

**Promessa de compra e venda - Cláusula  
compromissória - Jurisdição estatal -  
Afastamento - Validade - Assinatura específica -  
Contrato de adesão**

Ementa: Agravo de instrumento. Direito processual civil. Ação de indenização. Contrato de promessa de compra e venda. Cláusula compromissória. Afastamento da jurisdição estatal. Necessidade de assinatura específica. Requisito de validade exigível apenas em contrato de adesão. Recurso provido. Processo extinto sem resolução do mérito.

- Verificada a existência de cláusula compromissória, alegada em preliminar pelo réu, resta subtraída da jurisdição estatal qualquer controvérsia relativa à relação jurídica estabelecida entre os contratantes.

- A exigência de assinatura específica para a cláusula compromissória é requisito de validade apenas para o contrato de adesão.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.11.275599-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Castelo Engenharia Construções Ltda. - Agravada: Rita de Cassia de Azevedo Tanure - Interessada: Enfoque Engenharia Incorporações Construções Ltda. Relator: DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade,

em DAR PROVIMENTO AO RECURSO E EXTINGUIR O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2012. - José Flávio de Almeida - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - Castelo Engenharia Construções Ltda. interpõe agravo de instrumento contra decisão de f. 309/312-TJ, nos autos de ação de indenização por danos morais e materiais e ajuizada por Rita de Cassia de Azevedo Tanure também em face de Enfoque Engenharia Incorporações Construções Ltda., que rejeitou preliminar de incompetência do Juízo suscitada com base em cláusula contratual de arbitragem e indeferiu pedido de denúncia da lide.

A agravante narra que os litigantes firmaram termo de compromisso tendo por objeto o apartamento 1.203 do edifício “Residencial Jayme Gorenstein”, a ser construído. Posteriormente assinaram adendo ao termo de compromisso e referente à segunda vaga de garagem. Invoca a cláusula compromissória pactuada com a agravada e defende o cabimento da denúncia da lide às empresas proprietárias do terreno e construtoras do imóvel sobre o qual irá construir o edifício e o apartamento alienado para a agravada, ao argumento de que as denunciadas são responsáveis pela condição suspensiva que impede o início da construção do edifício. Pede liminar para que a decisão agravada e o processo permaneçam suspensos até o julgamento final e definitivo do agravo. No mérito, pede o provimento do recurso para que fique reconhecida a validade da cláusula arbitral e a incompetência da Justiça estatal para solucionar o conflito noticiado nos autos ou para que seja autorizada a denúncia da lide com finalidade de assegurar seu direito de regresso contra as denunciadas.

Deferido o pedido para atribuir efeito suspensivo ao recurso (f. 319/320-TJ).

O MM. Juiz de Direito manteve a decisão agravada (f. 327-TJ).

Embora regularmente intimada, a agravada não deu resposta (f. 328-TJ).

Manifestação da interessada, Enfoque Engenharia Incorporações Construções Ltda., pelo provimento do recurso (f. 331-TJ).

Preparo à f. 314-TJ.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

A agravada busca em juízo ressarcimento pelos danos resultantes do atraso na entrega de imóvel objeto de termo de compromisso que mantém com a agravante (f. 17/26-TJ).

Na contestação, a agravante trouxe preliminar de extinção do processo com base “na existência de cláusula arbitral” (f. 67/88-TJ).

O MM. Juiz de Direito rechaçou a preliminar, ao fundamento de que configurado contrato de adesão e “não comprovada a aquiescência de eleição do foro privilegiado”, “o consumidor não poderá ser compelido, compulsoriamente, ao juízo arbitral”. Restou indeferido, igualmente, pedido de denúncia da lide (f. 156/157-TJ).

Estatui o art. 3º da Lei 9.307/96 que

as partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória de compromisso arbitral.

A sua vez, o art. 4º do mesmo diploma legal estabelece que:

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.

E, exatamente por entender que o contrato firmado entre as partes seria de adesão, inexistindo, lado outro, qualquer ressalva da aderente/gravada a respeito de sua aquiescência com o compromisso arbitral, é que o MM. Juiz de Direito rechaçou a preliminar.

*Data venia*, esse fundamento não tem consistência no caso destes autos.

Isso porque, contrariamente ao que entendeu o digno Juiz de Direito, no caso vertente, não temos contrato de adesão, sendo, portanto, dispensadas as formalidades exigidas pela lei e acima destacadas.

O contrato de adesão é definido pelo art. 54 do CDC nos seguintes termos:

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

Para que se caracterize um contrato de adesão, não basta que as cláusulas tenham sido redigidas por apenas uma das partes, sendo essencial que se verifique uma uniformidade de conteúdo de tal forma a viabilizar sua adequação a um número indeterminados de aderentes.

Pertinente a lição de Cláudia Lima Marques:

O contrato de adesão é oferecido ao público em um modelo uniforme, geralmente impresso, faltando apenas preencher os dados referentes à identificação do consumidor-contratante, do objeto e do preço. Assim, aqueles que, como consumidores, desejarem contratar com a empresa para adquirirem

produtos os serviços já receberão pronta e regulamentada a relação contratual, não poderão efetivamente discutir, nem negociar singularmente os termos e condições mais importantes do contrato.

[...]

Podemos destacar como características do contrato de adesão: 1) a sua pré-elaboração unilateral; 2) a sua oferta uniforme e de caráter geral, para um número ainda indeterminado de futuras negociações contratuais; 3) seu modo de aceitação, onde o consentimento se dá por simples adesão à vontade manifestada pelo parceiro contratual economicamente mais forte (*Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4. ed. São Paulo: RT, 2002, p. 59-60).

Na espécie, os litigantes celebraram pré-contrato de promessa de compra e venda de imóvel, intitulado “Termo de Compromisso” (f. 29/34-TJ).

Renovando vênua, não se constata a padronização e uniformidade das cláusulas. Ao revés, observam-se particularidades quanto a elementos essenciais do contrato, principalmente na convenção quanto ao próprio objeto e ao preço e a forma de pagamento (cláusulas 2ª e 3ª).

A própria agravada houve por bem promover adendo ao contrato (f. 36-TJ), de sorte a adquirir “uma segunda vaga de garagem para valorizar ainda mais o imóvel” (f. 18-TJ), a denotar a flexibilidade do ajuste.

Ora, se é facultado à parte promover modificação no próprio objeto do contrato, elemento essencial a qualquer ajuste, não há cogitar de pacto de adesão, que exige, para sua configuração, consoante anotado por Cláudia Lima Marques, a impossibilidade de se “negociar singularmente os termos e condições mais importantes do contrato”.

Assim, não evidenciada a presença de contrato de adesão celebrado entre os litigantes, prescindível a exigência contida no § 2º do art. 4º da Lei nº 9.307/96, bastando à validade da cláusula compromissória sua previsão escrita tal como ocorrido no caso vertente (f. 33/34-TJ).

Desse modo, verificada a existência de convenção de arbitragem e sendo esta questão suscitada em preliminar de contestação pela agravante, bem como ausente qualquer vício na aludida cláusula, não resta outra solução senão a extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VII, do CPC.

Com essas considerações, dou provimento ao agravo e acolho a preliminar de convenção de arbitragem, para declarar extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VII, do CPC.

Condeno a agravada ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios em favor do patrono da agravante, que arbitro em 10% do valor da causa com apoio no art. 20, § 4º, do CPC.

Custas recursais, pela agravada.

DES. NILO LACERDA - De acordo com o Relator.

DES. ALVIMAR DE ÁVILA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO E EXTINGUIRAM O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.