



Comarca de Goiânia
Estado de Goiás
24ª Vara Cível e de Arbitragem

Protocolo nº: 5462689-81.2019.8.09.0051

Exequente: SPE ORLA 1 LTDA

Executado (a): GILBERTO ALVES BORGES

SENTENÇA

Trata-se de Cumprimento de Sentença ajuizado por **SPE ORLA 1 LTDA**, em face de **GILBERTO ALVES BORGES** e **LOANDRA PEREIRA DE SOUSA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Em movimentação 23 os exequentes impugnaram o cumprimento de sentença, alegando, em suma, a existência de nulidade da notificação por edital ocorrida na Corte Arbitral, bem como a nulidade da cláusula compromissória, diante da existência de relação de consumo entre os interessados. Requereu assim a extinção do feito diante das nulidades arguidas.

Em movimentação 26 o exequente manifestou-se refutando os fatos alegados pelos exequentes e requerendo o prosseguimento do feito.

É o relatório.

Decido.

Os executados alegaram em suas preliminares de impugnação a nulidade da cláusula arbitral, diante da existência de relação de consumo entre os interessados.

Valor: R\$ 41.856,72 | Classificador: SENTENÇA TRANSITANDO EM JULGADO
Cumprimento de sentença (CPC)
GOIÂNIA - 24ª VARA CÍVEL E ARBITRAGEM
Usuário: Humberto Péricles Rodrigues Rocha - Data: 29/10/2020 16:21:08

Denota-se da presente execução que o contrato que ensejou tal demanda foi contrato de promessa de compra e venda do imóvel em questão. Assim, percebe-se que há evidente relação de consumo entre o exequente, pessoa jurídica, e os executados, pessoas físicas e sujeitos vulneráveis na referida relação.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás já decretou, em sua Sumula 45 que havendo relação de consumo, deverá ser aplicado o artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor, havendo assim nulidade de pleno direito da cláusula compromissória de arbitragem.

No presente caso, além de haver relação de consumo, houve recusa pelos executados em confirmarem a referida cláusula no momento em que ingressaram na justiça comum para dirimirem suas questões com o exequente, conforme mostra a ação existente na 2ª Vara da Comarca de Goiânia (número 340937.50.2016.8.09.0051).

O comparecimento à Corte de Arbitragem é a mais significativa forma de externalização dessa vontade de adesão. Se o consumidor não aderir voluntariamente, haverá violação flagrante à norma do Código de Defesa do Consumidor, *ipsis litteris*:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...]

VII – determinem a utilização compulsória de arbitragem;

Não restam dúvidas, portanto, de que o processo e sentença emanados da Corte Arbitral não seguiram o norte legal, vilipendiando o direito fundamental dos consumidores à inafastabilidade da jurisdição estatal. Logo, resta nula a cláusula compromissória (art. 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor).

Assim, não há como considerar válida a cláusula arbitral firmada no contrato original entre os interessados, tornando assim, de consequência, nula de pleno direito a sentença arbitral proferida na Corte Arbitral.

Étal o entendimento também jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA NÃO VERIFICADO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL



NULA. INÉPCIA DA INICIAL. DESNECESSIDADE DE CONSENTIMENTO CÔNJUGE. ILEGITIMIDADE ATIVA. PREJUDICADA. LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. CONDUTA ILÍCITA NÃO COMPROVADA. SENTENÇA REFORMADA. 1. O teor da Súmula 28 do TJGO, considerando que não se há falar em prejuízo e que os elementos dos autos mostram-se suficientes para apreciação da matéria pelo juiz, não há que falar em cerceamento de defesa. 2. **Nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel incide as normas do Código de Defesa do Consumidor. Assim, é nula a cláusula compromissória inserida nos contratos de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, por se tratar de contrato de adesão que alberga relação de consumo. Trata-se, pois, de utilização compulsória da arbitragem, vedada pelo artigo 51, inciso VII, do CDC, ainda que eventualmente satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96.** 3. **A propositura da ação pelo consumidor demonstra seu desinteresse na instauração da arbitragem, inicialmente eleita como via alternativa de resolução do conflito.** 4. Sem descurar do direito real à aquisição que produz o compromisso de compra e venda devidamente registrado, não demanda o consentimento do cônjuge a propositura de demanda visando o cumprimento de cláusula contratual. Inteligência do artigo 73, caput, do 5. Os elementos probatórios colacionados aos autos são suficientes para dirimir a lide, revelando-se, portanto, desnecessária a produção outras de provas. 6. O Tribunal de Justiça de Goiás, no julgamento do IRDR nº 5520939-03, que trata sobre demandas envolvendo propaganda enganosa em loteamentos, estabeleceu que a condenação do loteador à indenização por publicidade enganosa carece de uma análise específica quanto à violação da legislação consumerista capaz de induzir o comprador a erro, ferindo o princípio da boa-fé objetiva, o que não se verifica no caso em exame. 7. (...). PRIMEIRA APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SEGUNDO APELO PREJUDICADO. (TJGO, Apelação (CPC) 5258934-98.2017.8.09.0149, Rel. Des(a). ROBERTO HORÁCIO DE REZENDE, 1ª Câmara Cível, julgado em 05/10/2020, DJe de 05/10/2020)

E ainda:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COOPERATIVA HABITACIONAL. CDC. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. NULIDADE. 1. Infere-se dos autos de origem que a autora/agravada pretende a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, firmado com a ré/agravante, logo, uma vez se tratar de empreendimento habitacional, inegável é a sua condição de consumidora. Precedentes do STJ. 2. **Nos contratos que envolvem relação de consumo, como o presente, a cláusula compromissória de arbitragem é nula de pleno direito (ex vi art. 51, VII, do CDC), podendo a ação ser proposta no foro de interesse deste último.** AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5311861-95.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 21/09/2020, DJe de 21/09/2020)

Não bastasse, houve ainda notificação por edital sem devido esgotamento dos meios para localização dos ora executados no próprio procedimento arbitral, passando-se à notificação por edital após apenas algumas tentativas de localização destes.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA ARBITRAL. PARTE CITADA/NOTIFICADA POR EDITAL NO ÂMBITO DA CORTE DE ARBITRAGEM. REVELIA. APRESENTAÇÃO DE IMPUGNAÇÃO COM BASE NA NULIDADE DO REFERIDO ATO. ARTIGO 525, § 1º, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO. VÍCIO CONFIGURADO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. I - Na via arbitral, como no processo judicial cível, deve-se respeitar o princípio do contraditório, nos termos do § 2º, do artigo 21 da Lei 9.307/96. E, caso tal preceito não seja devidamente observado, a sentença arbitral poderá ser declarada nula, com fundamento nos artigos 32 e 33 da lei mencionada. II - Nos autos da reclamação arbitral onde foi constituído o título exequendo, a ordem de publicação de edital, visando a citação/notificação da ora agravante, ocorreu após uma única tentativa de sua cientificação via carta com Aviso de Recebimento, a qual foi devolvida pelos Correios, com a informação ?mudou-se?. III - Diante de tal cenário, resta patente que a agravada não empreendeu diligências suficientes para localizar a parte recorrente, terminando por comprometer o contraditório e ampla defesa, ensejando, assim, a nulidade do referido ato citatório, conforme aduzido em sede de impugnação ao cumprimento de sentença. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5714101-26.2019.8.09.0000, Rel. Des(a). FAUSTO MOREIRA DINIZ, 6ª Câmara Cível, julgado em 22/06/2020, DJe de 22/06/2020)

Deste modo, é clara a nulidade de pleno direito da cláusula arbitral e, conseqüentemente, da sentença arbitral proferida e ora executada.

Pelo exposto, nos termos do artigo 525, § 1º, inciso III, do Código de Processo Civil, **ACOLHO** a impugnação ao cumprimento de sentença arbitral dos exequentes, para, com amparo nos artigos 32, inciso I, e 33, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.307/1996, decretar a nulidade da sentença arbitral executada, e de, consequência, extinguir o presente cumprimento de sentença.

Condeno o exequente ao pagamento das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios em fase de cumprimento de sentença ao advogado dos executados, estes no importe de 10% do quantum exequatur, com base no artigo 85, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Valor: R\$ 41.856,72 | Classificador: SENTENÇA TRANSITANDO EM JULGADO
Cumprimento de sentença (CPC)
GOIÂNIA - 24ª VARA CÍVEL E ARBITRAGEM
Usuário: Humberto Péricles Rodrigues Rocha - Data: 29/10/2020 16:21:08



Após transito em julgado, **arquivem-se.**

Goiânia, assinada nesta data.

Iara Márcia Franzoni de Lima Costa

Juíza de Direito

Valor: R\$ 41.856,72 | Classificador: SENTENÇA TRANSITANDO EM JULGADO
Cumprimento de sentença (CPC)
GOIÂNIA - 24ª VARA CÍVEL E ARBITRAGEM
Usuário: Humberto Péricles Rodrigues Rocha - Data: 29/10/2020 16:21:08