a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil) reais mensais contados da assinatura do contrato até a rescisão, devidamente acrescido de correção monetária pelo INPC, a partir da assinatura do contrato e juros de mora de 1% (um por cento) a partir da citação (art. 405 do Código Civil), ambos até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, incidirá correção monetária pelo IPCA-IBGE, na forma do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, e juros de mora pela taxa SELIC, deduzida a atualização pelo IPCA-IBGE, observando-se o art. 406 do Código Civil;

e) **CONDENAR** a parte requerida, ao pagamento de danos morais, a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devidamente acrescido de correção monetária pelo INPC, a partir do arbitramento (Súmula n.º 362 do STJ) e juros de mora de 1% (um por cento) a partir da citação (art. 405 do Código Civil), ambos até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, incidirá correção monetária pelo IPCA-IBGE, na forma do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, e juros de mora pela taxa SELIC, deduzida a atualização pelo IPCA-IBGE, observando-se o art. 406 do Código Civil.

Condeno a parte a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios em favor do causídico da parte requerida que, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, **fixo** em 10% do valor atualizado da causa.

Não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (1.010, §3º CPC).

Interposto recurso de apelação, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo legal de 15 (quinze) dias, conforme preconiza o artigo 1.010, §1º, do CPC.



Se apresentada apelação adesiva pela parte recorrida, na forma do artigo 997 do CPC, intime-se a parte contrária para contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, de acordo com o artigo 1.010, §2º, do CPC.

Caso as contrarrazões do recurso principal ou do adesivo ventilem matérias elencadas no artigo 1.009, §1º, do CPC, intime-se o recorrente para se manifestar sobre elas no prazo de 15 (quinze) dias, conforme o artigo 1.009, §2º, do CP.

Após as formalidades acima, encaminhem-se os autos ao Tribunal de Justiça, com as homenagens de estilo, ressaltando-se que o juízo de admissibilidade do recurso será efetuado direta e integralmente pela Corte *Ad Quem*, segundo o teor do artigo 932 do CPC.

Do contrário, transcorrido o prazo recursal, nada sendo requerido, arquivem-se os autos mediante as cautelas de estilo.

O presente pronunciamento judicial, nos termos do art. 138, do Código de Normas do Foro Judicial, tem força de mandado de citação-intimação-averbação-ofício-termo de guarda/curatela/inventariante e de carta precatória.

O descumprimento da presente decisão judicial pode ensejar multa, devendo ser averiguada a autenticidade no rodapé do documento.

Registrada no sistema. Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Documento assinado digitalmente na data e pelo Magistrado identificado no rodapé.

