



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821667 - GO (2024/0487271-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : D'MELO CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : ALISON ARIEL LINS DE ALENCAR - GO011351
AGRAVADO : DHANILO MENDES CARVALHO
AGRAVADO : RENATA ALVES DE ALMEIDA
AGRAVADO : WALTER RODRIGUES CHAVES
ADVOGADO : DANIEL DE PAULA NASCENTE - GO028464

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM EM CONTRATO DE CONSUMO. NULIDADE. SUCUMBÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) considera nula a cláusula compromissória de arbitragem em contratos de consumo, nos termos do art. 51, VII, do CDC, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor quando este ajuíza ação perante o Poder Judiciário.
2. O ajuizamento da ação pelo consumidor caracteriza a sua discordância em submeter-se ao juízo arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a arbitragem.
3. A análise da redistribuição dos ônus sucumbenciais, com base no princípio da causalidade, demanda incursão no suporte fático-probatório da demanda, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
4. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821667 - GO (2024/0487271-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : D'MELO CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : ALISON ARIEL LINS DE ALENCAR - GO011351
AGRAVADO : DHANILO MENDES CARVALHO
AGRAVADO : RENATA ALVES DE ALMEIDA
AGRAVADO : WALTER RODRIGUES CHAVES
ADVOGADO : DANIEL DE PAULA NASCENTE - GO028464

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM EM CONTRATO DE CONSUMO. NULIDADE. SUCUMBÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) considera nula a cláusula compromissória de arbitragem em contratos de consumo, nos termos do art. 51, VII, do CDC, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor quando este ajuíza ação perante o Poder Judiciário.
2. O ajuizamento da ação pelo consumidor caracteriza a sua discordância em submeter-se ao juízo arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a arbitragem.
3. A análise da redistribuição dos ônus sucumbenciais, com base no princípio da causalidade, demanda incursão no suporte fático-probatório da demanda, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
4. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por D'MELO CONSTRUTORA LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJ-GO), assim ementado (e-STJ, fl. 666):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. UNIDADE EM PARCELAMENTO DE SOLO, CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. LOTE/CHÁCARA. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO SOBRE A ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. QUEBRA DO DEVER DE INFORMAÇÃO. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL EDIFICADO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO. 1. Como regra, a apelação já é dotada de efeito suspensivo decorrente da lei (art. 1.012 do CPC). As principais exceções estão previstas no § 1º do referido dispositivo. Não versando a sentença impugnada sobre nenhuma das hipóteses previstas no § 1º do art. 1.012 do CPC, revela-se desnecessária a concessão de efeito suspensivo por decisão judicial. 2. “Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor” (Súmula 45 do TJGO). 3. O ajuizamento de ação de resolução de promessa de compra e venda de unidade imobiliária não exige a formação de litisconsórcio necessário, pois versam sobre direitos pessoais e não reais. Se existe mais de um sujeito passivo na relação contratual (3 promissários compradores, como no caso concreto), todos eles podem propor ação judicial para pedir a extinção do negócio, em conjunto ou individualmente. 4. A ausência de informação clara e adequada sobre a existência de Área de Preservação Permanente (APP) em contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em parcelamento de solo urbano ou rural configura violação à boa-fé objetiva, ensejando: (i) a resolução do negócio por culpa exclusiva da promitente vendedora; (ii) restituição integral dos valores pagos; e (iii) indenização por benfeitorias. 5. Havendo edificação no lote objeto do contrato, é devida a taxa de ocupação (fruição) a partir do momento em que a edificação se tornou habitável. Como a indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis, mostra-se razoável a redução da taxa de fruição estipulada no contrato, de 1% para 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, até a efetiva desocupação. 6. O manifesto desinteresse na produção de provas e o requerimento de julgamento antecipado é incompatível com a pretensão recursal atinente à realização de perícia para determinar o valor das obras de edificação (benfeitorias). Prevalece a avaliação contida no parecer técnico apresentado pelos autores/recorrentes, elaborado por engenheiro civil e fundamentado no Custo Unitário Básico (CUB), cujos parâmetros advêm da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). 7. Apelo desprovido. Recurso adesivo parcialmente provido para fixar o termo inicial da taxa de fruição a partir do momento em que a edificação se tornou habitável, cuja data será definida na fase de liquidação da sentença. APELAÇÃO CÍVEL conhecida e desprovida, recurso adesivo CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos artigos 389, 395 e 404, Código Civil, 86, 485, VI e VII, do CPC/2015, 1º, 2º, §1º, 3º, 4º, §1º e 8º, da Lei 9.307/96.

Sustenta que "a existência da pactuação da cláusula compromissória, faz com que a Justiça Comum torne-se incompetente para a apreciação de matérias relativas ao contrato em análise, o que há de ser observado e ponderado pelo Egrégio Tribunal de Justiça. Deste modo, nobres Ministros, requer que o presente recurso seja conhecido e provido, reformando o v. aresto

recorrido, declarando a regularidade da cláusula compromissória e compromisso arbitrai pactuado entre as partes perante a 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem da cidade de Goiânia-GO, cassando a decisão questionada, tanto no juízo de primeiro grau, quanto no TJ/GO". (e-STJ, fl. 713)

Afirma que "[a] Recorrente não deu azo a propositura da demanda ou dado quaisquer motivos ao pedido de rescisão contratual, e, mesmo assim, foi condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios sucumbenciais, indo ao desencontro com o Princípio da Causalidade. No caso em apreço, o meio mais adequado e justo é que seja transferido a responsabilidade pelo pagamento dos honorários advocatícios e demais despesas processuais, a quem dera causa a relação processual, qual seja, os Recorridos". (e-STJ, fl. 714)

Acrescenta que "os Recorridos (Dhanilo Mendes Carvalho e Renata Alves de Almeida) não detém legitimidade para figurarem sozinhos no polo ativo da presente ação judicial, onde requerem a rescisão contratual, bem como a restituição das importâncias pagas, e por sua vez, o Contrato de Compra e Venda consta que são 03 (três) compradores, sendo: Dhanilo Mendes Carvalho, Renata Alves de Almeida e o Sr. Walter Rodrigues Chaves, que se quer é parte processual nesta demanda". (e-STJ, fl. 715)

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 866/883).

É o relatório.

VOTO

Quanto à tese de ilegitimidade ativa por existência de litisconsórcio necessário, observo que, na petição inicial, consta que Walter Rodrigues Chaves funciona nos autos como procurador dos autores Dhanilo e Renata "e também parte da ação" (e-STJ, fl. 02), motivo pelo qual infere-se mera omissão nos registros processuais de sua condição de parte, sem que se tenha constatado prejuízo.

Assim o Tribunal de origem negou eficácia à cláusula compromissória pactuada (e-STJ, fl. 668, grifei):

Nos contratos de consumo, as cláusulas contratuais que determinam a utilização compulsória de arbitragem são nulas de pleno direito (art. 51, VII, do CDC). Nesse contexto, o simples ajuizamento de ação perante o Poder Judiciário é suficiente para reconhecer a invalidade da cláusula compromissória estipulada em contratos de consumo, como ocorre no caso concreto.

Esta Corte de Justiça pacificou o entendimento de que, “em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4o, §2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor” (Súmula 45 do TJGO).

Desse modo, na presente via recursal, presa à análise dos fatos, das provas e do contrato feita pelo acórdão recorrido, vinculada está esta Corte à qualificação da relação entre as partes como relação de consumo.

Neste quadro fático, constata-se a conformidade da decisão recorrida com a jurisprudência consagrada pela 2ª Seção deste Tribunal Superior, segundo a qual é nula a cláusula de contrato de consumo que determina a utilização compulsória da arbitragem, sendo que o ajuizamento, pelo consumidor, 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.

Demonstre-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO COMINATÓRIA PARA ENTREGA DE IMÓVEL. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. LIMITES E EXCEÇÕES. CONTRATOS DE CONSUMO. IMPOSIÇÃO DA ARBITRAGEM. IMPOSSIBILIDADE. NULIDADE.

1. O propósito dos embargos de divergência consiste em dizer se: a) é nula a cláusula de contrato de consumo que determina a utilização compulsória da arbitragem; e b) se o fato de o consumidor ajuizar ação judicial afasta a obrigatoriedade de participação no procedimento arbitral.

2. Na linha da pacífica e atual jurisprudência desta Corte Superior, observa-se que, com a promulgação da Lei de Arbitragem, passaram a conviver, em harmonia, três regramentos de diferentes graus de especificidade: (I) a regra geral, que obriga a observância da arbitragem quando pactuada pelas partes; (II) a regra específica, aplicável a contratos de adesão genéricos, que restringe a eficácia da cláusula compromissória; e (III) a regra ainda mais específica, incidente sobre contratos sujeitos ao CDC, sejam eles de adesão ou não, impondo a nulidade de cláusula que determine a utilização compulsória da arbitragem, ainda que satisfeitos os requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96.

3. É nula a cláusula de contrato de consumo que determina a utilização compulsória da arbitragem.

4. O ajuizamento, pelo consumidor, 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.

5. Na hipótese dos autos, extrai-se dos fatos delineados pelas instâncias ordinárias, que se está diante de contrato de consumo, motivo pelo qual é nula a cláusula que determina a utilização compulsória da arbitragem pelos consumidores, que, ademais, optaram por ajuizar a presente ação, o que denota a sua discordância em submeter-se ao juízo arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização.

6. Embargos de divergência acolhidos para negar provimento ao recurso especial.

(EResp n. 1.636.889/MG, relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Segunda Seção, julgado em 9/8/2023, DJe de 14/8/2023, grifei.)

Quanto à sucumbência, assim se pronunciou o acórdão recorrido (e-STJ, fl. 676, grifei):

A ré/apelante também pediu a inversão da sucumbência com base no princípio da causalidade ou fixação de forma recíproca. Entretanto, nenhuma dessas pretensões merece guarida.

No caso, não foram os autores/recorrentes que deram causa ao processo, mas sim a ré/apelante que deixou de prestar informações essenciais sobre o objeto do negócio.

Por semelhante modo, também não há se falar em sucumbência recíproca ou mínima da ré/apelante. Os autores/recorrentes pediram (i) a rescisão do contrato por culpa exclusiva da ré/apelante; (ii) devolução integral dos valores pagos; (iii) indenização por benfeitorias; e (iv) compensação por dano

moral (evento 41). De todos esses pedidos, a sentença deixou de conceder apenas o último, o de compensação por dano moral (evento 111). Ou seja, a sucumbência mínima foi dos autores, pois eles lograram êxito em maior parte de seus pedidos. Por isso, a ré/apelante deve responder por inteiro pelas despesas e pelos honorários (parágrafo único do art. 86 do CPC).

Quanto ao pleito da recorrente de que se desconstitua a repartição da sucumbência feita pelas instâncias ordinárias e fixe-se nesta instância especial a sucumbência exclusiva da parte recorrida, tem-se matéria que desborda dos limites cognitivos desta via especial.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE FRANQUIA. CLÁUSULA PENAL. DESCUMPRIMENTO DA CLÁUSULA DE NÃO-CONCORRÊNCIA. PENALIDADE EXCESSIVA RECONHECIDA NA ORIGEM. LIMITAÇÃO. POSSIBILIDADE. ART. 413 DO CC/2002. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do art. 413 do Código Civil/2002, é possível a redução da cláusula penal se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de não ser possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.722.569/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, grifei.)

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Com fundamento no artigo 85, §11, do CPC, majoro para 13% o percentual dos honorários advocatícios a serem pagos pelo recorrente aos recorridos.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.821.667 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0487271-0

Número de Origem:

565294459 56529445920208090051

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : D'MELO CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : ALISON ARIEL LINS DE ALENCAR - GO011351

AGRAVADO : DHANILO MENDES CARVALHO

AGRAVADO : RENATA ALVES DE ALMEIDA

AGRAVADO : WALTER RODRIGUES CHAVES

ADVOGADO : DANIEL DE PAULA NASCENTE - GO028464

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025