

**JUSTIÇA ARBITRAL**  
**2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia - 2ª CCA-GO**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO**

<b>RECLAMAÇÃO N.:</b>	009399/25		
<b>RECLAMANTES:</b>	<b>Daiane Martins Ribeiro</b>	<b>CPF/CNPJ:</b>	<b>00309515181</b>
<b>ENDEREÇO:</b>	Rua 108 Setor Ana Rosa - Trindade - GO		
<b>REPRESENTANTE:</b>	Dr. Danrley Menezes Batista OAB-GO 60570		
<b>RECLAMADOS:</b>	<b>Anna Paula Souza Vieira Ferreira</b>	<b>CPF/CNPJ:</b>	<b>02554645175</b>
<b>ENDEREÇO:</b>	Avenida Nelson Francisco Margarida, Qd.09, Lt.06 Res. Portal do Lago - Santa Bárbara de Goiás - Go		
<b>NATUREZA:</b>	Ação de Rescisão Contratual C/C Reintegração de Posse		
<b>VALOR DA CAUSA:</b>	R\$1.600.000,00		

O(A) Árbitro(a) da 2ª CCA-GO, em exercício, Dr. Rogério Magalhães, por meio da secretaria da 2ª CCA-GO, na forma da Lei, FAZ SABER a todos que o presente edital virem, ou dele tomarem conhecimento que, nos termos do ART. 257 do CPC, fica intimada a Reclamada: **Anna Paula Souza Vieira Ferreira**, da publicação do inteiro teor do dispositivo final da **Sentença Arbitral**, nos seguintes termos: **“Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por DAIANE MARTINS RIBEIRO em face de ANNA PAULA SOUZA VIEIRA FERREIRA, para, nos termos da fundamentação, DECIDIR NOS SEGUINTE MOLDES: A. CONSIDERANDO a existência de cláusula compromissória cheia no contrato de compra e venda e a posterior celebração do compromisso arbitral perante esta Câmara, com adesão expressa das partes ao regulamento institucional; RECONHEÇO E DECLARO a competência da 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia – 2ª CCA-GO para conhecer e julgar integralmente a presente controvérsia. B. CONSIDERANDO a natureza privada da arbitragem, a ausência de previsão legal específica de gratuidade obrigatória para Câmaras Arbitrais, e falta de previsão no estatuto da câmara para tal pedido; INDEFIRO o pedido de gratuidade da justiça arbitral, permanecendo o custeio do procedimento regido pela convenção das partes e pelo regulamento da 2ª CCA-GO. C. CONSIDERANDO a interpretação sistemática do contrato, a cláusula de pagamento prevendo entrada de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e parcelas de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por 24 meses, os documentos preparatórios (rascunho) e a conduta posterior das partes, inclusive pagamentos já realizados em patamar incompatível com negócio de menor monta; RECONHEÇO E DECLARO como VALOR GLOBAL DO NEGÓCIO o montante de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscientos mil reais), para todos os efeitos desta decisão, inclusive cálculo de multa e taxa de fruição. D. CONSIDERANDO o inadimplemento substancial e culposo da Reclamada quanto às parcelas ajustadas, bem como a jurisprudência consolidada no sentido de que o descumprimento contratual pelo comprador, com permanência na posse do imóvel, autoriza a resolução por sua culpa e a recomposição econômica em favor do vendedor (TJ-**

GO 55046020920208090051, Relator.: DESEMBARGADORA SANDRA REGINA TEODORO REIS - (DESEMBARGADOR), 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 17/04/2022); **DECLARO RESCINDIDO O CONTRATO** de compra e venda firmado entre as partes, **POR CULPA EXCLUSIVA DA RECLAMADA**, com retorno das partes ao status quo ante naquilo que for possível e preservação das penalidades e indenizações fixadas nesta sentença, vedado o enriquecimento sem causa e o bis in idem (nos termos especificados na sentença). **E. CONSIDERANDO** que as partes pactuaram sinal/arras e cláusula penal compensatória de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos, com finalidade indenizatória em caso de resolução por culpa do comprador; **DEFIRO** a retenção das arras, que passam a integrar o montante da cláusula penal compensatória de 25%, não sendo devidas em acréscimo a esta, mas como parte do próprio valor da multa contratual, devendo o valor das arras já retidas ser imputado e abatido dentro do limite global de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do negócio, no encontro de contas final. **F. CONSIDERANDO** a cláusula penal contratualmente pactuada e a rescisão do contrato por culpa exclusiva da Reclamada; **CONDENO A RECLAMADA** ao pagamento, em favor da Reclamante, de **MULTA COMPENSATÓRIA DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO), SOBRE O VALOR DO NEGÓCIO**, nos termos da fundamentação. **G. CONSIDERANDO** que a Reclamada permaneceu na posse e fruição do imóvel em estado de inadimplência, deixando de pagar as parcelas pactuadas e impedindo a Reclamante de utilizar ou locar o bem; **CONDENO A RECLAMADA** ao pagamento de **TAXA DE FRUIÇÃO**, fixada em 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês sobre o valor global do negócio (R\$ 1.600.000,00), desde a imissão da Reclamada na posse até a efetiva desocupação/entrega das chaves, a ser apurada em liquidação de sentença. **H. CONSIDERANDO** que as despesas de consumo vinculadas ao uso do imóvel, no caso especificamente energia elétrica, água, taxas de condomínio e IPTU, decorrem diretamente do exercício da posse e da fruição econômica do bem, devendo ser suportadas por quem efetivamente o utilizou; **CONDENO A RECLAMADA** a reembolsar à Reclamante, ou a assumir integralmente, se ainda pendentes, todas as referidas despesas de consumo (energia elétrica, água, condomínio e IPTU) relativas ao período em que se manteve na posse do imóvel, valores estes a serem apurados e ajustados em sede de liquidação de sentença, sob pena de configurar enriquecimento sem causa em desfavor da Reclamante. **I. CONSIDERANDO** que o ajuste relativo ao uso do CPF da Reclamante para contratação de seguro de veículo de propriedade da Reclamada decorre de pacto verbal autônomo, não abrangido pelo contrato escrito de compra e venda que contém a cláusula compromissória cheia; **CONSIDERANDO** que a Lei nº 9.307/1996 exige convenção de arbitragem escrita para que a jurisdição arbitral se estenda a determinada relação jurídica, não sendo possível presumir ou ampliar a cláusula compromissória a contratos verbais estranhos ao instrumento que a contém; **DECLARO A INCOMPETÊNCIA MATERIAL DESTE JUÍZO ARBITRAL** para apreciar o pedido de indenização relativo ao seguro veicular / “bônus veicular” e **JULGO-O PREJUDICADO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO**, permanecendo às partes resguardado o direito de discutir tal pretensão perante o Poder Judiciário, se assim entenderem cabível. **J. CONSIDERANDO** que a taxa de fruição já foi fixada como parâmetro objetivo para indenização pelo uso do imóvel, em percentual incidente sobre o valor do negócio; **INDEFIRO** o pedido autônomo de “aluguéis em R\$ 12.000,00 (doze mil reais)”, por configurar bis in idem, mantendo-se exclusivamente a fruição na forma percentual definida

nesta sentença. **K. CONSIDERANDO** a necessidade de recompor o equilíbrio econômico entre as partes, evitando tanto o enriquecimento sem causa quanto a duplicidade punitiva; **DETERMINO** que todas as verbas aqui deferidas sejam submetidas a **ENCONTRO DE CONTAS EM FASE DE LIQUIDAÇÃO**, de modo a apurar: (i) o total devido pela Reclamada à Reclamante; (ii) eventual montante restituível à Reclamada, se existente; e (iii) o saldo líquido final, em favor de uma ou de outra, ficando, assim, a compensação **PARCIALMENTE DEFERIDA**, nos exatos limites da fundamentação. **L. CONSIDERANDO** que a entrega das chaves constitui o marco fático-jurídico da restituição da posse, delimita o termo final da fruição e dos encargos de uso e viabiliza nova destinação do imóvel; **DETERMINO** que a Reclamada **ENTREGUE AS CHAVES DO IMÓVEL À RECLAMANTE NO PRAZO IMPROPRORROGÁVEL DE 15 (QUINZE) DIAS**, contados da ciência desta sentença, sob pena de execução específica por meio de carta arbitral e demais medidas coercitivas cabíveis no âmbito judicial. **M. CONSIDERANDO** a natureza essencialmente patrimonial-cível desta arbitragem, a ausência de elementos concretos e inequívocos de prática de crime e a excepcionalidade da intervenção penal a partir de litígios privados; **INDEFIRO** o pedido de remessa de peças ao Ministério Público, permanecendo livre às partes o direito de provocar diretamente as autoridades competentes, se julgarem pertinente. **N. CONSIDERANDO** que a condenação por litigância de má-fé exige prova clara de conduta dolosa e tipificada (arts. 79 a 81 do CPC), o que não se verificou de maneira robusta no caso concreto, inclusive em cenário de revelia; **INDEFIRO** o pedido de condenação da Reclamada por litigância de má-fé. **O. CONSIDERANDO** a probabilidade do direito da Reclamante, a configuração do inadimplemento da Reclamada, a precariedade da sua posse e o risco de frustração do resultado útil da arbitragem; **ANTECIPO A TUTELA** da sentença quanto ao pedido possessório, para: (i) **DETERMINAR QUE A RECLAMADA DESOCUPE INTEGRALMENTE O IMÓVEL E RESTITUA A POSSE DIRETA À RECLAMANTE NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS**, contados da ciência desta sentença arbitral, sob pena de desocupação compulsória; (II) **AUTORIZAR, EM CASO DE DESCUMPRIMENTO, A EXPEDIÇÃO DE CARTA ARBITRAL AO JUÍZO COMPETENTE DA COMARCA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL**, para fins de cumprimento forçado da ordem de desocupação e imissão de posse, com utilização, se necessário, de oficial de justiça, força policial e demais meios executivos cabíveis; (iii) **DECLARAR** que este capítulo possessório da presente sentença constitui desde já título executivo judicial, apto a embasar o cumprimento de sentença no Poder Judiciário, mediante juntada da carta arbitral e desta decisão. **P. CONSIDERANDO** a sucumbência majoritária da Reclamada e o resultado global desta sentença, nos termos dos arts. 82 e 85 do CPC, aplicados subsidiariamente; **CONDENO A RECLAMADA**: (i) a ressarcir integralmente à Reclamante as custas e despesas arbitrais por ela adiantadas, incluídos os honorários arbitrais; e (ii) ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais devidos aos patronos da Reclamante, que **FIXO** em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação imposta à Reclamada, compreendendo o montante principal e seus acessórios. **Q. CONSIDERANDO**, por fim, que os demais pedidos formulados pela Reclamante que não tenham sido expressamente acolhidos nesta sentença, ou cujo conteúdo foi absorvido por capítulo específico (como a taxa de fruição em relação ao pedido de aluguel fixo), encontram-se incompatíveis com a solução ora adotada; **JULGO-OS IMPROCEDENTES**, conforme o caso A parte Requerida deverá cumprir as

**determinações acima especificadas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de execução do presente título (art. 515 do CPC) no juízo competente. Nos termos do artigo 515, VII, do Código de Processo Civil, ESTA SENTENÇA É TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. Determino à Secretaria da 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia/GO que publique internamente. Intimem-se. Goiânia, 09 de Março de 2026. Rogério Magalhães de Araújo Nascimento.”**

**Giovana Ferro Moraes  
2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia-GO**