



# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### 1ª Vice-Presidência

#### INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS

#### Nº 0020282-77.2019.8.16.0000

REQUERENTES: ANDRÉ FERNANDO KUC E OUTRA

Trata-se de requerimento para instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas suscitado por ANDRÉ FERNANDO KUC E OUTRA, tendo em vista a questão jurídica controversa consistente na *"aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos litígios entre Locatário/Comprador e Imobiliária e a validade de cláusula ou compromisso arbitral"*. Aduzem os Requerentes, em suma, que há divergência jurisprudencial acerca da aplicabilidade do CDC na relação estabelecida entre locatário/comprador e imobiliária, bem como a respeito da nulidade das cláusulas contratuais que determinam a utilização compulsória da arbitragem. Afirmam que a controvérsia ocorre também nos juízos singulares, estando presente, portanto, o risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica. Concluindo, pedem a admissão do IRDR e a suspensão da apelação nº 1.509.812-7, bem como de todos os processos que versem sobre a mesma matéria.

Ao mov. 4.1, foi determinado o encaminhamento do pedido ao NUGEP, para elaboração de estudo prévio e emissão de parecer.





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 2

O NUGEP se manifestou, opinando pela inadmissibilidade do presente requerimento de instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (mov. 11.1).

### **Sucintamente relatado, decido.**

O Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, uma vez recebido no âmbito das atribuições da Presidência deste Tribunal e submetido à apreciação inicial pela 1ª Vice-Presidência, na forma do artigo 15, § 3º, inciso VIII, do Regimento Interno, ante a delegação conferida pelo Decreto Judiciário 024-DM, tem sua admissibilidade inicial verificável a partir de análise sumária e restrita às circunstâncias dos artigos 261, §§ 1º e 2º, do RITJPR, e 976 do CPC.

O procedimento do IRDR contempla duas fases distintas. A primeira, destinada ao juízo de admissibilidade do incidente, em que serão analisados os pressupostos do artigo 976 e do artigo 261, §§1º e 2º, do RITJPR, e a segunda, destinada ao juízo de admissibilidade pelo órgão colegiado e à instauração do contraditório, bem como à fixação da tese jurídica.

Destarte, neste momento processual, exige-se somente a análise da presença dos pressupostos que autorizam a instauração do IRDR, cuja explicitação é feita pelo artigo 976 do CPC/2015, *in verbis*:





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 3

*“Art. 976. É cabível a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas quando houver, simultaneamente:  
I - efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito;  
II - risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica. ”*

O incidente de resolução de demandas repetitivas, portanto, é cabível quando, de forma simultânea, houver efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre questão idêntica unicamente de direito e risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica. E, da breve análise do feito, denota-se que o presente Incidente não comporta admissibilidade, não havendo que ser instaurado.

O NUGEP, ao analisar o preenchimento do requisito da efetiva repetição de processos (artigo 976, I, do CPC), apontou que, após pesquisa nos sistemas e na própria jurisprudência desta Corte, não se verificou um número significativo de demandas que tenham a mesma discussão. Confira-se a explanação coletada do parecer (mov. 11.1):

“Quanto aos pressupostos de admissibilidade do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, o artigo 976 do Código de Processo Civil assim dispõe:





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 4

Art. 976. É cabível a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas quando houver, simultaneamente:  
I - efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito;  
II - risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica.

De início, temos o requisito da **efetiva repetição de processos**. Em que pese a norma não fale na necessidade da existência de processos a serem julgados, é perceptível que tal exigência diga respeito a processos que ainda não foram julgados. Caso contrário, não existiria qualquer finalidade prática na instauração do IRDR se todas as ações existentes tratando do assunto já estivessem decididas.

Sobre o requisito do mencionado artigo, explica Marcos de Araújo Cavalcanti, que *"embora também não esteja expresso no texto final do NCPC, o IRDR somente poderá ser suscitado quando, pelo menos, alguma das demandas repetitivas já estiver em tramitação no tribunal competente"*[ 1].

Da análise do requerimento inicial, observamos que, apesar de alguns julgados colacionados na inicial não se referirem à questão em tela, a matéria é discutida.

Contudo, buscando demonstrar a repetição de processos em trâmite, os autores apresentaram recursos que já possuem julgamento de mérito, sendo que dois deles, inclusive, já transitaram em julgado.





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 5

À vista disso, como antes referido, o Código de Processo Civil exige que haja a **efetiva repetição de processos que ainda não foram julgados**, o que não restou comprovado pelos Requerentes. Nesse ponto, importante frisar que o Código de Processo Civil, em seu artigo 977, parágrafo único, determina que *"O ofício ou a petição será instruído com os documentos necessários à demonstração do preenchimento dos pressupostos para a instauração do incidente"*.

Sobre o requisito do mencionado artigo, ensinam Luiz Guilherme Marinoni Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero que: *"Exige-se prova pré-constituída do preenchimento dos requisitos para a instauração do IRDR. Deve, então, o legitimado apresentar prova documental da existência da multiplicação de demandas, com a mesma questão de direito, apontando em que medida isso implicará risco à isonomia e à segurança jurídica."*[ 2]

Assim, pelos julgados trazidos na inicial, não é possível concluir que haja multiplicidade de recursos a serem julgados por este Tribunal sobre a questão.

Além disso, em consulta com os gabinetes de Desembargadores que julgam essa matéria e em pesquisa realizada no Sistema Projudi, cuja ferramenta de pesquisa é limitada, foi encontrado apenas um recurso pendente de julgamento (Recurso Inominado - 0046074-40.2017.8.16.0182) que aborde a questão referente à





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 6

relação entre locatário versus imobiliária e a validade de cláusula compromissória.

Por sua vez, no que diz respeito à relação entre comprador versus imobiliária e a validade da referida cláusula, não foi encontrado nenhum recurso pendente de julgamento.

Dessa forma, com esteio nas informações contidas no requerimento inicial e nas pesquisas realizadas por este Núcleo, consideramos que não há número significativo de recursos para que se possa afirmar que exista efetiva repetição de processos sobre essa questão específica, de modo que tal requisito não se encontra preenchido.”.

Acerca do pressuposto da efetiva repetição de processos, ensina o doutrinador Marcus Vinicius Rios Gonçalves (Direito Processual Civil Esquematizado, Editora Saraiva, 2016, p. 843):

“(…) Muito se discutiu, na tramitação do projeto, se o incidente deveria ser autorizado bastando que houvesse risco de potencial multiplicação de processos idênticos, ou se seria necessária a efetiva multiplicação, tendo ao final prevalecido esta última solução. Portanto, não basta que haja a possibilidade de multiplicação, sendo necessária que ela exista efetivamente (art. 976, I). A lei não diz quantos processos são necessários para se considerar que há a multiplicidade, o que deverá ser analisado no caso concreto. (…)”.





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 7

Além disso, o NUGEP apontou que a controvérsia não envolve questão unicamente de direito, inexistindo, em razão disso, risco à isonomia e à segurança jurídica. A propósito, vale transcrever o seguinte trecho do parecer (mov. 11.1):

“O cerne da questão diz respeito à aplicabilidade da tutela consumerista e a consequente nulidade da cláusula contratual que preveja a utilização compulsória de arbitragem na relação estabelecida entre locatário ou comprador e as imobiliárias.

Porém, tal reconhecimento depende da análise das condições em que os contratos foram realizados, das partes envolvidas, dentre outras tantas variantes que necessitam de perquirição fática-probatória, motivo pelo qual consideramos que a questão colocada em análise no presente IRDR não atende o requisito de ser a questão unicamente de direito.

Finalmente, é mister analisar a presença de **risco à isonomia e à segurança jurídica**.

Este requisito é preenchido quando decisões sobre a mesma questão de direito ora são julgadas de uma forma, ora de outra, ou até mesmo de uma terceira forma.

O incidente foi criado justamente para buscar a unificação deste entendimento, já que o jurisdicionado tem o direito





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 8

constitucional de que os casos iguais sejam julgados da mesma maneira (artigo 5ª da Constituição Federal).

No caso em análise, podemos estabelecer que existem basicamente duas linhas de decisões neste E. Tribunal de Justiça. Por um lado, há quem entenda pela aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nas relações entre o locatário ou comprador e a imobiliária e a consequente nulidade da cláusula compromissória. Por outro, existem decisões no sentido de não se aplicar o Código de Defesa do Consumidor nesses casos.

Em pesquisa na jurisprudência desta Corte, observamos que há alguns julgados recentes com ambos os entendimentos.

No que se refere à relação entre locatário e a imobiliária tem-se, ilustrativamente, os seguintes julgados:

**RECURSO INOMINADO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES DESTA TURMA RECURSAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. JUÍZO ARBITRAL. CLÁUSULA REDIGIDA EM NEGRITO, COM ASSINATURA ESPECÍFICA. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 4º, §2º DA LEI Nº 9.307/96 (LEI DE CONVENÇÃO E ARBITRAGEM). EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INTELIGÊNCIA DO ART. 485, VII, DO CPC. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e não provido. (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0054677-05.2017.8.16.0182 - Curitiba - Rel.: Melissa de Azevedo Olivas - J. 10.12.2018)**





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 9

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM. RECLAMANTE LOCATÁRIA QUE PROMOVE NA JUSTIÇA ESTADUAL RECLAMAÇÃO BUSCANDO INDENIZAÇÃO RELATIVA AO MESMO CONTRATO. SENTENÇA EXTINTIVA, PELA INCOMPETÊNCIA, HAJA VISTA O JUÍZO ARBITRAL AO QUAL AS PARTES SE COMPROMETERAM. NULIDADE. **VEDAÇÃO LEGAL PARA A UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA DA ARBITRAGEM NO DIREITO CONSUMERISTA.** INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 51, VII, DO CDC. INCIDÊNCIA DA RELAÇÃO CONSUMERISTA NO CASO, HAJA VISTA QUE AS PARTES SE ENQUADRAM NOS CONCEITOS DE FORNECEDOR-CONSUMIDOR PREVISTOS NOS ARTIGOS 2º e 3º DO CDC, ISSO PORQUE TRATA-SE DE CONTRATO HAVIDO MEDIANTE A INTERMEDIÇÃO POR IMOBILIÁRIA, SENDO ESTA A PRESTADORA DOS SERVIÇOS TANTO À LOCADORA (MEDIANTE ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO), COMO À LOCATÁRIA (COM QUEM LIDA AS QUESTÕES RELATIVAS AO CONTRATO EM FAVOR DAQUELA OUTRA). SERVIÇO CONTIDO DENTRE AS ATIVIDADES DESCRITAS NO ARTIGO 3º, § 2º, DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. SENTENÇA ANULADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SEM HONORÁRIOS. CUSTAS NA FORMA DA LEI. (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0006059-29.2017.8.16.0182 - Curitiba - Rel.: Fernando Swain Ganem - J. 22.05.2018)

Já no que tange à relação entre comprador e imobiliária, tem-se os seguintes julgados. Vejamos:





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 10

EMBARGOS DECLARAÇÃO. PROCESSO CIVIL. CIVIL. ARBITRAGEM. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DE APELAÇÃO DO EMBARGANTE 1 **PARCIALMENTE PROVIDO PARA AFASTAR A APLICAÇÃO DO CDC**. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PLEITEANDO O RECONHECIMENTO DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL PARA ANÁLISE DA DEMANDA – ACOLHIMENTO – EXPRESSA INDICAÇÃO NO CONTRATO REALIZADO ENTRE AS PARTES. **VALIDADE DA CLÁUSULA. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL** PARA DECIDIR INCLUSIVE ACERCA DA EFICÁCIA, VALIDADE E EXISTÊNCIA DA CLÁUSULA DE ARBITRAGEM – PRINCÍPIO KOMPETENZKOMPETENZ. extinção do processo, sem resolução de mérito. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO 1 PROVIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES E EMBARGOS DE DECLARAÇÃO 2 PREJUDICADO. (TJPR - 6ª C.Cível - 0021324-37.2014.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: Roberto Portugal Bacellar - J. 09.04.2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA E SENTENÇA ARBITRAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA RÉ. ALEGAÇÃO DE QUE O A CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA FOI PACTUADA SEGUNDO OS DITÂMES LEGAIS – CONTRATO DE ADESÃO E RELAÇÃO CONSUMERISTA – **NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AOS DIREITOS E GARANTIAS PREVISTOS NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – VEDAÇÃO À IMPOSIÇÃO DA ARBITRAGEM** – AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DA CONSUMIDORA COM A INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO PELO FORNECEDOR –





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 11

COMPETÊNCIA DO PODER JUDICIÁRIO PARA DECLARAR A NULIDADE DA SENTENÇA ARBITRAL POR INVALIDADE DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO – HONORÁRIOS MAJORADOS. (TJPR - 11ª C.Cível - 0018664-36.2015.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: Mario Nini Azzolini - J. 04.06.2018)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS – NULIDADE DA SENTENÇA, ANTE O JULGAMENTO ANTECIPADO – INOCORRÊNCIA – CONSAGRAÇÃO DO PRINCÍPIO INQUISITIVO QUANTO À PRODUÇÃO DE PROVAS – PREPONDERÂNCIA DO PAPEL DO JUIZ QUE É O DESTINATÁRIO DA PROVA – MATÉRIA QUE, NO CASO DISPENSA A PRODUÇÃO DE PROVA – CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM – EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – EXTINÇÃO DO FEITO – DISCUSSÃO ACERCA DA VALIDADE E EFICÁCIA – COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL (ART. 8º, PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI N. 9.307/96) – PRINCÍPIO DA KOMPETENZKOMPETENZ – SENTENÇA MANTIDA – ADEQUAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA – RECURSO CONHECIDO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJPR - 7ª C.Cível - 0057631-92.2011.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: Francisco Luiz Macedo Junior - J. 13.02.2019)

Como percebido pelos julgados citados exemplificativamente, as Câmaras Cíveis desta E. Corte, bem como as Turmas Recursais, adotam posicionamentos divergentes, todavia isso não representa risco à isonomia e à segurança jurídica, uma vez que diante da análise do caso





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 12

concreto, o julgador avalia as peculiaridades de cada caso, de modo que é natural que existam decisões antagônicas.”.

Realmente, nos termos do parecer emitido pelo NUGEP, não é possível afirmar que a existência de julgados divergentes acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação entre locatário e a imobiliária contratada para a representação dos interesses do locador, sobretudo para fins de invalidação de cláusula que imponha a adoção compulsória de arbitragem, seja suficiente à caracterização de risco à isonomia e à segurança jurídica, pois as soluções adotadas em cada caso certamente levaram em consideração os aspectos que lhes eram peculiares.

Neste aspecto, é possível fazer um paralelo com a discussão que se tem sobre a validade de cláusulas eletivas de foro em contratos de consumo aos quais adere o consumidor; a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que “*a cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão é válida, desde que não obste o acesso ao Poder Judiciário nem a necessária liberdade para contratar, razão pela qual, para sua anulação, é imprescindível a constatação do cerceamento de defesa e a comprovação da hipossuficiência do aderente*” (AgInt nos EDcl no CC 156.994/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/10/2018, DJe 20/11/2018; **no mesmo sentido**: REsp 1707855/SP,





ESTADO DO PARANÁ

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 13

Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 23/02/2018), o que significa que, para que se possa saber se a cláusula é válida ou não, aspectos fáticos próprios da causa devem ser levados em consideração, evidenciando que a controvérsia não é meramente jurídica.

Desta feita, é possível concluir que não restou demonstrada a efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito, tampouco o risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica, sendo de rigor o reconhecimento da inadmissibilidade do presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, porquanto não preenchidos os pressupostos previstos nos artigos 261 do RITJPR e 976 do CPC.

Ante o exposto, **julgo inadmissível** o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, na forma do artigo 261, § 1º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Dê-se ciência às partes sobre a deliberação.

Comunique-se o NUGEP.

Cumram-se as providências necessárias e, oportunamente, archive-se.

Curitiba, 27 de junho de 2019.

**DES. COIMBRA DE MOURA**

1º Vice-Presidente





ESTADO DO PARANÁ

# PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA



fls. 14

G1V-5

