



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO ESPECIALIZADO 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ
2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE
CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM
PRAÇA JOÃO MENDES, S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1064327-41.2023.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Distressed Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizados**
 Requerido: **Fórum de Neg. e Fin. Intern. e Nac. Por Arb. e Mediação Ltda., rep. por Wagner Rossi da Silva e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Andréa Galhardo Palma**

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE SENTENÇA ARBITRAL, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** distribuída por **DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** contra **FÓRUM DE NEGÓCIOS E FINANÇAS INTERNACIONAIS E NACIONAL POR ARBITRAGEM E MEDIAÇÃO LTDA., MEDIDA CERTA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, EDSON CARLOS TARTER e WT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Alega a autora que, em 31/08/2022, constituiu-se, em seu favor, a propriedade fiduciária do imóvel matriculado sob o nº 93.279, no Cartório de Registro de Imóveis de Brusque/SC, em garantia de operação de crédito concedida à corré WT Empreendimentos Imobiliários Ltda. Afirma que a consolidação da propriedade em seu nome ocorreu em 31/08/2023, mas, ao atualizar a matrícula do bem, teve ciência de que o registro da propriedade fora cancelado, com a subsequente adjudicação compulsória do imóvel à corré Medida Certa Administração de Imóveis Próprios Ltda., mediante carta de sentença arbitral oriunda do procedimento nº 100.00.23/159, do qual não teria participado nem sido regularmente notificada.

Aduz que a sentença arbitral é nula, porquanto oriunda de procedimento simulado e viciado, em ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Requereu, liminarmente, a averbação da existência da presente demanda na matrícula nº 93.279, com o fim de resguardar o bem contra eventuais alienações a terceiros de boa-fé.

Com a inicial, vieram documentos (fls. 25/240).

A decisão de fl. 244, proferida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, reconheceu a incompetência daquele juízo e determinou a redistribuição dos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO ESPECIALIZADO 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ
2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE
CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM
PRAÇA JOÃO MENDES, S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Posteriormente, a decisão de fl. 247 determinou o apensamento ao processo nº 1064341-25.2023.8.26.0224.

A autora apresentou emenda à inicial (fls. 250/251), instruída com novos documentos (fls. 252/256).

A tutela de urgência foi indeferida por decisão fundamentada (fls. 257/259).

Regularmente citada, a corré Medida Certa Administração de Imóveis Próprios Ltda. apresentou contestação (fls. 295/308), arguindo, preliminarmente, a boa-fé na aquisição do imóvel, com base em cadeia negocial iniciada em 2018, anterior à constituição da garantia fiduciária. Sustentou o cumprimento de suas obrigações contratuais e refutou a existência de má-fé ou conluio.

No mérito, argumentou que o pedido de anulação da sentença arbitral não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 32 da Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/96), tratando-se de tentativa de reexame do mérito da decisão arbitral, o que é vedado pelo ordenamento. Defendeu, ainda, a validade da cláusula compromissória e a competência exclusiva do juízo arbitral.

Ao final, pugnou pela improcedência da ação.

Juntou documentos (fls. 309/402).

O v. acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2032107-29.2024.8.26.0000 (fls. 403/410) negou conhecimento ao recurso interposto pelo autor.

O corréu Edson Carlos Tarter apresentou contestação (fls. 475/489), arguindo, em preliminar, a sua ilegitimidade passiva, por não ser proprietário do imóvel nem parte na relação jurídica de garantia fiduciária. No mérito, defendeu a legitimidade da cadeia dominial e ausência de vício ou conluio.

Reiterou que o imóvel foi adjudicado à corré Medida Certa de forma regular e que eventual irregularidade decorreria da conduta da construtora. Ressaltou a validade da cláusula compromissória e a obrigatoriedade da arbitragem, conforme previsão contratual.

Ao final, requereu a improcedência da demanda.

Por decisão de fl. 493, foi decretada a revelia dos corréus WT Empreendimentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO ESPECIALIZADO 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ
2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE
CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM
PRAÇA JOÃO MENDES, S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Imobiliários Ltda. e Fórum de Negócios e Finanças Internacionais e Nacional por Arbitragem e Mediação Ltda., ante a ausência de apresentação de contestação no prazo legal.

A autora apresentou réplica (fls. 496/511) e manifestou desinteresse na produção de novas provas (fls. 512/516). Reiterou sua posição à fl. 520.

Os réus, por sua vez, quedaram-se inertes, conforme certificado às fls. 521.

Foi aberta vista às partes para manifestação sobre eventual composição amigável (fl. 522). A autora manifestou-se pelo desinteresse na autocomposição (fl. 525), ao passo que os réus novamente não se manifestaram, conforme certidão de fl. 526.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

O feito comporta julgamento antecipado, com fundamento no art. 355, I, do Código de Processo Civil, eis que a questão de mérito é tão só de direito, prescindindo de produção de prova em audiência, sendo suficiente a prova documental juntada ao autos para o deslinde da controvérsia.

Inicialmente, ressalte-se que este juízo estatal tem plena consciência dos limites legais de sua intervenção nas questões arbitrais, especialmente quando tais questões versam sobre a pretensão anulatória de uma das partes sobre a forma e conteúdo das sentenças arbitrais. O princípio da *Kompetenz - Kompetenz*, no sentido de que o tribunal arbitral é o competente para analisar *prima facie* a própria competência, limites do seu mandato, validade e eficácia das convenções arbitrais, já reconhecido inclusive pelo Supremo Tribunal Federal, tem como imediata consequência a necessidade de intervenção mínima do Poder Judiciário, ao qual não cabe revisão de mérito das sentenças arbitrais, parciais ou não.

Em que pese alguns incisos do art. 32, I a VIII, da Lei 9.307/96 possam tocar o mérito do procedimento arbitral, como casos de análise de suposto cerceamento de defesa, violação do devido processo legal ou sentença arbitral fora dos limites da convenção, ainda assim não há revisão de mérito, apenas uma análise formal de eventual e grosseira violação.

É justamente a hipótese dos autos, razão pela qual a **ação é procedente**.

Cuida-se de ação anulatória de sentença arbitral, ajuizada por terceiro que não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO ESPECIALIZADO 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ
2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE
CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM
PRAÇA JOÃO MENDES, S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

participou da convenção de arbitragem, nem foi parte no procedimento, tampouco notificado para dele participar, mas que teve direito real anteriormente constituído e regularmente registrado atingido pelos efeitos da sentença arbitral.

É incontroverso nos autos que a autora não integrou a relação contratual que deu origem à cláusula compromissória invocada para a instauração do procedimento arbitral de nº 100.00.23/159, tampouco foi citada ou cientificada sobre sua tramitação, conforme verifica-se dos documentos juntados às fls.83/87, fls.100/104, fls.112/129, fls. 130/208.

De igual modo, restou incontroverso que a propriedade fiduciária do imóvel objeto do litígio foi regularmente consolidada em nome da autora por meio de registro junto à matrícula imobiliária antes mesmo da instauração do referido procedimento (fls.83/87).

A sentença arbitral proferida nos autos do procedimento nº 100.00.23/159, sem a cientificação do autor e à revelia do direito real regularmente publicizado na matrícula nº 93.279 do Cartório de Registro de Imóveis de Brusque/SC, determinou a adjudicação compulsória do imóvel a terceiro, com conseqüente cancelamento do registro da consolidação da propriedade fiduciária em nome do autor.

O ordenamento jurídico nacional veda a produção de efeitos de sentença arbitral contra terceiros estranhos à convenção de arbitragem. Nos termos do art. 32, IV e VIII da Lei nº 9.307/96, a sentença arbitral será nula quando: "violar princípios fundamentais do devido processo legal" e " forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei".

No caso concreto, a adjudicação determinada pela sentença arbitral recaiu sobre bem cuja propriedade fiduciária havia sido validamente consolidada em nome do autor, com registro público anterior ao início da arbitragem, motivo pelo qual deve ser considerada ineficaz. Isso porque a eficácia da sentença arbitral está adstrita às partes que participaram do procedimento. A ausência de notificação e participação do proprietário registral no processo arbitral que culminou na anulação de seu direito real averbado na matrícula do imóvel configura grave violação ao devido processo legal.

Da análise da matrícula juntada às fls. 83/87, verifica-se que não havia, tampouco, qualquer registro anterior de promessa de compra e venda na matrícula do imóvel que pudesse dar publicidade e eficácia à pretensão da parte adjudicante, em flagrante desrespeito aos princípios da continuidade e da prioridade registral (art. 195 da Lei nº 6.015/73 e art. 1.245, §1º do CC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO ESPECIALIZADO 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ
2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE
CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM
PRAÇA JOÃO MENDES, S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE SENTENÇA ARBITRAL, COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** distribuída por **DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** contra **FÓRUM DE NEGÓCIOS E FINANÇAS INTERNACIONAIS E NACIONAL POR ARBITRAGEM E MEDIAÇÃO LTDA., MEDIDA CERTA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, EDSON CARLOS TARTER e WT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com fundamento no artigo 32, incisos IV e VIII da Lei nº 9.307/96, para:

1.DECLARAR a NULIDADE da sentença arbitral proferida no âmbito do procedimento nº 100.00.23/159, promovido perante o Fórum de Negócios e Finanças Internacionais e Nacional por Arbitragem e Mediação Ltda., com o consequente reconhecimento da ineficácia de seus efeitos em relação à parte autora.

2.DETERMINAR o restabelecimento da averbação nº 6 de consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 93.279 do Cartório de Registro de Imóveis de Brusque/SC, conforme os registros cancelados indevidamente em razão da referida sentença arbitral.

Servirá a presente sentença, assinada eletronicamente, como **OFÍCIO**, que deverá ser endereçada ao Cartório de Registro de Imóveis de Brusque/SC para as devidas providências.

Pela sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, e ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atribuído à causa, com base no disposto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Paulo, 28 de julho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**