

CONTRATOS DE ADESÃO E A DEFESA DO CONSUMIDOR

Ruy José de Oliveira¹

Tereza Cristina Ribeiro Lima²

RESUMO: O presente trabalho de Conclusão de Curso realiza uma pesquisa de natureza bibliográfica e documental, tendo por objeto os contratos de adesão e a defesa do consumidor, com ênfase em sua validade, eficácia e limites à luz do ordenamento jurídico brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor. Foram analisadas as Leis nº 9.307/1996 e nº 13.129/2015, o Código Civil, o CDC, além da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e da doutrina especializada. A pesquisa demonstrou que a arbitragem se consolidou como instrumento legítimo de desjudicialização e eficiência na solução de conflitos patrimoniais disponíveis, sem afastar a jurisdição estatal. Conclui-se que a cláusula compromissória é válida e eficaz, desde que respeitados os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da proteção do consumidor, assegurando transparência, consentimento informado e equilíbrio contratual nas relações imobiliárias.

Palavras-chave: Arbitragem. Cláusula Compromissória. Compra e Venda de Imóveis. Autonomia da Vontade. Vulnerabilidade.

ADHESION CONTRACTS AND CONSUMER PROTECTION

ABSTRACT: This Course Completion Paper conducts bibliographic and documentary research focusing on adhesion contracts and consumer protection, with emphasis on their validity, effectiveness, and limits under the Brazilian legal system and the Consumer Defense Code. Laws No. 9,307/1996 and No. 13,129/2015, the Civil Code, the Consumer Defense Code, as well as the case law of the Superior Court of Justice (STJ) and specialized legal doctrine were analyzed. The research demonstrates that arbitration has become established as a legitimate instrument of dejudicialization and efficiency in the resolution of disputes involving disposable patrimonial rights, without excluding state judicial jurisdiction. It is concluded that the arbitration clause is valid and effective, provided that the principles of objective good faith, the social function of the contract, and consumer protection are respected, ensuring transparency, informed consent, and contractual balance in real estate relationships.

Keywords: Arbitration. Arbitration Clause. Purchase and Sale of Real Estate. Autonomy of Will. Vulnerability.

INTRODUÇÃO

O Poder Judiciário brasileiro tem enfrentado um crescente desafio: a judicialização massiva das relações contratuais, especialmente no setor imobiliário, que movimentava valores expressivos e envolve elevada litigiosidade. Neste cenário, a arbitragem emerge como alternativa à jurisdição estatal, oferecendo uma solução mais célere e técnica para litígios patrimoniais disponíveis. A presente pesquisa investiga a cláusula de arbitragem em contratos de compra e venda de imóveis, com foco na sua validade, eficácia e limites no ordenamento

¹ Acadêmico do 10º período do curso de Direito no Centro Universitário de Goiás – Uni-Goiás

² Mestre em Direito, Relações Internacionais e Desenvolvimento pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás PUC-GO; Especialista em Direito Civil pela Faculdade Anhanguera de Ciências Humanas – FACH.

jurídico brasileiro – em especial à luz da Lei nº 9.307/1996 e da Lei nº 13.129/2015, bem como das disposições da Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor.

Este estudo se justifica pela relevância prática da temática do mercado imobiliário, onde a inclusão de cláusulas arbitrais tornou-se corriqueira e, simultaneamente, objeto de controvérsia quanto à proteção do adquirente em posição vulnerável. Na perspectiva acadêmica, contribui para a compreensão das tensões entre autonomia privada, função social dos contratos e tutela contratual-consumerista.

Diante desta realidade, o problema de pesquisa que guia este trabalho pode ser formulado da seguinte forma: a cláusula de arbitragem inserida em contratos de compra e venda de imóveis firmados com consumidores representa um instrumento legítimo de segurança jurídica ou cria uma barreira ao acesso à justiça?

O objetivo geral consiste em analisar a validade e eficácia da cláusula de arbitragem nos contratos de compra e venda de imóveis celebrados com consumidores, sendo complementado pelos seguintes objetivos específicos: examinar o tratamento legal da cláusula compromissória no ordenamento jurídico brasileiro; verificar como o Código de Defesa do Consumidor influencia a aplicabilidade da arbitragem em contratos imobiliários; investigar os entendimentos jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema; propor critérios de equilíbrio entre autonomia contratual e proteção do consumidor.

A estrutura deste trabalho organiza-se em três capítulos fundamentais. No Capítulo 1, apresentam-se os fundamentos da arbitragem no direito brasileiro e os requisitos da cláusula compromissória. O Capítulo 2, dedica-se ao contrato de compra e venda de imóveis, destacando sua natureza jurídica, atributos formais e principais litígios – atrasos, vícios e rescisões. Já o Capítulo 3, aborda a cláusula arbitral nos contratos imobiliários, discute sua validade e eficácia à luz do CDC e da jurisprudência, e analisa seus desafios práticos no mercado imobiliário. Na conclusão são apresentadas as considerações finais e propostas práticas para a redação e utilização equilibrada da cláusula compromissória no setor.

A metodologia foi desenvolvida com base em pesquisa bibliográfica e documental, de abordagem qualitativa, com método dedutivo, baseada na análise da doutrina civil, consumerista e arbitral, especialmente nas contribuições de Maria Helena Diniz, Caio Mário da Silva Pereira, Carlos Roberto Gonçalves, Flávio Tartuce, Sílvio de Salvo Venosa e Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, bem como no exame do arcabouço normativo aplicável (Código Civil, CDC e Lei de Arbitragem, com a reforma de 2015) e de precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal pertinentes ao tema, visando identificar

critérios de validade e de equilíbrio na aplicação da cláusula compromissória em contratos imobiliários de consumo.

ARBITRAGEM E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A arbitragem consolidou-se como um dos principais métodos adequados de resolução de conflitos no direito brasileiro contemporâneo. Embora tenha raízes históricas, foi apenas a partir da edição da Lei nº 9.307/1996 que o instituto passou a ter real aplicabilidade prática no país, especialmente em setores como o direito contratual e imobiliário. Trata-se de um mecanismo que permite às partes, por meio da autonomia da vontade, afastarem a jurisdição estatal e elegerem árbitros privados para solucionar litígios patrimoniais disponíveis.

CONCEITO E FUNDAMENTO DA ARBITRAGEM

A arbitragem é um dos mais relevantes mecanismos de solução de conflitos no direito contemporâneo, especialmente diante da crescente sobrecarga do Poder Judiciário brasileiro. Trata-se de um meio heterocompositivo pelo qual as partes, de comum acordo, optam por transferir a solução de litígios patrimoniais disponíveis a árbitros escolhidos por elas, cujas decisões têm eficácia de sentença judicial.

Para Pereira (2019) a arbitragem deve ser compreendida como desdobramento da autonomia privada, uma vez que cabe às partes definir não apenas o conteúdo do contrato, mas também o modo como eventuais conflitos dele decorrentes serão solucionados. Essa escolha, segundo o autor, encontra fundamento no próprio princípio da liberdade contratual.

Diniz (2020) acrescenta que a arbitragem é forma de “jurisdição privada”, na qual se busca equilibrar a necessidade eficiência com o respeito ao ordenamento jurídico. Ela destaca que, em matéria imobiliária, a arbitragem se mostra particularmente adequada em virtude da complexidade técnica das questões e do valor econômico dos bens em discussão.

Assim, a arbitragem repousa sobre três fundamentos centrais: autonomia da vontade, efetividade e segurança jurídica, todos compatíveis com a principiologia contemporânea do direito contratual, marcada pela boa-fé objetiva e pela função social dos contratos.

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DA ARBITRAGEM NO BRASIL

A arbitragem não é novidade no direito brasileiro. Já no período colonial, existiam práticas de solução privada de conflitos inspiradas na tradição portuguesa. O Código Comercial de 1850 trouxe a arbitragem obrigatória em certos litígios mercantis, especialmente societários.

O Código Civil de 1916 também previa o compromisso arbitral, mas o instituto enfrentava grande resistência. Exigia-se, para sua eficácia, a homologação judicial, o que esvaziava sua principal característica: a celeridade. A arbitragem era, portanto, vista como ineficaz.

De acordo com Tartuce (2022), a virada histórica ocorreu com a promulgação da Lei nº 9.307/1996, considerada um marco da modernização do direito brasileiro. Essa lei eliminou a necessidade de homologação judicial da sentença arbitral nacional reconhecendo a eficácia imediata das decisões arbitrais. Ademais, previu que a sentença arbitral é título executivo judicial, apta a produzir os mesmos efeitos da coisa julgada.

O reconhecimento definitivo da constitucionalidade da Lei de Arbitragem ocorreu no julgamento do AgR na SE nº 5206/EP (2001). Antes dessa decisão havia grande debate jurídico sobre a validade da lei, especialmente sobre a obrigatoriedade da cláusula compromissória, que submete futuros litígios à arbitragem. Argumentava-se que essa obrigatoriedade violaria a garantia constitucional de acesso à justiça, prevista no art. 5º, XXXV, na Constituição Federal.

A Reforma de 2015 (Lei nº 13.129/2015) representou nova etapa, ao admitir expressamente a utilização da arbitragem pela Administração Pública em contratos administrativos de natureza patrimonial disponível.

Tartuce (2022) destaca que essa evolução demonstra a mudança de mentalidade no direito brasileiro: de um ceticismo inicial, passou-se à consagração da arbitragem como meio legítimo e efetivo.

Portanto, a evolução legislativa consolidou a arbitragem como instrumento indispensável, alinhando o Brasil às práticas internacionais e fomentando a confiança do mercado.

RECONHECIMENTO CONSTITUCIONAL DA ARBITRAGEM

A Constituição Federal de 1988 não trata expressamente da arbitragem, mas sua compatibilidade com a ordem constitucional foi reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal,

especialmente à luz do princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV). Conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal na ADI nº 930/DF, a Lei 9.307/1996 é compatível com a Constituição Federal, tendo sido reconhecida sua constitucionalidade pelo Tribunal Pleno.

Gonçalves (2022) explica que a arbitragem é expressão da liberdade contratual, compatível com o art. 5º, XXII, da CF/88, que garante a liberdade dos particulares em dispor de seus direitos patrimoniais disponíveis.

Farias e Rosendal (2021) ressaltam que a arbitragem também se relaciona com o princípio da razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, CF), ao oferecer solução mais célere que o Judiciário.

Nesse sentido, Venosa (2021) observa que, em matéria imobiliária, o reconhecimento constitucional da arbitragem representa verdadeiro avanço, pois os litígios contratuais, antes submetidos a décadas de tramitação judicial, passaram a contar com solução especializada e eficiente.

A CLÁUSULA DE COMPROMISSO ARBITRAL: MODALIDADES E NATUREZA JURÍDICA

A cláusula de compromisso arbitral é o núcleo da arbitragem. Tartuce (2022), define a cláusula compromissória como o instrumento pelo qual as partes, desde a formação do contrato, assumem o compromisso de submeter à arbitragem litígios futuros.

O art. 4º da Lei nº 9.307/1996, estabelece duas modalidades distintas de cláusula compromissória. A primeira é a denominada cláusula compromissória cheia, que contém previsão completa acerca da arbitragem, indicando não apenas a intenção das partes de submeterem eventuais litígios ao juízo arbitral, mas também especificando a instituição responsável pela condução do procedimento, as regras aplicáveis, o número de árbitros e a sede da arbitragem. Já a segunda é cláusula compromissória vazia, que se limita a prever a adoção da arbitragem como forma de solução de conflitos, sem detalhar os elementos procedimentais. Nesse caso, exige-se que as partes, posteriormente, firmem um novo acordo para definir os aspectos operacionais do procedimento arbitral, como a escolha dos árbitros, o regulamento e o local em que se desenvolverá o processo.

Diniz (2020) salienta que a cláusula compromissória é expressão máxima da autonomia privada, mas que deve respeitar a função social do contrato. Ou seja, não basta estar formalmente presente: é necessário que sua aplicação não viole o equilíbrio contratual

O art. 4º, §2º, da Lei de Arbitragem estabelece que, nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente concordar expressamente, mediante assinatura ou visto específico. Para Tartuce (2022), esse dispositivo é essencial para evitar que consumidores sejam obrigados a renunciar ao judiciário sem plena consciência.

Nos contratos imobiliários, a cláusula compromissória se tornou prática comum em incorporações, loteamentos e contratos de compra e venda de imóveis, justamente para evitar o prolongamento das demandas no judiciário. Contudo, deve ser redigida de forma clara e equilibrada, sob pena de nulidade.

VANTAGENS E LIMITAÇÕES DA ARBITRAGEM

Segundo Tartuce (2022), a arbitragem apresenta relevantes vantagens em relação ao processo judicial estatal, destacando-se, entre elas, a maior celeridade na solução dos litígios, a possibilidade de escolha de árbitros com notória especialização técnica na matéria controvertida, bem como a confidencialidade do procedimento, quando assim convencionado pelas partes. Soma-se a isso o fato de que a sentença arbitral é definitiva, não estando sujeita a recurso, produzindo os mesmos efeitos da coisa julgada material.

Gonçalves (2022) destaca que essas vantagens tornam a arbitragem atrativa em contratos de incorporação imobiliária, que envolvem valores elevados e questões técnicas.

Apesar de diversas vantagens que apresenta, a arbitragem também possui algumas limitações que merecem destaque. Em primeiro lugar, o custo elevado pode representar um obstáculo relevante, especialmente quando o procedimento é conduzido por câmaras arbitrais de grande prestígio, cujas taxas e honorários tendem a ser mais onerosos do que as custas judiciais. Além disso, o acesso à arbitragem é restrito, uma vez que apenas os litígios que envolvem direitos patrimoniais disponíveis podem ser submetidos a esse meio de solução de controvérsias, conforme dispõe o artigo 1º da Lei nº 9.307/1996. Outro ponto sensível é a irrecorribilidade das decisões arbitrais, característica que, embora garanta celeridade e definitividade, pode gerar insegurança ou desconforto à parte considerada vulnerável, como o consumidor, que se vê impossibilitado de recorrer a instâncias revisórias. Essas limitações evidenciam a necessidade de ponderação na escolha da arbitragem. Especialmente em relações contratuais assimétricas.

Farias e Rosendal (2021) alertam que, nos contratos imobiliários, a arbitragem deve ser utilizada com cautela. Pois o consumidor não pode ser colocado em posição de desvantagem.

Portanto, a arbitragem deve ser vista como instrumento complementar, adequado a determinados contextos contratuais, mas que exige ponderação em face da função social do contrato e da proteção da parte vulnerável. As vantagens da arbitragem – celeridade, especialização, sigilo e definitividade – devem ser contrapostas às limitações, como custo e restrição de cabimento. O desafio contemporâneo é equilibrar autonomia da vontade privada, função social e proteção do consumidor.

O CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E OS CONFLITOS DELE DECORRENTES

O contrato de compra e venda de imóveis ocupa posição de destaque no ordenamento jurídico brasileiro, por ser um dos instrumentos mais relevantes na circulação da riqueza e na consolidação do direito de propriedade. Sua importância transcende a esfera privada alcançando dimensão social e econômica, já que o imóvel, muitas vezes, representa o bem de maior valor e significado no patrimônio das famílias.

Segundo Tartuce, (2022), os contratos de compra e venda de imóveis figuram entre os mais litigiosos do direito privado brasileiro, em razão da recorrência de controvérsias relacionadas ao atraso na entrega dos empreendimentos, à existência de vícios construtivos e às frequentes hipóteses de rescisão contratual. Diante desse cenário, impõe-se uma interpretação contratual sistemática, orientada simultaneamente pelos princípios do direito civil e pelas normas de proteção ao consumidor, especialmente quando evidenciada a vulnerabilidade do adquirente. Pereira (2019), acrescenta que trata-se do mais comum dos contratos translativos, sendo responsável pela maior parte das mutações jurídico-reais de propriedade.

NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

O artigo 481 do Código Civil apresenta a definição clássica do contrato de compra e venda, ao dispor que uma das partes se obriga a transferir a propriedade de um bem e a outra a pagar-lhe determinado preço em dinheiro. Essa formulação, embora pareça simples, envolve uma série de nuances técnicas que a doutrina procura esclarecer.

Nesse sentido, Pereira (2019) observa que a compra e venda é, em sua natureza, um contrato obrigacional, pois gera deveres recíprocos de dar e de pagar. No entanto, a efetiva transferência da propriedade somente ocorre com o registro do título translativo no cartório competente, conforme previsto no artigo 1.245 do Código Civil. Assim, até que esse registro se concretize, o comprador não se torna proprietário, possuindo apenas um direito de crédito em face do vendedor. Essa observação é essencial para compreender a distinção entre o plano obrigacional e o plano real no direito civil brasileiro.

A partir dessa base, Diniz (2020) aprofunda o tema ao destacar que o contrato de compra e venda imobiliária, embora seja consensual e típico, exige o cumprimento de requisitos formais e solenes para produzir efeitos perante terceiros. Dessa forma, o simples contrato particular, ainda que assinado pelas partes, não transfere a propriedade, servindo apenas como título hábil para eventual ação de adjudicação compulsória. Essa análise complementa o entendimento de PEREIRA, reforçando a ideia de que a propriedade imobiliária demanda formalidades específicas para garantir segurança e publicidade ao negócio jurídico.

Em conjunto, as contribuições dos autores revelam que a compra e venda de imóveis vai muito além de um simples acordo de vontades – trata-se de um instrumento essencial para a estabilidade do sistema registral e para a proteção dos interesses econômicos e sociais envolvidos na circulação da propriedade imobiliária.

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: CONSENSUALIDADE E FORMALIDADE

Para Tartuce (2022), embora a compra e venda de imóveis seja classificada como contrato consensual, a legislação civil impõe determinadas formalidades para que produza efeitos jurídicos plenos, especialmente a exigência de escritura pública para negócios que envolvam direitos reais imobiliários de valor elevado. Tais exigências não descaracterizam a natureza consensual do contrato, mas funcionam como instrumentos de proteção à segurança jurídica e à estabilidade do tráfico imobiliário, evitando incertezas quanto à titularidade dos direitos reais. No entanto, a escritura pública, embora necessária, não é suficiente para transferir a propriedade. O registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, conforme determina o artigo 1.245 do Código Civil, é o ato que efetivamente constitui o direito real. Tartuce (2022) ressalta esse ponto ao explicar que o registro é um ato constitutivo, e não apenas declaratório, pois é ele que transforma a obrigação contratual de transferir o bem em um direito real de

propriedade. Essa diferenciação é fundamental, pois delimita o momento exato em que o comprador passa a ser, juridicamente, o titular do imóvel.

Seguindo essa linha, Diniz (2020) complementa que, enquanto o registro não é efetuado, o comprador possui apenas um direito de crédito perante o vendedor, e não a propriedade do bem. Ainda assim, o ordenamento jurídico oferece uma proteção intermediária por meio do registro da promessa de compra e venda, previsto no artigo 1.417 do Código Civil, que confere ao promitente comprador um direito real à aquisição. Essa previsão é relevante, pois protege o adquirente de boa-fé contra a dupla alienação e outros riscos inerentes às negociações imobiliárias, garantindo-lhe propriedade sobre eventuais terceiros adquirentes.

Juntas, as contribuições dos autores demonstram que as formalidades exigidas pela lei civil não são meros rituais formais, mas mecanismos essenciais de transparência, proteção e segurança jurídica nas relações imobiliárias.

2.3 OS CONTRATOS DE ADESÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO

Segundo Tartuce (2022), grande parte das transações imobiliárias no Brasil é formalizada por meio de contratos de adesão, prática que decorre da necessidade de padronização e agilidade comercial por parte das construtoras e incorporadoras. Nesses contratos, o consumidor geralmente não participa da elaboração das cláusulas, limitando-se a aceitá-las integralmente – o que coloca em evidência a importância da proteção jurídica conferida pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC).

O artigo 54 do CDC define o contrato de adesão como aquele cujas cláusulas são previamente estabelecidas pelo fornecedor, sem que o consumidor possa discutir seu conteúdo. Farias e Rosenthal (2021) observam que essa padronização não é ilícita em si mesma, pois atende à eficiência e à previsibilidade nas relações de massa. Contudo, os autores alertam para o desequilíbrio estrutural que dela decorre, já que a liberdade contratual é reduzida e a parte economicamente mais fraca necessita de uma tutela reforçada. Assim, o ordenamento jurídico deve intervir de modo a equilibrar essa relação, impondo limites à autonomia privada quando esta se transforma em instrumento de dominação contratual.

Nesse mesmo sentido, Venosa (2021) chama a atenção para a necessidade de interpretar determinadas cláusulas típicas desses contratos – como as cláusulas de foro de eleição, prorrogação de prazo de entrega e limitação de responsabilidade – à luz do princípio da boa-fé objetiva. Segundo o autor, tais disposições podem ser legítimas, mas também podem

se tornar abusivas quando desequilibram a relação contratual em favor do fornecedor. Esse entendimento é reforçado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, no AgInt no AREsp nº 2330021/MG (2023) negou provimento ao agravante. O caso trata de cláusula compromissória em contrato de adesão, onde a parte agravante argumenta que a Câmara Arbitral deve ser competente para julgar a demanda, alegando que o contrato não se enquadra na definição de relação de consumo. A parte agravada, por sua vez, sustenta que a discordância do consumidor em submeter-se à arbitragem é evidenciada pelo ajuizamento da ação judicial, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que condiciona a validade da cláusula à concordância expressa do consumidor no momento do litígio.

Em conjunto, essas perspectivas demonstram que o ordenamento jurídico brasileiro não proíbe a utilização de contratos padronizados ou de cláusulas arbitrais, mas impõe limites e requisitos de validade com o objetivo de preservar a transparência, a boa-fé e proteção do consumidor.

PRINCIPAIS CONFLITOS DECORRENTES DA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

A compra e venda de imóveis, embora represente uma das operações mais tradicionais e relevantes do direito contratual, é também uma das principais fontes de litígios no âmbito do direito do consumidor. As complexidades inerentes aos contratos imobiliários que envolvem altos valores econômicos, múltiplas etapas formais e forte assimetria informacional entre as partes – frequentemente dão origem a controvérsias jurídicas que exigem a intervenção do Poder Judiciário ou, em alguns casos, de câmaras arbitrais especializadas.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reiteradamente enfrentado demandas relacionadas a atrasos na entrega de obras, vícios construtivos, rescisões contratuais e restituição de valores pagos, consolidando entendimentos que buscam harmonizar os princípios da autonomia privada e da boa-fé objetiva com a necessária tutela do consumidor. Tais controvérsias evidenciam a importância de se compreender o equilíbrio contratual nas relações imobiliárias e de se analisar, à luz da jurisprudência e da doutrina contemporânea, os parâmetros de responsabilidade das construtoras, incorporadoras e intermediários.

Dessa forma, a análise dos principais conflitos decorrentes da compra e venda de imóveis revela não apenas a dinâmica das relações contratuais modernas, mas também a evolução interpretativa dos tribunais superiores em matéria de proteção contratual, reforçando

a necessidade de instrumentos eficazes – judiciais ou arbitrais – para a resolução desses litígios de forma célere e equilibrada.

APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) aos contratos de compra e venda é matéria consolidada tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência. O Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 602, reconheceu expressamente que “o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às incorporações imobiliárias”, firmando entendimento de que a relação entre o adquirente e a construtora ou incorporadora é, de fato, uma relação de consumo. Esse posicionamento tem servido de base para a construção de um regime jurídico protetivo voltado à defesa do comprador, considerado parte vulnerável na relação contratual.

De acordo com Gonçalves (2022), a incidência do CDC nesses contratos fortalece a posição do adquirente, ao garantir-lhe mecanismos de proteção contra cláusulas abusivas, assegurar o direito à informação adequada e impor responsabilidade objetiva ao fornecedor pelos vícios ou defeitos do produto e do serviço. Para o autor, a aplicação do CDC não enfraquece a autonomia privada, mas redimensiona, submetendo-a aos valores da boa-fé objetiva e da função social do contrato, de modo a evitar desequilíbrios e práticas contratuais desleais.

Na mesma linha, DINIZ (2020) observa que a interpretação das normas do CDC deve ser realizada em conjunto com os princípios contratuais do Código Civil, especialmente a função social e a boa-fé objetiva, de modo a promover uma harmonização entre o direito consumerista e o civil. Essa perspectiva reforça a noção de que o direito privado contemporâneo não se pauta mais pela liberdade contratual absoluta, mas por um modelo de autonomia relacional, no qual a liberdade das partes é condicionada pelo dever de lealdade e cooperação.

Constata-se, portanto, que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóveis cumpre função essencial de proteção da parte hipossuficiente, garantindo maior equilíbrio e previsibilidade nas relações contratuais. Ao mesmo tempo, evidencia-se que o contrato imobiliário, apesar de sua aparente simplicidade, contém um alto grau de complexidade jurídica, exigindo interpretação sistemática e criteriosa pelos tribunais.

A CLÁUSULA ARBITRAL EM CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: VALIDADE, EFICÁCIA E LIMITES

De acordo com Tartuce (2022), a cláusula compromissória ocupa posição de relevo no direito contratual contemporâneo, especialmente nos contratos de compra e venda de imóveis, os quais envolvem elevado valor econômico, significativa repercussão social e acentuada litigiosidade. Ao prever previamente a submissão das controvérsias à arbitragem, essa cláusula expressa a autonomia da vontade e a busca por soluções mais céleres, técnicas e eficientes para os conflitos imobiliários. Contudo, sua utilização em contratos imobiliários, sobretudo quando estruturados como contratos de adesão, exige análise criteriosa quanto à compatibilidade com a proteção do consumidor, bem como com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, em razão da vulnerabilidade do adquirente frente às incorporadoras e construtoras.

INSERÇÃO DA CLÁUSULA ARBITRAL NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

A cláusula compromissória consolidou-se como uma das principais ferramentas contratuais no âmbito do direito contemporâneo. Em contratos de incorporação e de compra e venda de imóveis na planta, sua inclusão tornou-se prática recorrente, impulsionada pela busca de soluções mais céleres, técnicas e especializadas para litígios decorrentes de empreendimentos de alto valor econômico e complexidade jurídica. A arbitragem, nesse contexto, representa um meio de assegurar previsibilidade e eficiência à execução contratual, reduzindo a morosidade do judiciário e promovendo maior estabilidade nas relações negociais.

Para Pereira (2019) a inserção da cláusula arbitral nesses contratos decorre diretamente do princípio da autonomia privada, segundo o qual as partes têm liberdade para definir não apenas o conteúdo econômico do negócio, mas também o foro e o procedimento de resolução de eventuais controvérsias. Tal prerrogativa, contudo, deve ser exercida dentro dos limites traçados pelo ordenamento jurídico e pelos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, de modo que a liberdade contratual não se converta em instrumento de desequilíbrio entre os contratantes.

Por sua vez, Venosa (2021) adverte que a validade e eficácia da cláusula compromissória nos contratos imobiliários dependem do cumprimento rigoroso dos requisitos legais previstos no artigo 4º da Lei nº 9.307/1996. A ausência de consentimento expresso do comprador, a falta de destaque gráfico ou a omissão quanto às regras procedimentais podem

tonar a cláusula ineficaz ou abusiva, sobretudo em contratos de adesão, nos quais a autonomia do consumidor é limitada.

Dessa forma, a cláusula arbitral, quando elaborada em conformidade com a lei e os princípios contratuais, revela-se instrumento útil de desjudicialização e eficiência nas relações imobiliárias. Todavia, sua utilização indiscriminada e sem observância das garantias de informação e consentimento livre pode subverter sua finalidade, transformando um meio de equilíbrio contratual em fonte de desequilíbrio.

A RELAÇÃO ENTRE ARBITRAGEM E PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

A compatibilidade entre a arbitragem e a tutela do consumidor é um dos pontos mais sensíveis na aplicação prática da cláusula compromissória em contratos imobiliários. Para Tartuce (2022), a aplicação da arbitragem em contratos imobiliários que envolvem relações de consumo exige a harmonização entre a autonomia privada, que legitima a escolha de meios alternativos de solução de conflitos, e a tutela da parte vulnerável, assegurada pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo esse um dos pontos mais sensíveis da utilização da cláusula compromissória.

O artigo 51, inciso VII, do CDC considera nulas as cláusulas que imponham a arbitragem de forma compulsória, pois tal imposição poderia restringir o direito constitucional de acesso à justiça (art. 5º, XXXV, da CF). Todavia, a Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/1996), ao dispor em seu artigo 4º, §2º, admite a utilização da cláusula compromissória em contratos de adesão, desde que o consumidor manifeste concordância expressa e destacada, garantindo transparência e liberdade de escolha.

Segundo Farias e Rosendal (2021) a arbitragem pode harmonizar-se ao sistema protetivo desde que o consumidor disponha de informação clara, inequívoca e prévia sobre os efeitos jurídicos da cláusula. Assim, o consentimento não pode ser presumido nem implícito; ele deve refletir uma decisão consciente e informada, sob pena de configurar renúncia indevida a garantias fundamentais.

Para Tartuce (2022), a legitimidade da arbitragem em contratos imobiliários depende do equilíbrio entre eficiência procedimental e equidade material. A aplicação da cláusula compromissória deve respeitar a função social do contrato e a boa-fé objetiva, servindo como instrumento de pacificação de conflitos e não como mecanismo de imposição ou de cerceamento de defesa. Dessa forma, a arbitragem será válida e eficaz apenas quando utilizada

como opção verdadeiramente livre e informada, que assegure ao consumidor tratamento paritário e justo na relação contratual.

Em síntese, a arbitragem não se opõe à proteção do consumidor; ao contrário, pode complementar o sistema de tutela se observados os requisitos legais e os princípios que regem o direito contratual moderno.

A CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA EM CONTRATOS DE ADESÃO: ABUSIVIDADE E CONTROLE JUDICIAL

Nos contratos de adesão, amplamente utilizados no setor imobiliário, a cláusula compromissória demanda um controle mais rigoroso por parte do Poder Judiciário, a fim de preservar o equilíbrio entre as partes e assegurar a efetividade dos princípios protetivos do direito do consumidor.

O Superior Tribunal de Justiça, negou provimento ao AgInt no AREsp nº 2024123/MG (2021) consolidando entendimento de que a cláusula compromissória inserida em contrato de adesão é válida apenas quando atendidos os requisitos do artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/1996.

Para VENOSA (2021) o controle judicial sobre esse tipo de cláusula deve operar em duas dimensões complementares. No aspecto formal, verifica-se a observância dos requisitos de destaque, clareza e assinatura específica; no aspecto material, analisa-se se a cláusula impõe ônus desproporcionais ou limita de modo indevido o acesso à justiça. O autor ressalta que a validade da convenção arbitral depende de um equilíbrio substancial entre os contratantes, especialmente quando um deles se encontra em posição de vulnerabilidade econômica ou técnica.

Sob outro enfoque, Diniz (2020) observa que a ausência de transparência e de consentimento informado implica a nulidade absoluta da cláusula compromissória, restabelecendo ao consumidor o direito de submeter o conflito ao Poder Judiciário. A autora pontua que o dever de informação, previsto no artigo 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor, constitui elemento essencial da validade do negócio jurídico, razão pela qual o descumprimento desse dever compromete a própria, legitimidade da arbitragem.

Desse modo, embora a legislação brasileira admita a cláusula compromissória em contratos de adesão, sua aplicação deve ser analisada caso a caso, sob a ótica da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da proteção da parte vulnerável.

JURISPRUDÊNCIA DO STJ E TRIBUNAIS ESTADUAIS SOBRE A CLÁUSULA ARBITRAL EM CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

A jurisprudência brasileira tem evoluído no sentido de consolidar critérios objetivos para aferir a validade e a eficácia da cláusula compromissória em contratos imobiliários, especialmente quando envolvem consumidores. No julgamento do AgInt no AREsp nº 2393773/SP (2023), o Superior Tribunal de Justiça negou provimento, tendo como uma das teses para a inadmissibilidade, a invalidade da cláusula compromissória em contrato de adesão de consumo, se o consumidor não concordar expressamente com a arbitragem no momento do litígio.

Em outro precedente importante, o AgInt no AREsp nº 1192648/GO (2017), o Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao processo, afirmando que a validade da cláusula compromissória, em contrato de adesão caracterizado por relação de consumo, está condicionada à efetiva concordância do consumidor no momento da instauração do litígio entre as partes, consolidando-se o entendimento de que o ajuizamento, por ele, de ação perante o Poder Judiciário caracteriza a sua discordância em submeter-se ao Juízo Arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização. E que a mera circunstância de o consumidor ser bacharel em direito é insuficiente para descaracterizar sua hipossuficiência, uma vez que a vulnerabilidade da pessoa física não é, necessariamente, técnica, mas, principalmente, econômica e jurídica.

Já no REsp nº 1598220/RN (2016), o Superior Tribunal de Justiça proveu o recurso, com base no instituto da *kompetenz-Kopetenz*, positivado no art. 8º, parágrafo único, da Lei nº 9.307/1996, que determina que a controvérsia a cerca da existência, da validade e eficácia da cláusula compromissória deve ser resolvida, com primazia, pelo juízo arbitral, não sendo possível antecipar essa discussão perante a jurisdição estatal. A jurisprudência favorável à arbitragem, que nega a competência da Justiça Comum, é aplicada pelo Superior Tribunal de Justiça principalmente em contratos que não envolvem uma relação de consumo, com base na autonomia da vontade das partes e no princípio de que o Árbitro é o primeiro juiz da sua própria competência.

Essa evolução jurisprudencial demonstra que a cláusula compromissória em contratos imobiliários, não é rejeitada pelo Poder Judiciário de forma absoluta. Sua validade, contudo, depende da compatibilização com o sistema protetivo consumerista, especialmente no que

tangem à necessidade de consentimento informado, equilíbrio contratual e preservação do direito de acesso à justiça.

3.5 ARBITRAGEM COMO MECANISMO DE DESJUDICIALIZAÇÃO DOS CONFLITOS IMOBILIÁRIOS

Segundo dados do Conselho nacional de Justiça (CNJ, 2022), os litígios de natureza imobiliária estão entre as principais causas de congestionamento processuais no país, o que demonstra o potencial da arbitragem para contribuir com a racionalização da atividade jurisdicional. Ao transferir a solução de disputas patrimoniais disponíveis para o âmbito privado, a arbitragem amplia o acesso à justiça sob uma nova perspectiva: não mais pela via estatal exclusiva, mas por meio de procedimentos autônomos e regidos pela vontade das partes.

Para Tartuce (2022), no contexto da desjudicialização, deve ser compreendida como política pública complementar à jurisdição estatal. Mais do que um simples mecanismo contratual, ela integra um movimento de modernização do sistema jurídico, voltado à eficiência, à especialização e à pacificação social. O autor enfatiza que, em setores complexos como o imobiliário, o julgamento técnico por profissionais experientes – engenheiros, advogados e economistas – tende a proporcionar soluções mais adequadas e justas do que aquelas obtidas por meio do trâmite judicial tradicional.

Entretanto, FARIAS e ROSENVALD (2021) advertem que a desjudicialização não pode ocorrer em detrimento da proteção do consumidor. O deslocamento da jurisdição para o âmbito arbitral deve observar os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da transparência, evitando que a arbitragem seja utilizada como instrumento de exclusão de direitos ou de imposição unilateral de cláusulas. Assim, a efetividade da arbitragem depende do respeito aos limites ético-jurídico que garantem a paridade entre as partes e a legitimidade do procedimento.

Em síntese, a arbitragem imobiliária, quando aplicada dentro de parâmetros equilibrados, revela-se um meio eficaz de promover a desjudicialização responsável, reduzindo a litigiosidade sem comprometer a tutela do consumidor.

PERSPECTIVAS E DESAFIOS PARA A CONSOLIDAÇÃO DA CLÁUSULA ARBITRAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Apesar dos avanços legislativos e jurisprudenciais, a consolidação da cláusula arbitral nos contratos de compra e venda de imóveis ainda enfrenta desafios relevantes, dentre os quais se destacam o elevado custo do procedimento arbitral em comparação ao processo judicial, capaz de afastar consumidores de menor poder aquisitivo, a limitada compreensão, por parte do consumidor, acerca dos efeitos jurídicos da cláusula compromissória, o que impõe a necessidade de maior informação e transparência contratual, bem como a persistência de divergências nas instâncias inferiores do Judiciário, mesmo diante da orientação já consolidada do Superior Tribunal de Justiça quanto aos critérios de validade da cláusula arbitral.

Venosa (2021) entende que a tendência é de maior aceitação da cláusula arbitral, desde que acompanhada por mecanismos de equilíbrio contratual. Diniz (2020) acrescenta que a função social do contrato deve servir como parâmetro de interpretação, impedindo abusos.

Portanto, a consolidação da cláusula compromissória no setor imobiliário dependerá da superação desses desafios, da maior conscientização das partes da atuação das câmaras arbitrais especializadas em direito imobiliário.

A cláusula arbitral em contratos de compra e venda de imóveis representa importante avanço na busca por soluções céleres e eficazes para os litígios imobiliários. Sua validade e eficácia estão condicionadas à observância dos requisitos formais e materiais previstos em lei, bem como à compatibilização com a proteção do consumidor.

Embora a arbitragem contribua para a desjudicialização e para o fortalecimento da segurança jurídica no mercado imobiliário, ainda existem desafios a serem superados, como custos, falta de informação e divergência jurisprudencial.

CONCLUSÃO

A arbitragem se consolidou no ordenamento brasileiro como meio adequado de solução de conflitos patrimoniais disponíveis, especialmente após a Lei nº 9.307/1996 e sua reforma na (Lei nº 13.129/2015), com legitimação constitucional reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal no AgR na SE nº 5206/EP (2001). No plano dogmático, a cláusula compromissória – em suas modalidades cheia e vazia – possui natureza híbrida (contratual e

processual) e exige observância de requisitos formais e materiais para produzir efeitos válidos, sobretudo quando inserida em contratos de adesão.

No âmbito dos contratos de compra e venda de imóveis, confirmou-se a coexistência de consensualidade e formalidade: a transferência do domínio reclama escritura pública (quando exigida) e registro, em atenção à segurança jurídica e à função social do contrato. A incidência do CDC, afirmada pela Súmula 602 do STJ, redimensiona a autonomia privada ao impor boa-fé objetiva, dever de informação e responsabilidade objetiva do fornecedor, sem eliminar a utilidade da arbitragem.

A jurisprudência do STJ forneceu balizas protetivas ao adquirente: atraso na entrega com tolerância estrita e lucros cessantes presumidos; responsabilidade objetiva por vícios construtivos no quinquênio legal; retenção parcial em distratos dentro de parâmetros razoáveis, hoje também disciplinados pela Lei do Distrato. Esses vetores harmonizam eficiência contratual e tutela pela parte vulnerável, orientando a aplicação concreta das cláusulas.

Conclui-se que a cláusula arbitral é legítima e útil para reduzir litigiosidade e oferecer decisões técnicas céleres, desde que haja consentimento livre e informado do consumidor, destaque e assinatura específica, regras claras do procedimento e custos proporcionais. Em termos de boas práticas, recomendam-se cláusula “cheia” com indicação de câmara e regulamento, quadro-resumo de custos e prazos, mediação pré-arbitral e salvaguardas de hipossuficiência, sempre em linguagem clara.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 dez. 1964.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Código de Defesa do Consumidor. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 set. 1990.

BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.** Dispõe sobre a arbitragem. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 24 set. 1996.

BRASIL. **Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015.** Altera a Lei nº 9.307/1996 e a Lei nº 6.404/1976. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 maio 2015.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal.** Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 930/DF. Reconhecimento da constitucionalidade da Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/1996). Rel. Min. Sydney Sanches. Tribunal Pleno, julgado em 12 dez. 2001. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/775697>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal.** Agravo Regimental na Sentença Estrangeira nº 5206/EP. Execução de sentença arbitral estrangeira. Rel. Min. Néri da Silveira. Tribunal Pleno, julgado em 12 dez. 2001. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/14749497/inteiro-teor-103134919>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial nº 1.598.220/RN. Cláusula compromissória em contrato de adesão – limitação da arbitragem em relações de consumo. Julgado em 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2679537774>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial nº 1.602.076/SP. Cláusula compromissória em contrato de adesão – necessidade de consentimento expresso do consumidor. Julgado em 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1730644919>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.192.648/GO. Cláusula compromissória em contrato de adesão – necessidade de manifestação inequívoca do consumidor. Julgado em 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/3447671843>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.024.123/MG. Julgado em 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1730644919>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.330.021/MG. Cláusula arbitral em contrato de adesão – ausência de concordância expressa do consumidor. Julgado em 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2108140712>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.393.773/SP. Cláusula arbitral em contrato de adesão – exigência de consentimento expresso. Julgado em 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2108128191>. Acesso em: 10 nov. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Súmula nº 602. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às incorporações imobiliárias. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/sumulas/sumula-n-602-do-stj/1289711205>. Acesso em: 10 nov. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 35. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: contratos**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

Recebido: novembro de 2025

Aceito: dezembro de 2025