



CDC veda uso compulsório de arbitragem em compra e venda de imóvel

O Código de Defesa do Consumidor impede a adoção prévia e compulsória da arbitragem em contratos de adesão, mesmo de compra e venda de imóvel. Segundo decisão da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, a previsão do CDC não conflita com a Lei de Arbitragem e prevalece sobre esta em relações de consumo.

A relatora do caso, ministra Nancy Andrighi, afirmou que o STJ já decidiu ser nula a convenção de arbitragem inserida em contrato de adesão. Porém, nos julgamentos anteriores, não se discutia a eventual revogação tácita da norma do CDC pela Lei de Arbitragem (Lei 9.307/96, em seu artigo 4º, parágrafo segundo).

Para ela, essa norma, em confronto com o inciso VII do artigo 51 do CDC, tem incompatibilidade apenas aparente, sendo resolvida com a especialidade das regras. Assim, a Lei de Arbitragem trataria nesse dispositivo apenas dos contratos de adesão genéricos, prevalecendo a norma do CDC em relações de consumo, mesmo que de adesão.

“Na realidade, com a promulgação da Lei de Arbitragem, passaram a conviver, em harmonia, três regramentos de diferentes graus de especificidade: a regra geral, que obriga a observância da arbitragem quando pactuada pelas partes; a regra específica, aplicável a contratos de adesão genéricos, que restringe a eficácia da cláusula compromissória; e a regra ainda mais específica, incidente sobre contratos sujeitos ao CDC, sejam eles de adesão ou não, impondo a nulidade de cláusula que determine a utilização compulsória da arbitragem, ainda que satisfeitos os requisitos do artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei 9.307”, explicou.

A ministra afirmou que a solução de conflitos de consumo pode valer-se da arbitragem. “O CDC veda apenas a utilização compulsória da arbitragem, o que não obsta o consumidor de eleger o procedimento arbitral como via adequada para resolver eventuais conflitos surgidos frente ao fornecedor”, ressaltou a relatora. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.169.841

Date Created

11/01/2013