

MODELO DE CLÁUSULAS COMPROMISSÓRIAS DO CEMAC-CRECI/PI

As Cláusulas Compromissórias previstas nas relações contratuais tem como propósito, garantir meios mais céleres nos possíveis conflitos que possam surgir na constância da relação contratual. Desta forma, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 23ª Região/Piauí, disponibiliza modelos para àqueles que desejam submeter possíveis conflitos à administração do CEMAC- Centro de Mediação, Arbitragem e Conciliação do CRECI/PI.

A **Cláusula de Mediação** obriga aos interessados a comparecerem na primeira audiência de mediação, no entanto, as partes interessadas só continuarão a prosseguir com o procedimento se assim for do seu interesse, como menciona o Art. 2º, §1º e §2º da Lei 13.140/2015:

Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios:

§ 1º Na hipótese de existir previsão contratual de cláusula de mediação, as partes **deverão** comparecer à primeira reunião de mediação.

§ 2º Ninguém será obrigado a permanecer em procedimento de mediação. (Grifo nosso).

A Cláusula de Mediação presente em um contrato, como acima mencionado, incide na obrigatoriedade do comparecimento dos interessados na primeira mediação, no entanto, o não comparecimento da parte convidada, resultará em penalidade prevista no art. 22, §2º, IV da Lei 13.140/15:

Art. 22. A previsão contratual de mediação deverá conter, no mínimo:
[...]

IV - o não comparecimento da parte convidada à primeira reunião de mediação acarretará a assunção por parte desta de cinquenta por cento das custas e honorários sucumbenciais caso venha a ser vencedora em procedimento arbitral ou judicial posterior, que envolva o escopo da mediação para a qual foi convidada.

Diante disto, é importante ressaltar que, os interessados compreendam os benefícios que uma cláusula de mediação possa proporcionar diante a existência de um conflito, que venha a surgir no decorrer da relação contratual.



Já na hipótese da existência de previsão contratual de **Cláusula Compromissória de Arbitragem** a instauração do Juízo Arbitral passa a ser obrigatória, de acordo com o Art. 4º, caput, da Lei nº 9.307/96:

Art. 4º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato.

Por isso, é importante observar a forma como a cláusula compromissória deverá ser aplicada para evitar possíveis vícios.

Isto posto, cabe ressaltar, que nos casos que envolver contrato de adesão, a lei traz algumas exigências para que a cláusula compromissória tenha sua validade, conforme o art. 4º, §1º e §2º da Lei nº 9.307/96:

Art. 4º [...]

§ 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.

§ 2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em **negrito**, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.

No caso de estar inserta no contrato, recomenda-se que esteja em destaque, em **negrito ou itálico** e que o tamanho da fonte seja 12. Recomenda-se ainda, que tenha um espaço logo abaixo da cláusula compromissória, para que o aderente possa assinar.

Evidencia-se aqui que a cláusula de eleição de foro deve permanecer no contrato, pois existem medidas que podem necessitar da intervenção do poder judiciário, como por exemplo: a necessidade de tutela de urgência, isto em consonância com as Leis nº 9.307/96 e 13.140/15.



É interessante lembrar que a mediação e a arbitragem são procedimentos que envolvem celeridade, confidencialidade, baixo custo e segurança jurídica

✓ **MODELO DE CLÁUSULA DE MEDIAÇÃO**

CLÁUSULA: As partes convencionam entre si, livremente amparadas na lei 13.140/15, que qualquer questão oriunda deste contrato, ou a ele relacionado, será resolvido por meio da Mediação, a ser administrado pelo CEMAC- Centro de Mediação Arbitragem e Conciliação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 23ª Região/Piauí, com sede na Rua Mato Grosso nº 275, bairro Ilhotas, Teresina – PI, CEP: 64.014-053;

- a) Quanto a nomeação do(s) mediador(es) caberá ao CEMAC-CRECI/PI.
- b) Quanto ao pagamento da Taxa de Registro a responsabilidade será daquele que solicitar a abertura do procedimento, momento do agendamento.
- c) Quanto ao pagamento da Taxa de Administração em regra a responsabilidade será daquele que solicitar a abertura do procedimento. (Exceto se as partes convencionarem de forma diversa).

Eu aderente, declaro que li e estou plenamente de acordo com esta cláusula arbitral.
_____ local e data:

Aderente

✓ **MODELO CLÁUSULA DE ARBITRAGEM**

CLÁUSULA: As partes convencionam entre si, livremente amparadas nas Leis nº 9.307/96 e nº 13.129/15, que qualquer questão oriunda deste contrato, ou a ele relacionado, será resolvido por meio da Arbitragem, a ser administrado pelo CEMAC- Centro de Mediação Arbitragem e Conciliação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 23ª Região/Piauí, com sede na Rua Mato Grosso nº 275, bairro Ilhotas, Teresina – PI, CEP: 64.014-053.

§1º A arbitragem poderá ser conduzida _____ (por um ou três árbitros).

- a) Quando apenas um árbitro o CEMAC-CRECI/PI nomeará uma pessoa da sua lista para ser árbitro;
- b) Sendo tribunal arbitral composto por três árbitros. Cada parte nomeará uma pessoa da lista do CEMAC-CRECI/PI para atuar na função de árbitro, e o CEMAC-CRECI/PI nomeará o terceiro que atuará na função de presidente do tribunal arbitral.
- c) Diante ao impasse das partes em nomear a pessoa que atuará como árbitro, caberá ao CEMAC-CRECI/PI realizar a nomeação.



§2º A arbitragem terá sede em Teresina/PI.

§3º O idioma oficial da arbitragem será a língua portuguesa.

§4º A arbitragem será regida por Direito, de acordo com as leis brasileiras e sob a égide das Leis n.º 9.307/96 e n.º 13.129/15.

§5º O não comparecimento de uma das partes, desde que regularmente notificada, ou a sua discordância não impedirá a instituição do juízo arbitral, seguindo o processo à sua revelia, nos termos do art.22º §3º da Lei n.º 9.307/96.

§6º As partes estabelecem que o pagamento da taxa de administração, será paga da seguinte forma _____.

§7º As partes acordam quanto ao pagamento da Taxa de Registro que a responsabilidade será daquele que solicitar a abertura do procedimento.

§8º As partes acordam que a despesas extras advindas da arbitragem, serão de responsabilidade da parte que solicitar.

§9º As partes acordam pela confidencialidade e comprometem-se a não divulgar toda e qualquer informação referente à arbitragem. Exceto nos casos em que o dever de divulgar tais informações decorra da Lei.

Eu aderente, declaro que li e estou plenamente de acordo com esta cláusula arbitral.

_____ local e data:

Aderente

✓ MODELO CLÁUSULA ESCALONADA

CLÁUSULA As partes convencionam entre si, livremente amparadas nas leis n.º 9.307/96 e 13.140/15, que qualquer questão oriunda deste contrato, ou a ele relacionada, será resolvida inicialmente pela Mediação, e sendo inexitosa, resolverão pela Arbitragem, elegendo CEMAC- Centro de Mediação Arbitragem e Conciliação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 23ª Região/Piauí, com sede na rua Mato Grosso n.º 275, bairro Ilhotas, Teresina – PI, CEP:64.014-053.

§1º A nomeação do(s) mediador(es) caberá ao CEMAC-CRECI/PI.

- a) Quanto ao pagamento da Taxa de Registro a responsabilidade será daquele que solicitar a abertura do procedimento, no momento do agendamento.
- b) Quanto ao pagamento da Taxa de Administração em regra a responsabilidade será daquele que solicitar a abertura do procedimento. (Exceto se as partes convencionarem de forma diversa).



§2º A arbitragem será conduzida _____ (por um ou três árbitros).

- a) Quando apenas um árbitro o CEMAC-CRECI/PI nomeará uma pessoa da sua lista para ser árbitro;
- b) Sendo tribunal arbitral composto por três árbitros. Cada parte nomeará uma pessoa da lista do CEMAC-CRECI/PI para atuar na função de árbitro, e o CEMAC-CRECI/PI nomeará o terceiro que atuará na função de presidente do tribunal arbitral.
- c) Diante ao impasse das partes em nomear a pessoa que atuará como árbitro, caberá ao CEMAC-CRECI/PI realizar a nomeação.

§3º A arbitragem terá sede em Teresina/PI.

§4º O idioma oficial da arbitragem será a língua portuguesa.

§5º A arbitragem será regida por Direito, de acordo com as leis brasileiras e sob a égide das Leis n.º. 9.307/96 e n.º. 13.129/15.

§6º O não comparecimento de uma das partes, desde que regularmente notificada, ou a sua discordância não impedirá a instituição do juízo arbitral, seguindo o processo à sua revelia, nos termos do art.22º §3º da Lei n.º. 9.307/96.

§7º As partes estabelecem que o pagamento da taxa de administração, será paga da seguinte forma: _____.

§8º As partes acordam quanto ao pagamento da Taxa de Registro que a responsabilidade será daquele que solicitar a abertura do procedimento.

§9º As partes acordam que a despesas extras advindas da arbitragem, serão de responsabilidade da parte que solicitar.

§10º As partes acordam pela confidencialidade e comprometem-se a não divulgar toda e qualquer informação referente à arbitragem. Exceto nos casos em que o dever de divulgar tais informações decorra da Lei.

Eu aderente, declaro que li e estou plenamente de acordo com esta cláusula arbitral.

_____ local e data:

Aderente