



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Goiânia
25ª Vara Cível

e-mail: gab25vcivel@tjgo.jus.br



(62) 3018-6590

Autos nº 5664399-45.2025.8.09.0051

Requerente: Ana Flavia Policena Souza

Requerido: Ts2 Participacoes Ltda

Natureza: Procedimento Comum Cível

- S E N T E N Ç A -

ANA FLAVIA POLICENA SOUZA, qualificada, propôs a presente **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA ANTECIPADA**, em face de **TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA**, partes qualificadas.

Aduziu, em síntese, que em 04/12/2016 firmou com a ré um contrato de promessa de compra e venda referente a um lote no Condomínio Galileia (Arca Park), no município de Trindade/GO. Afirmou que, desde 2017, pagou regularmente as parcelas e demais encargos.

Alegou que, em novembro de 2024, solicitou o distrato contratual, mas, apesar de confirmações iniciais do andamento do pedido, a empresa ré continuou a enviar cobranças e notificações extrajudiciais. Posteriormente, a ré condicionou o cancelamento do contrato ao pagamento de uma multa rescisória de R\$ 19.622,37, mesmo a autora já tendo desembolsado o valor total aproximado de R\$ 94.820,70. Sustenta que a conduta da ré configura má-fé e lhe causou danos morais.

Requeru, assim, a concessão de tutela de urgência para suspender as cobranças e impedir a negativação de seu nome. No mérito, pugnou pela declaração de rescisão do contrato, a redução da cláusula penal para 10% dos valores pagos, a restituição do saldo remanescente em parcela única, e a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, além do afastamento da cobrança de IPTU e taxas condominiais.

Juntou documentos.

Na decisão inicial (mov. 10), foram deferidos os benefícios da gratuidade da justiça à autora. Foi também deferida a tutela de urgência para determinar a suspensão das cobranças relativas ao contrato e para que a ré se abstinhasse de negatar o nome da autora, sob pena de multa. Na mesma oportunidade, foi determinada a citação da ré e a designação de audiência de conciliação.

A audiência de conciliação restou infrutífera (mov. 27).

A parte ré apresentou contestação (mov. 28), na qual impugnou, preliminarmente, a gratuidade de justiça e arguiu a incompetência do juízo em razão de cláusula compromissória de arbitragem. No mérito, defendeu que a rescisão ocorreu por iniciativa exclusiva da autora, por razões pessoais e financeiras, sem qualquer inadimplemento por parte da vendedora. Sustentou a legalidade da retenção de 25% dos valores pagos, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Defendeu também a retenção de valores a título de IPTU e taxas condominiais, por se

Valor: R\$ 104.820,70
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: CÍCERO GOUVART DE ASSIS - Data: 27/04/2026 11:46:23



tratar de obrigação *propter rem*, e a cobrança de taxa de fruição, alegando que a autora teve a posse e a disponibilidade de uso do imóvel e das áreas comuns do empreendimento, incluindo o "Arca Parque". Argumentou pela inexistência de danos morais, tratando-se de mero dissabor decorrente da relação contratual, e pugnou pela improcedência dos pedidos.

A autora apresentou impugnação à contestação (mov. 32), rechaçando as preliminares e reiterando os argumentos da inicial. Ressaltou a nulidade da cláusula compromissória em contrato de adesão, a abusividade da retenção de 25%, e a impossibilidade de cobrança de taxa de fruição e IPTU por se tratar de lote não edificado e sem imissão efetiva na posse.

Instadas a especificarem provas, a ré requereu o julgamento antecipado da lide (mov. 38), enquanto a autora informou que as provas necessárias já constavam nos autos, pleiteando também o julgamento antecipado (mov. 39).

É o relatório. **Decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que as questões controvertidas são predominantemente de direito e os fatos relevantes estão suficientemente demonstrados pelos documentos juntados aos autos, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, e não havendo nulidades a sanar, passo ao exame do mérito, analisando as preliminares conjuntamente com as questões de fundo.

Da Cláusula Compromissória e da Relação de Consumo

A controvérsia inicial cinge-se à validade da cláusula compromissória de arbitragem prevista no contrato de adesão firmado entre as partes. A parte ré sustenta a incompetência deste juízo, enquanto a autora defende sua nulidade.

A relação jurídica em análise é indiscutivelmente de consumo, pois a autora figura como destinatária final do produto (lote) comercializado pela ré, enquadrando-se as partes nos conceitos de consumidora e fornecedora, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. O contrato em questão é de adesão, cujas cláusulas são preestabelecidas unilateralmente pela fornecedora, sem que a consumidora possa discuti-las ou modificá-las substancialmente.

O artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor, estabelece que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que determinem a utilização compulsória da arbitragem. A jurisprudência, notadamente do Superior Tribunal de Justiça, pacificou o entendimento de que, em contratos de adesão envolvendo relação de consumo, a cláusula compromissória só terá eficácia se a iniciativa de instituir a arbitragem partir do consumidor ou se este concordar, expressamente, com a sua instituição, não podendo ser imposta pelo fornecedor. O ajuizamento da ação pelo consumidor perante o Poder Judiciário evidencia sua recusa à via arbitral.

Nesse sentido, a Súmula 45 do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás dispõe: "Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, a cláusula que determina a utilização compulsória da arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96."

No caso, a autora optou por buscar a tutela jurisdicional estatal, o que afasta a compulsoriedade da cláusula arbitral. Assim, rejeito a preliminar de incompetência e reconheço a competência deste juízo para processar e julgar a demanda.

Valor: R\$ 104.820,70
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: CÍCERO GOUVART DE ASSIS - Data: 27/04/2026 11:46:23



Da Rescisão Contratual e da Culpa

É incontroverso o desejo da autora de rescindir o contrato. A discussão reside na atribuição da culpa pelo desfazimento do negócio. A autora alega que a inércia e a conduta abusiva da ré em não processar o distrato configuraram inadimplemento. A ré, por sua vez, afirma que a rescisão decorreu de desistência imotivada da compradora.

Ainda que a conduta da ré em dificultar o distrato extrajudicial seja reprovável e viole os deveres de cooperação e boa-fé, a causa primária para a extinção do vínculo foi a manifestação de vontade da própria autora, que, por razões pessoais, não mais desejava manter o contrato. Portanto, a rescisão deve ser decretada por iniciativa da compradora, o que autoriza a vendedora a reter parte dos valores pagos para compensar despesas administrativas, conforme a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

Do Percentual de Retenção

A ré pretende a retenção de 25% dos valores pagos, com base em precedente do STJ. A autora pugna pela redução para 10%. O contrato foi firmado em 2016, antes da vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), não se aplicando suas disposições ao caso.

O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso repetitivo (REsp 1.723.519/SP), estabeleceu que, para contratos anteriores à Lei do Distrato, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos é adequado para indenizar o construtor das despesas gerais, ausente peculiaridade que justifique sua alteração. Contudo, a jurisprudência do TJGO tem admitido a fixação em patamares inferiores, entre 10% e 25%, a depender das circunstâncias do caso concreto, como o tempo de vigência do contrato e o montante pago.

No caso, a autora adimpliu o contrato por aproximadamente 7 anos, pagando um valor substancial (aproximadamente R\$ 94.820,70). A retenção de 25% se mostraria excessiva, gerando enriquecimento sem causa à vendedora, que poderá renegociar o imóvel. Assim, considerando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, fixo o percentual de retenção em 15% (quinze por cento) sobre o total dos valores pagos, montante que se revela suficiente para cobrir as despesas administrativas da ré. A restituição do saldo remanescente deverá ocorrer em parcela única e de forma imediata, conforme Súmula 543 do STJ.

Da Taxa de Fruição e Encargos (IPTU e Taxas Condominiais)

A ré pleiteia a retenção de valores a título de taxa de fruição e o pagamento de IPTU e taxas condominiais pela autora. A cobrança de taxa de fruição (ou aluguel) pressupõe a efetiva ocupação e uso do imóvel, o que não ocorre em se tratando de lote de terreno não edificado. A simples posse jurídica, sem a possibilidade de exploração econômica ou moradia, não gera o dever de indenizar pela fruição. A jurisprudência do STJ e do TJGO é pacífica nesse sentido.

Da mesma forma, a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais, embora seja uma obrigação *propter rem*, só é transferida ao promitente comprador a partir de sua imissão na posse efetiva do imóvel, com a real disponibilidade física do bem. Em se tratando de lote vago, sem comprovação de entrega e efetiva possibilidade de uso, tais encargos permanecem sob responsabilidade da vendedora. Portanto, são indevidas as retenções a esses títulos.

Dos Danos Morais

A autora pleiteia indenização por danos morais, argumentando que a conduta abusiva da ré em prolongar indevidamente o processo de distrato, com cobranças contínuas e exigências



desarrazoadas, ultrapassou o mero aborrecimento.

O mero inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral. Contudo, a situação dos autos desborda do simples dissabor. A autora, após solicitar formalmente o distrato, foi submetida a um período prolongado de incerteza e constrangimento, recebendo cobranças e notificações mesmo após manifestar seu desejo de encerrar o vínculo. A ré demonstrou descaso e falhou em seu dever de agir com lealdade e boa-fé, impondo à consumidora um desgaste que poderia ter sido evitado. Essa conduta configura a teoria do desvio produtivo do consumidor, que reconhece o dano moral quando o fornecedor, de forma abusiva, obriga o consumidor a desperdiçar seu tempo vital para solucionar problemas que não deveria ter enfrentado.

Considerando a conduta da ré, o tempo despendido pela autora e os transtornos gerados, entendo configurado o dano moral. Para a fixação do *quantum*, observo os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como o caráter pedagógico e compensatório da medida. Fixo a indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que considero adequado às circunstâncias do caso, sem gerar enriquecimento indevido.

Da Impugnação à Gratuidade de Justiça

A ré impugnou a gratuidade de justiça concedida à autora de forma genérica, sem apresentar qualquer prova que infirmasse a declaração de hipossuficiência. A mera contratação de advogado particular não afasta o direito ao benefício. Assim, mantenho a gratuidade de justiça deferida.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para:

- a) **DECLARAR** a rescisão do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, por iniciativa da autora;
- b) **CONDENAR** a requerida a restituir à autora, em parcela única, os valores pagos em decorrência do contrato, autorizada a retenção de 15% (quinze por cento) do montante total adimplido. O valor a ser restituído deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC desde cada desembolso e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado desta sentença;
- c) **DECLARAR** a inexigibilidade de quaisquer débitos a título de taxa de fruição, IPTU e taxas condominiais/associativas;
- d) **CONDENAR** a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir da data desta sentença (Súmula 362 do STJ) e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Confirmo a tutela de urgência deferida à mov. 10.

Atenta à sucumbência, condeno a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez) por cento sobre o proveito econômico obtido.

Caso haja oposição de embargos de declaração, e na possibilidade de serem aplicados efeitos infringentes, deverá a parte contrária ser intimada para manifestação no prazo legal, independentemente de nova conclusão, mediante ato ordinatório pela UPJ, com advertência de que, se constatado o caráter protelatório, ou seja, com nítido propósito de rediscutir o mérito da controvérsia, será aplicada multa de 2% (dois por cento) com fulcro no art. 1.026, § 2º, do CPC [1



], sem o condão de interromper o prazo recursal apelatório, de acordo com o entendimento do STF [2].

Na eventualidade de recurso de apelação interposto pelas partes, intime-se a parte contrária para apresentação de contrarrazões e, em seguida, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, nos termos do artigo 1.010 do CPC, com as homenagens deste juízo.

Na eventualidade de recurso de apelação, conclusos para as providências do art. 485, § 7º do CPC.

Com o trânsito em julgado, e na ausência de outros requerimentos, arquivem-se imediatamente.

Publicada e Registrada. Intimem-se.

Cumpra-se.

Goiânia-GO, data da assinatura digital.

LÍVIA VAZ DA SILVA

-Juíza de Direito-

em Substituição Automática

Assinado digitalmente, nos termos do art. 1º, § 2º, III, "a", da Lei nº 11.419/06.

[1] EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. VÍCIO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIOS. MULTA. 1. Os embargos de declaração, conforme dispõe o art. 1.022 do Código de Processo Civil, destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material no julgado, o que não ocorre no presente caso. 2. Aclaratório manifestamente protelatórios ensejam condenação das partes embargantes à sanção processual. 3. Embargos de declaração rejeitados, com multa de 2% do valor da causa.(STJ - EDcl nos EDcl no AgInt no RE nos EDcl no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2302806 - SP (2023/0039214-8), Relator: Ministro OG FERNANDES, Data de julgamento 11/06/2024, DJe n. 3886 de 14/06/2024).

[2] Sobre o assunto: "EMENTA: É firme o entendimento deste Tribunal no sentido de que embargos de declaração opostos na origem, quando julgados manifestamente incabíveis, intempestivos ou inexistentes, não suspendem nem interrompem o prazo para a interposição de recurso. Precedentes. (STF, Ag. Reg. no RE com Ag. 1.207.565/RS, Rel. Min. Roberto Barroso, T1, Pub. 20/03/2020). g.n."

Valor: R\$ 104.820,70
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UJP VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: CÍCERO GOUVART DE ASSIS - Data: 27/04/2026 11:46:23

