



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIARIO COMARCA DE TRINDADE
Trindade - 3ª Vara Cível

gab3varciv@tjgo.jus.br - cartfamtrindade@tjgo.jus.br

RUA E Qd. 5, Lt. 03, Área 1, 150, RECANTO DOS LAGOS, TRINDADE -

SENTENÇA

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Compromisso Arbitral

Processo nº: 5274644-85.2022.8.09.0149

Promovente(s): Sebastião Rosa Résio

Promovido(s): Portal Do Lago Condominio Fechado Spe Ltda - Me

I. Relatório:

Trata-se de **AÇÃO DE NULIDADE DE SENTENÇA E PROCEDIMENTO ARBITRAL** ajuizada por **SEBASTIÃO ROSA RÉLIO** em face de **RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO CONDOMÍNIO FECHADO SPE LTDA.**, ambos qualificados no feito.

A parte autora narra, em síntese, que celebrou com a parte ré contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Verbera que em 11/06/2021 ajuizou ação de rescisão contratual em desfavor da parte autora, que tramita sob o n.º 5290886-56.2021.8.09.0149. Afirma que a requerida propôs reclamação na 2ª Câmara Arbitral de Goiânia-GO em setembro de 2021. Alega que a cláusula compromissória deve ser declarada nula pois foi lhe imposta pela fornecedora. Discorre que o procedimento arbitral é nulo por ausência de citação e intimação válidas. Requer a anulação do procedimento arbitral. Juntou documentos (ev. 01, arq. 02/27).

Autocomposição infrutífera (ev. 13).

A parte ré ofertou contestação, aduzindo, em preliminar, coisa julgada, indevida concessão de justiça gratuita e cláusula compromissória. Suscitou a prejudicial de mérito de decadência. No mérito, argumenta, em síntese, que a parte autora foi devidamente notificada sobre o procedimento arbitral. Relata que o contrato celebrado prevê cláusula compromissória. Obtempera que a infraestrutura do loteamento foi concluída. Requer a improcedência do pedido inicial (ev. 15). Juntou documentos (ev. 15, arq. 02/23).

Réplica (ev.16).

A parte autora requereu a inversão do ônus da prova (ev. 20).

A parte ré requereu o julgamento antecipado do mérito (ev. 21).

É o relatório. **DECIDO.**

II. Fundamentação:

a) Código de Defesa do Consumidor:

Valor: R\$ 113.132,50
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei TRINDADE - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: PITAĞORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/03/2023 12:06:25



Ressalte-se, no caso em tela, que o pacto celebrado entre as partes tem por objeto a aquisição de imóvel urbano (lote/terreno), de sorte que a relação entabulada se caracteriza como de consumo, porquanto presentes a figura do consumidor (destinatário final do imóvel – requerente), do fornecedor (pessoa jurídica que comercializa o imóvel – requerido) e do produto transacionado (lote urbano) (arts. 2º e 3º, da Lei nº 8.078/90).

Portanto, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à presente relação jurídica.

Todavia, conforme abaixo será exposto, se dispensa a inversão do ônus da prova em favor do consumidor (art. 6º, inc. VIII, CDC).

b) Preliminar:

A parte ré suscitou a preliminar de indevida concessão de assistência judiciária gratuita.

A despeito dos argumentos do réu, tem-se que ele não apresentou elementos probatórios que atestem que a parte autora, em verdade, possui condições de arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Ademais, é digno de nota que a assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça, nos termos do § 4º do art. 99 do CPC.

Ante o exposto, **REJEITO** a preliminar ventilada.

No que concerne à preliminar de cláusula compromissória e à prejudicial de mérito de decadência, entende-se que guardam relação direta com o mérito da demanda.

Portanto, ambas serão analisadas abaixo.

c) Mérito:

O caso vertente comporta julgamento antecipado do mérito, visto que os documentos carreados ao processo permitem que o Juízo forme seu convencimento motivado, nos termos do art. 355 do CPC.

Pretende a parte autora a anulação do procedimento arbitral que tramitou na 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia.

Extrai-se do processo que a parte autora ajuizou ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas, em 11/06/2021 (processo n. 5290886-56).

Extrai-se que o procedimento arbitral foi proposto na 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia em setembro de 2021, no qual a parte ré requereu a rescisão contratual e a retenção de multa, taxa de fruição, comissão de corretagem e encargos moratórios.

Cotejando ambos os pedidos, conclui-se que a conduta da parte ré vai contra o princípio da boa-fé, que deve nortear as relações de direito material e processual.

Explica-se. É cediço que é abusiva a cláusula compulsória de arbitragem em relações de consumo. Assim, a validade do compromisso de arbitragem é condicionada à anuência do consumidor em se submeter à arbitragem.

Sobre o tema, transcrevo a Súmula n.º 45, do E. TJGO:



Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor.

No caso vertente, ajuizada a ação em apenso pelo consumidor (processo n. 5290886-56), resta evidenciada a recusa em participar da arbitragem e, conseqüentemente, a invalidade da cláusula compromissória.

No caso vertente, a matéria submetida à arbitragem é a mesma submetida ao Poder Judiciário, qual seja, rescisão do contrato de compromisso de compra e venda c/c devolução de quantias pagas.

Nesse contexto, é manifesto que o consumidor recusou o compromisso de arbitragem ao ajuizar a ação que tramita sob o n. 5290886-56.2021.8.09.0149, de modo que a rescisão contratual e seus desdobramentos não devem ser deliberados pela Corte Arbitral, e sim pelo Poder Judiciário.

Portanto, a propositura da reclamação na 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia pela parte ré, após o ajuizamento do processo em apenso, é eivada de nulidade.

Com efeito, a reclamação foi proposta com fundamento em cláusula compromissória nula.

Dito isso, não há se falar em incompetência deste juízo, tampouco em decadência do direito de pedir a nulidade de procedimento arbitral, visto que este, desde a propositura, é eivado de nulidade.

Sendo assim, a procedência do pedido inicial é medida que se impõe.

III. Dispositivo:

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para;

a) DECLARAR nulo o procedimento arbitral da reclamação n. 003434/21 que tramitou na 2ª Câmara Arbitral de Goiânia-GO;

b) DECLARAR nula a sentença proferida no procedimento arbitral da reclamação n. 003434/21 que tramitou na 2ª Câmara Arbitral de Goiânia-GO.

DECLARO EXTINTO o processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC.

CONDENO a parte ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Publicada e registrada automaticamente. Intimem-se.

Oportunamente, archive-se.

Trindade-GO, *data da assinatura eletrônica.*



FÁBIO VINÍCIUS GORNI BORSATO

Juiz de Direito

Valor: R\$ 113.132,50
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
TRINDADE - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: PITAGORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/03/2023 12:06:25



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/03/2023 17:39:28

Assinado por FÁBIO VINÍCIUS GORNI BORSATO

Validação pelo código: 109687625432563873207542682, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>