

## **Processo Nº: 5035957-19.2021.8.09.0000**

### **1. Dados Processo**

Juízo.....: 3ª Câmara Cível

Prioridade.....: Antecipação de Tutela

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos ->  
Agravado de Instrumento

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 27/01/2021 11:28:44

Valor da Causa.....: R\$ 7.159,00

Classificador.....: ACÓRDÃO 19/04/2021

### **2. Partes Processos:**

Polo Ativo

MARIA DIVINA CAMARGO DOS PASSOS

VÉSPER AGÊNCIA DE IMÓVEIS LTDA

Polo Passivo

ANA PAULA DA SILVA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

3ª Câmara Cível

---

**3ª Câmara Cível**  
**EXTRATO DA ATA**

---

**PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento**

PROCESSO:5035957-19.2021.8.09.0000

RELATOR(A): EXMO(A). SR(A). DESEMBARGADOR(A) ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

AGRAVANTE (S): MARIA DIVINA CAMARGO DOS PASSOS, Vésper Agência De Imóveis Ltda

AGRAVADO (S): Ana Paula Da Silva

SECRETARIA: 3ª Câmara Cível

DATA DA SESSÃO: 19/04/2021 10:00

PROC.DE JUSTIÇA: DR(A) Abraão Júnior Miranda Coelho

PRESIDIU A SESSÃO: EXMO(A). SR(A). DESEMBARGADOR(A) ITAMAR DE LIMA

TURMA JULGADORA: 4

---

**DECISÃO: Conhecido e Provido , A UNANIMIDADE, NOS TERMOS DO VOTO DO(A) RELATOR(A)**

**COM RELATOR(A):**

EXMO(A). SR(A). DESEMBARGADOR(A) WILSON SAFATLE FAIAD

EXMO(A). SR(A). DESEMBARGADOR(A) GILBERTO MARQUES FILHO

---



22/04/2021 09:40

Santiago de Paula Silva

Analista Judiciário

Valor: R\$ 7.159,00 | Classificador: ACÓRDÃO 19/04/2021  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravos de Instrumento  
3ª CÂMARA CÍVEL  
Usuário: THIAGO APARECIDO GONTIJO - Data: 22/04/2021 15:34:28



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Anderson Máximo de Holanda

3ª Câmara Cível

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5035957-19.2021.8.09.0000**

COMARCA : GOIÂNIA

**RELATOR : DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA**

AGRAVANTES : VÉSPER AGÊNCIA DE IMÓVEIS LTDA.

MARIA DIVINA CAMARGO DOS PASSOS

ADVOGADOS : THIAGO APARECIDO GONTIJO – OAB/GO 25.372

LEANDRO CRUZ SILVA – OAB/GO 31.853

AGRAVADA : ANA PAULA DA SILVA

ADVOGADOS : KARINA DO NASCIMENTO SANTOS – OAB/GO 39.835

EPITÁCIO BARBOSA DOS REIS – OAB/GO 27.179

**VOTO**

Conforme relatado, trata-se de recurso de agravo de instrumento com pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal interposto por Vésper Agência de Imóveis LTDA e Maria Divina Camargo dos Passos em face da decisão proferida pelo Juiz de Direito da 26ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Péricles Di Montezuma Castro Moura, nos autos da ação de rescisão contratual com revisão de cláusula e reparação por danos imateriais ajuizada por Ana Paula da Silva.

Na decisão vergastada (evento 51 do processo originário nº 5250231.79.2020.8.09.0051) o juízo de primeiro grau de jurisdição reconheceu a competência da justiça comum para processar e julgar o feito e afastou a alegação de ilegitimidade passiva arguida pela agravante em sede de contestação, nos seguintes termos:

“Convenção de arbitragem afigura-se gênero do qual são espécies cláusula compromissória, ou cláusula arbitral, e compromisso arbitral; trata-se, a primeira, de acordo preliminar firmado entre as partes, que elegem a via arbitral como via



de resolução de eventuais conflitos que venham a surgir. Na espécie inexistente contrato de adesão e predomina a cognição sobre a abusividade; aventa-se da possível decretação de nulidade da cláusula que determina a utilização compulsória da arbitragem, mormente ante renúncia tácita com a propositura da ação no Judiciário (STJ - REsp: 1169841 RJ 2009/0239399-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 06/11/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/11/2012).

Em qualquer das duas formas recaem os requisitos comuns aos negócios jurídicos. Contudo, não se pode conceber compromisso imposto unilateralmente a uma das partes; não há acordo de vontades por via unilateral. E quanto ao tema as mesmas razões são encontradas em precedentes do Superior Tribunal de Justiça: REsp 1.189.050/SP e REsp 1.169.841/RJ. O Código de Proteção e Defesa do Consumidor, em seu artigo 51, determina que, verbis: "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". Assim, a nulidade clausular está clara.

A outro giro, não há se falar em competência exclusiva do árbitro em casos de mera alegação preliminar de nulidade de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, notadamente em relação de consumo; há de se relativizar a aplicação do princípio da "Kompetenz-Kompetenz". Sobre o tema agrega-se jurisprudência dominante do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, verbis:

(...)

As alegações apresentadas em relação à ilegitimidade passiva de VESPER AGÊNCIA DE IMÓVEIS LTDA confundem-se com o próprio mérito da causa; o reconhecimento da existência ou não de relação jurídica entre a autora e a empresa intermediadora/administradora da locação e sua eventual responsabilidade pelo alegado dano somente dar-se-á após lastreado conjunto fático probatório. Efetivamente não se trata de agitação de condições da ação e de pressupostos processuais, mas de matéria a ser deliberada quando do julgamento final da lide.

Remate-se no tocante à capacidade postulatória da advogada da autora, Dra. KARINA DO NASCIMENTO SANTOS; evidencia-se que foi petionante apenas dos eventos 12/16, de 16/06/2020 à 18/08/2020. Não obstante, para comprovação de eventual suspensão de suas atividades pela Ordem dos Advogados do Brasil ocorreria posteriormente, deve-se aguardar a juntada da certidão expedida pela OAB/GO com a informação da data.

Ante o exposto, **desacolho** as preliminares arguidas e declaro saneado o processo; as questões referentes ao mérito serão discutidas futuramente.

**Intimem-se** as partes para, no prazo comum de 15 (quinze) dias, manifestarem sobre a produção de outras provas, especificando-a(s) e justificando a(s) sua(s) necessidade(s), sob pena de preclusão; ou requererem o julgamento antecipado da lide.

Ainda, fica intimada a parte autora para, em igual prazo, provar a capacidade postulatória da causídica KARINA DO NASCIMENTO SANTOS.



Com a recente pandemia mundial do vírus COVID-19, e os esforços árduos da administração para a contenção da disseminação do vírus, houve o cancelamento, em regra, de todas as audiências cíveis e criminais no âmbito estadual, sem previsão de normalização. Assim, com o fito de efetivar o direito à razoável duração do processo, art. 5º, LXXVIII, da CF/88, digam as partes, em igual prazo, sobre o interesse na audiência de conciliação/mediação.

Fica advertido que o silêncio das partes importará em desistência tácita da audiência preliminar, com a consequente andamento processual.”

Examina-se.

### 1. Juízo de admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal de cabimento (próprio), tempestividade e preparo (evento 1, arquivo 5), conheço do recurso de agravo de instrumento.

### 2. Recurso *secundum eventum litis*

*Prima facie*, salienta-se que o agravo de instrumento é um recurso *secundum eventum litis* e por consectário lógico limita-se ao exame do acerto ou desacerto da decisão agravada, incumbindo ao juízo *ad quem* aferir se o ato judicial vergastado está eivado de ilegalidade ou abusividade, sendo defeso o exame de questões estranhas ao que ficou decidido na lide, sob pena de supressão do primeiro grau de jurisdição.

Sobre o tema, necessário transcrever os ensinamentos do processualista Humberto Theodoro Júnior, *ipsis litteris*:

“A matéria transferida ao exame do Tribunal é unicamente a versada no decisório recorrido. Não cabe à instância superior, a pretexto de julgamento do agravo, apreciar ou rever outros termos ou atos do processo.” (in Recursos – Direito Processual ao Vivo, Vol. 2, RJ: Aide, 1991, p. 22).

Nesse sentido, colaciona-se a seguinte ementa deste Tribunal de Justiça, *verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. (...). 1. **O agravo de instrumento é recurso secundum eventum litis, devendo o julgador limitar-se apenas ao acerto ou desacerto da decisão agravada, sendo-lhe vedado ultrapassar a matéria ali decidida, sob pena de suprimir um grau de jurisdição.** (...) RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5468860-76.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, julgado em 11/03/2021, DJe de 11/03/2021)

Dentro dos estreitos lindes da decisão recorrida, passa-se ao exame do recurso de agravo de instrumento.

### 3. Mérito. Existência de cláusula compromissória celebrada entre as partes

As agravantes sustentam que a decisão objurgada proferida pelo magistrado singular merece ser cassada, porquanto a relação havida entre as partes decorrentes do contrato de locação é regida por lei específica, não se aplicando as normas consumeristas ao caso em testilha.



Asseveram que as litigantes firmaram cláusula compromissória cheia e termo de declaração apartado no qual elegeram a 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem da Comarca de Goiânia para resolução de todos e quaisquer problemas, pendências e impasses relacionados ao contrato, situação que afasta da Justiça Estadual a competência para fazê-lo.

Analisando com acuidade o caderno processual, verifica-se que razão assiste as agravantes em sua insurgência neste ponto.

Inicialmente, constata-se que os litigantes celebraram contrato de locação de imóvel comercial situado na Av. T-1, nº 1.271, no Setor Bueno, em Goiânia-GO, estabelecendo na cláusula vigésima sétima o compromisso arbitral, fixando a 2º Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia para dirimir as eventuais questões decorrentes do instrumento, o que restou ratificado por intermédio de termo declaratório firmado entre as partes, conforme extrai-se da documentação coligida no evento 21 do processo originário (5250231-79.2020.8.09.0051).

Deveras, concebe-se a inaplicabilidade das normas consumeristas no caso em testilha. Isso porque não obstante o contrato de locação tenha sido firmado por intermédio da imobiliária, na qualidade de mandatária e administradora do bem, salienta-se que o instrumento versa sobre locação de imóvel comercial, devendo, portanto, ser regulamentado pela legislação própria que rege a matéria, isto é, a Lei nº 8.245/91.

É de bom alvitre salientar que o Superior Tribunal de Justiça já sedimentou o entendimento no sentido de que não se aplicam aos contratos de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser respeitadas as disposições da norma específica. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO CÍVEL. INAPLICABILIDADE DO CDC A CONTRATOS DE LOCAÇÃO. SHOPPING E EXPOSITOR DE FEIRA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. **Está cristalizado na jurisprudência desta eg. Corte Superior que o Código de Defesa do Consumidor não pode ser aplicado a relações jurídicas estabelecidas com base em contratos de locação, para as quais há legislação específica, qual seja a Lei 8.245/91. (...)**

(AgInt no REsp 1285546/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO cobrança de aluguéis. 1. MULTA CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. 2. JUROS DE MORA TERMO INICIAL. MORA EX RE. PRECEDENTES. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990"** (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015). 2. (...\_ (AgInt no



AREsp 1147805/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 19/12/2017)

Ainda sobre a inaplicabilidade das normas do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de locação já se manifestou esta Corte de Justiça, *verbis*:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA ARBITRAL. IMPUGNAÇÃO. REJEIÇÃO. CDC. INAPLICABILIDADE. CITAÇÃO. NULIDADE AFASTADA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA DE MEMÓRIA DO CÁLCULO. EXCLUSÃO DE OBRIGAÇÕES QUE CONSTAM DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE. 1. **Nos contratos de locação não se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor por faltar-lhes as características que delineiam as relações de consumo.** 2. (...) (TJGO, Agravo de Instrumento ( CPC ) 5571281-47.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 08/02/2021, DJe de 08/02/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO NÃO VERIFICADA. NATUREZA CIVIL. PARTICULARES. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. EXTINÇÃO SEM EXAME DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. I. (...) II. **No caso em espeque, ressoa nítida a inaplicabilidade do microsistema consumerista, haja vista que o contrato locatício firmado entre as partes é regulado pela Lei nº 8.245/91.** (...) (TJGO, Apelação Cível 5660235-47.2019.8.09.0051, Rel. Des(a). MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI, 1ª Câmara Cível, julgado em 28/01/2021, DJe de 28/01/2021)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA PARA A CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO. LEGALIDADE DA COBRANÇA DO DENOMINADO 'CRD' (COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS). MANUTENÇÃO DOS JUROS E MULTA MORATÓRIOS PREVISTOS CONTRATUALMENTE. 1. (...)2. **Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios (AgRg no AREsp 111.983/RS; AgRg no Ag 706.211/RS).** TJGO, Apelação Cível 5329484-87.2018.8.09.0051, Rel. Des(a). LEOBINO VALENTE CHAVES, 2ª Câmara Cível, julgado em 25/01/2021, DJe de 25/01/2021)

Por fim, com relação aos contratos celebrados entre a imobiliária e o particular, como no caso *sub examine*, Cláudia Lima Marques leciona que “**tratando-se de locação comercial a aplicação do CDC fica afastada**”, (*Contratos no Código de Defesa do Consumidor*, 5. Ed. São Paulo: RT, 2006 Páginas 430 e 431).

Feitas tais considerações, é cediço que a arbitragem é um meio extrajudicial de resolução de conflitos referentes a direitos patrimoniais disponíveis, entre particulares com capacidade para contratar, podendo ser determinada na elaboração do contrato, por meio da cláusula compromissória, ou depois de surgimento da questão controvertida, pelo compromisso arbitral, ambos dando início ao denominado juízo arbitral, cuja previsão encontra-se inserta na Lei 9.307/96, especialmente nos artigos 3º e 4º que assim estabelecem:





Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.

Art. 4º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato.

§ 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.

§ 2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.

Da leitura dos dispositivos supramencionados, verifica-se que nos contratos de adesão o compromisso arbitral terá eficácia se o aderente concordar, por escrito, em documento anexo ou negrito, com a assinatura ou visto especialmente para tal cláusula.

Noutro giro, o Código de Defesa do Consumidor veda expressamente a instituição da citada cláusula nos contratos de relação de consumo de forma compulsória, não se podendo falar em expressa anuência do consumidor nesta hipótese, permitindo, contudo, a adoção posterior da convenção de arbitragem, conforme dispõe o seu artigo 51, inciso VII, *in verbis*:

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;

Nesse contexto, convém esclarecer que na atual sistemática encontram-se vigentes três regramentos em diferentes graus de especificidades, a saber: a) regra geral, que é a observância da arbitragem quando pactuada pelas partes; b) regra específica relativa ao contrato de adesão genérico, contida no artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei nº 9.307/96; e c) a regra mais específica, incidentes nos contratos derivados de relação de consumo, sejam eles de adesão ou não, conforme o artigo 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor.

Denota-se da análise do caderno processual que o contrato firmado entre as partes é, inegavelmente, um contrato de adesão, haja vista que as cláusulas foram estabelecidas unilateralmente pela imobiliária agravante, sem que a parte agravada pudesse discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

Em casos tais, em que as cláusulas são impostas pelo estipulante, notadamente aquele o detentor do domínio ou poderio contratual, resta apenas ao aderente duas opções, quais sejam aceitar ou não o conteúdo do negócio

Dessa forma, indene de dúvidas a aplicabilidade da regra específica, contida no artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, que estabelece que a validade da cláusula compromissória em contratos de adesão é condicionada ao cumprimento de alguns requisitos, quais sejam: a) a instituição da arbitragem deve partir de iniciativa do aderente ou contar, expressamente, com sua concordância; e b) a cláusula compromissória deverá constar por escrito em documento anexo ou em negrito no próprio contrato de locação, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.



Sobre esses prismas, depreende-se que o contrato firmado entre as partes preenche os requisitos mencionados acima, porquanto verifica-se que as agravantes apresentaram juntamente com a peça defensiva o termo declaratório assinado pelas partes, bem como pelos fiadores, com firma reconhecida, especialmente para a cláusula compromissória, cumprindo as referidas exigências legais (evento 21, arquivo 05, dos autos originários).

Assim, evidencia-se que o contrato em comento apresenta um compromisso arbitral para dirimir as suas controvérsias, motivo pelo qual se mostra inviável o prosseguimento da presente demanda no juízo de origem.

Acerca do tema, já se manifestou esta Corte de Justiça, consoante seguintes jurisprudências:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO C/C PERDAS E DANOS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. RELAÇÃO DE CONSUMO. NÃO VERIFICADA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. EXTINÇÃO SEM EXAME DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. (...). IV. **Constatado, prima facie, que a cláusula compromissória afixada em contrato de adesão preenche ambos os requisitos previstos no art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, deve ser mantida a sentença que extinguiu o feito sem o exame do mérito, nos termos do artigo 485, VII, do Código de Processo Civil.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E IMPROVIDA. (TJGO, Apelação Cível 5216065-59.2020.8.09.0006, Rel. Des(a). ROBERTO HORÁCIO DE REZENDE, 1ª Câmara Cível, julgado em 25/01/2021, DJe de 25/01/2021)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. VALIDADE. COMPROMISSO ARBITRAL INSTITUÍDO. SENTENÇA ARBITRAL PROLATADA. AUSÊNCIA DE PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS. TRÂNSITO EM JULGADO. POSTERIOR AJUIZAMENTO DE AÇÃO PERANTE O JUÍZO ESTATAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. [...] 2. **Havendo cláusula compromissória prevendo a convenção de arbitragem em contrato de adesão, apresentando-se negritada e com assinatura (visto) específica, nos termos do § 2º do art. 4º da Lei nº 9.307/96, impõe-se reconhecer a validade desta.** Precedentes desta Corte. [...]. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 5071632-26.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). EUDÉLCIO MACHADO FAGUNDES, 5ª Câmara Cível, julgado em 30/03/2020, DJe de 30/03/2020)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO C/C REVISIONAL DE ALUGUEL. COMPROMISSO ARBITRAL. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO (ART. 85, VII, CPC). APELAÇÃO ADESIVA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA COM BASE NO VALOR DA CAUSA. TESE ACOLHIDA. VERBA HONORÁRIA. MAJORAÇÃO. CONDIÇÃO SUSPENSIVA (ART. 98 § 3º CPC). SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. (...). 2. **Ainda que o contrato firmado entre as partes seja classificado como de adesão, se parte adversa, juntamente com a contestação, junta termo aditivo contratual, que traz, no anexo I, a cláusula compromissória, toda em negrito, contendo assinaturas da locadora, locatária e fiadores, com firmas reconhecidas, especialmente para a referida cláusula, comprova o preenchimento dos requisitos dos §§ 1º e 2º, do art. 4º da Lei 9.307/96, demonstrando a incompetência do juízo.** 3. (...) 5. APELAÇÃO CÍVEL



CONHECIDA E DESPROVIDA. APELAÇÃO ADESIVA CONHECIDA E PROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 5149473-63.2018.8.09.0051, Rel. Des(a). GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 03/12/2020, DJe de 03/12/2020)

Nesse diapasão, restando devidamente ratificada e reconhecida a validade da cláusula compromissória firmada no contrato de locação entre as partes, impõe-se o reconhecimento da preliminar de cláusula compromissória arguida na contestação, nos termos do artigo 337, inciso X, do Código de Processo Civil.

Não bastasse isso, constata-se ainda a existência de sentença arbitral proferida pelo árbitro Italo Mendes do Prado no bojo da Reclamação nº 2967/2020 intentada pelas agravantes perante a 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, reconhecendo a existência e a validade da cláusula compromissória, bem como a competência daquela Corte para julgamento do feito, conforme ato coligido no evento 10 destes autos.

Diante de tais considerações, o acolhimento da alegação de convenção de arbitragem implica na extinção do processo principal sem resolução de mérito, consoante dicção do artigo 485, inciso VII, do diploma processual civil, restando prejudicado, conseqüentemente, a análise quantos aos demais temas suscitados pelas agravantes.

#### 4. Dispositivo

Ante o exposto, **conheço e dou provimento ao recurso de agravo de instrumento** para, cassando a decisão infligida acolher a convenção de arbitragem pactuada entre os litigantes e conseqüentemente, em vista do efeito translativo do agravo, julgar extinto o processo originário, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VII, do Código de Processo Civil, revogando-se a tutela provisória antecipada outrora deferida pelo juízo de primeira instância.

Como consectário lógico, condeno a parte autora (agravada) ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa. Porém, ficam suspensas as respectivas cobranças por se tratar de beneficiária da assistência judiciária, na forma do que estabelece o artigo 98, §§2º e 3º, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Anderson Máximo de Holanda

Desembargador

Relator

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5035957-19.2021.8.09.0000**

COMARCA : GOIÂNIA



**RELATOR** : DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

**AGRAVANTES** : VÉSPER AGÊNCIA DE IMÓVEIS LTDA.  
MARIA DIVINA CAMARGO DOS PASSOS

**ADVOGADOS** : THIAGO APARECIDO GONTIJO – OAB/GO 25.372  
LEANDRO CRUZ SILVA – OAB/GO 31.853

**AGRAVADA** : ANA PAULA DA SILVA

**ADVOGADOS** : KARINA DO NASCIMENTO SANTOS – OAB/GO 39.835  
EPITÁCIO BARBOSA DOS REIS – OAB/GO 27.179

**EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM REVISÃO DE CLÁUSULA E REPARAÇÃO POR DANOS IMATERIAIS. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AFASTADA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. PREENCHIMENTOS DOS REQUISITOS DO ARTIGO 4º, §2º, DA LEI 9.307/96. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.**

1. Nos contratos de locação que versem sobre locação de imóvel comercial, ainda que firmados por intermédio da imobiliária, na qualidade de mandatária e administradora do bem, devem ser regulamentados pela legislação própria que rege a matéria, isto é, a Lei nº 8.245/91, não se aplicando, portanto, as normas do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes do STJ.

2. A arbitragem é um meio extrajudicial de resolução de conflitos referentes a direitos patrimoniais disponíveis, entre particulares com capacidade para contratar, podendo ser determinada na elaboração do contrato, por meio da cláusula compromissória, ou depois de surgimento da questão controvertida, pelo compromisso arbitral, ambos dando início ao denominado juízo arbitral.

3. Na atual sistemática encontram-se vigentes três regramentos em diferentes graus de especificidades, a saber: a) regra geral, que é a observância da arbitragem quando pactuada pelas partes; b) regra específica relativa ao contrato de adesão genérico, contida no artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei nº 9.307/96; e c) a regra mais específica, incidentes nos contratos derivados de relação de consumo, sejam eles de adesão ou não, conforme o artigo 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor.

4. No caso *sub examine* aplica-se as regras específicas, contidas no artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, as quais foram preenchidas, tendo a agravante apresentado termo declaratório assinado pelas partes com



firma reconhecida especialmente para a cláusula compromissória, impondo-se o reconhecimento de sua validade com a consequente extinção do processo sem resolução de mérito.

**RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO CASSADA.**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 5035957-19.2021.8.09.0000** da Comarca de Goiânia, em que figuram como agravantes **VÉSPER AGÊNCIA DE IMÓVEIS LTDA.** e **MARIA DIVINA CAMARGO DOS PASSOS** e como agravada **ANA PAULA DA SILVA**.

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Quarta Turma Julgadora de sua Terceira Câmara Cível, à unanimidade de votos, em **CONHECER DO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO E PROVÊ-LO**, tudo nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão de julgamento, o Excelentíssimo Senhor Desembargador Itamar de Lima.

Votaram, acompanhando o Relator Desembargador Anderson Máximo de Holanda, o Juiz Respondente em Segundo Grau o Doutor Wilson Safatle Faiad e o Excelentíssimo Senhor Desembargador Gilberto Marques Filho.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça, o Doutor Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Anderson Máximo de Holanda

Desembargador

Relator



**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM REVISÃO DE CLÁUSULA E REPARAÇÃO POR DANOS IMATERIAIS. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AFASTADA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. PREENCHIMENTOS DOS REQUISITOS DO ARTIGO 4º, §2º, DA LEI 9.307/96. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.**

1. Nos contratos de locação que versem sobre locação de imóvel comercial, ainda que firmados por intermédio da imobiliária, na qualidade de mandatária e administradora do bem, devem ser regulamentados pela legislação própria que rege a matéria, isto é, a Lei nº 8.245/91, não se aplicando, portanto, as normas do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes do STJ.

2. A arbitragem é um meio extrajudicial de resolução de conflitos referentes a direitos patrimoniais disponíveis, entre particulares com capacidade para contratar, podendo ser determinada na elaboração do contrato, por meio da cláusula compromissória, ou depois de surgimento da questão controvertida, pelo compromisso arbitral, ambos dando início ao denominado juízo arbitral.

3. Na atual sistemática encontram-se vigentes três regramentos em diferentes graus de especificidades, a saber: a) regra geral, que é a observância da arbitragem quando pactuada pelas partes; b) regra específica relativa ao contrato de adesão genérico, contida no artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei nº 9.307/96; e c) a regra mais específica, incidentes nos contratos derivados de relação de consumo, sejam eles de adesão ou não, conforme o artigo 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor.

4. No caso *sub examine* aplica-se as regras específicas, contidas no artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, as quais foram preenchidas, tendo a agravante apresentado termo declaratório assinado pelas partes com firma reconhecida especialmente para a cláusula compromissória, impondo-se o reconhecimento de sua validade com a consequente extinção do processo sem resolução de mérito.

**RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO CASSADA.**

