



491

Autos:

Parte autora:

Parte ré:

► 2ª CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA

Nat. da ação: **ANULATÓRIA DE SENTENÇA ARBITRAL**

SENTENÇA

Trata-se de ***ação anulatória de sentença arbitral***, manejada pela parte autora, acima nominada, em desfavor da parte ré, igualmente nomeada, ambas qualificadas e representadas nestes autos.

Sustenta a parte autora que a sentença arbitral proferida nos autos da Reclamação nº _____ deve ser declarada nula, sob o argumento de que a parte ré estaria impedida de proferir decisão referente a relação de consumo, transcrevendo trecho de decisão proferida em 04/06/2008, na qual o Juiz de Direito deferiu liminar determinando que a parte ré se abstivesse de conciliar demandas de natureza consumerista e executar ato de natureza executiva.

Conta que a Reclamação nº _____ teve como objeto *contrato de locação residencial* celebrado entre os dois primeiros autores e o primeiro réu, tendo como fiadora a terceira autora.

Afirma que o contrato de locação, o qual deu margem à arbitragem é contrato de adesão, razão pela qual a cláusula compromissória é nula, uma vez que não foi por ela instituída.

Em síntese, suscita a inépcia da petição inicial da ação de cobrança



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GOIÂNIA – 5ª. VARA CÍVEL

492

proposta junto à parte ré, a não citação de e alega que o termo de compromisso arbitral não foi assinado pelo primeiro réu e sim por quem não possuía poderes para o feito.

Estes são os motivos pelos quais, sustenta que a conduta da parte ré é arbitrária, pois desrespeita a ordem pública e os direitos fundamentais.

Por fim, pede seja julgado procedente seu pedido, para o fim de se declarar a nulidade da sentença arbitral.

Junta documentos (f. 18/75).

Citados, os réus apresentaram defesa em forma de contestação.

A segunda ré apresenta contestação por si e ainda representando o primeiro réu, como se vê às f. 174/180.

Tece comentários sobre a competência das Cortes de Conciliação e Arbitragem para conhecer, apreciar e julgar quaisquer tipo de demanda jurídica, dentre as quais, as oriundas das relações imobiliárias, excetuando-se as que versam acerca de direito indisponível.

Assevera que o primeiro réu delegou a segunda ré amplos poderes para administrar seu imóvel, até mesmo o de representação junto à 2ª CCA.

Verbera que a cláusula compromissória foi devidamente instituída.

Requer seja julgado improcedente o pedido inicial.

Junta documentos (f. 181/195).

Por sua vez, a terceira ré apresenta contestação às f. 196/213.

Preliminarmente, suscita a ilegitimidade passiva *ad causam*.

No mérito, aduz que o contrato de locação firmado entre as partes não configura relação de consumo, não devendo ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor, mas a Lei de Locações.

Explica que a audiência de conciliação foi remarcada três vezes em razão da ausência de citação do segundo autor e só foi realizada, com a presença da procuradora dos autores, após a citação de todos.



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GOIÂNIA – 5ª. VARA CÍVEL

493

Diz que não há se falar em nulidade do compromisso arbitral, muito menos de anulação da sentença arbitral, pois validamente proferida.

Ao final, pede seja reconhecida a preliminar suscitada e não sendo o caso, julgado improcedente o pedido formulado na petição inicial.

Junta documentos (f. 281/472).

Instada a manifestar, a parte autora refuta a preliminar suscita. No mais, repete os argumentos já expostos na petição inicial.

Realizada a audiência preliminar, a composição não restou frutífera, como se vê às f. 489.

Vieram-me os autos conclusos para sentença

É o relatório.

Decido.

O processo está em ordem, nada havendo a sanear.

De início vale registrar que a decisão referida pela parte autora, naquela ação civil pública, onde havia sido deferido pedido liminar determinando que a parte ré se abstinhasse de conciliar demanda de natureza consumerista e executar ato de natureza executiva foi revogada.

A citação e intimação dessa decisão foi recebida pela terceira ré em **30/06/2008**. Nesse aspecto, ainda que não houvesse sido revogada, não poderia se justificar a declaração de nulidade da sentença arbitral proferida na Reclamação com base em eventual desrespeito a decisão liminar, vez que a sentença, objeto do pedido nessa ação, foi proferida no dia **23/06/2008**, ou seja, antes da citação e intimação daquela decisão liminar.

Superada tal etapa, observa-se que a **2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia suscita a preliminar de ilegitimidade *ad causam***, a nosso ver, com razão.

É que somente as partes que submetem a solução do litígio ao juízo arbitral e se sujeitam aos efeitos da decisão proferida devem integrar a lide em que se postula a anulação do procedimento ou da decisão arbitral.



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GOIÂNIA – 5ª. VARA CÍVEL

494

Assim, como simples organizadora, a instituição arbitral carece de legitimidade para compor pólo passivo na ação de nulidade de sentença arbitral¹, pelo que **julgo extinto o processo sem análise de mérito, em relação a terceira ré, qual seja, 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, com fundamento no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil.**

Passo, portanto, a análise do mérito.

De início, vale esclarecer que o contrato de locação celebrado entre as partes não se caracteriza como contrato de adesão, como sustenta a parte autora.

Isso porque as disposições do **Código de Defesa do Consumidor não são aplicáveis aos contratos de locação**, sendo regida por legislação específica - **Lei 8.245/1991** -, pois a locação não se caracteriza como uma relação de consumo, por não se subsumir o locador no conceito legal de fornecedor, tampouco o locatário à definição de consumidor.

Essa é posição pacificada do Superior Tribunal de Justiça:

Locação. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade. As relações locatícias possuem lei própria que as regule. Ademais, falta-lhes as características delineadora da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º, Lei 8.078/90. O Código de Defesa do Consumidor, no que se refere à multa pelo atraso no pagamento do aluguel, não é aplicável às locações prediais urbanas² (negritei).

De fato, registre-se que desde que não contrariem as disposições estabelecidas em lei, são perfeitamente válidas as cláusulas livremente pactuadas entre as partes, pois os litigantes agiram espontaneamente ao assinarem o contrato de locação, objeto da ação de cobrança promovida junto à Corte de Conciliação.

Assim, sendo não há se falar em vício que macule a instituição da cláusula compromissória no caso posto em debate.

Ademais, ainda que se entendesse pela nulidade dessa cláusula, esta foi sanada a partir do momento em que se firmou o compromisso arbitral.



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GOIÂNIA – 5ª. VARA CÍVEL

495

Contrariamente ao informado na petição inicial, os autores foram devidamente citados (f. 353 e 355).

A própria autora informa no *resumo - demonstrativo dos fatos* de f. 22 que estavam representadas por procuradora na segunda audiência, a qual assinou o termo de compromisso arbitral. O mesmo ocorreu em relação a , já na quarta tentativa.

A regularidade da assinatura do termo de compromisso, pode ser observada às f. 36 e também por meio da análise da procuração de f. 356, com data anterior a assinatura do termo de compromisso, em que confere amplos poderes a procuradora, dentre os quais o de firmar compromissos.

Outrossim, o primeiro réu, foi representado na ocasião pela segunda ré, que assinou validamente o compromisso arbitral, posto que gestora do imóvel e com poderes para tanto, conforme verifica-se na procuração de f. 182.

Portanto, **não há se falar em nulidade de compromisso arbitral.**

No mesmo sentido, não se mostra possível a alegação de **inépcia da petição inicial da ação de cobrança** promovida junto a Corte de Conciliação.

Trata-se questão já superada.

Ademais, sobre as situações que acarretam nulidade da sentença arbitral, assim consigna o art. 32 da Lei n. 9.307/1996:

Art. 32. É nula a sentença arbitral se:

- I - for nulo o compromisso;
- II - emanou de quem não podia ser árbitro;
- III - não contiver os requisitos do art. 26 desta Lei;
- IV - for proferida fora dos limites da convenção de arbitragem;
- V - não decidir todo o litígio submetido à arbitragem;
- VI - comprovado que foi proferida por prevaricação, concussão ou corrupção passiva;



ESTADO DE GOIÁS
PODER JUDICIÁRIO
 COMARCA DE GOIÂNIA – 5ª. VARA CÍVEL

496

VII - proferida fora do prazo, respeitado o disposto no art. 12, inciso III, desta Lei; e

VIII - forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei (negritei e sublinhei).

Assim, não se adequando o caso em qualquer das hipóteses previstas no art. 32 da Lei 9.307/96, não há que se falar em nulidade da sentença arbitral.

Superada esta discussão, não há outros temas em debate.

Diante do exposto, a teor do art. 269, I, 2ª parte, do Código de Processo Civil, julgo improcedentes os pedidos formulados pela parte autora.

Diante de sua inteira sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo, **para cada réu**, em R\$ 500,00, a teor do art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

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

Goiânia, 13 de agosto de 2010.

EXTRATADO
 E
 REGISTRADO
 16/08/10

Juiz de Direito

DATA 16/08/10
 que bebaram com o despacho supra
 Em 16/08/10
 Escrivão do 5º Ofício Cível

CERTIDÃO

Certifico que nesta d t, de 2010, publicada, em Cartório, a V sentença 16/08/10 registrada no Livro de Registro de sentenças nº 111111 às fls. 1000
 Goiania, 16/08/10

ARQUIVADO