

RESOLUÇÃO DE DISPUTAS EM CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DIGITAIS: A NECESSIDADE DAS CLÁUSULAS DE ARBITRAGEM PARA A EFETIVAÇÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE

Marcelo Negri Soares¹
Wellington Junior Jorge Manzato²
Jarbas Rodrigues Gomes Cugula³

RESUMO: O presente estudo aborda a necessidade das cláusulas de arbitragem nos contratos imobiliários digitais, destacando a sua contribuição na resolução de conflitos, já que permitem uma forma mais eficaz e célere, comparado ao Poder Judiciário. Como objetivo geral do presente trabalho, procura-se destacar a importância do conhecimento dos contratos digitais para evitar conflitos de interesses, além dos específicos, que visam descrever os contratos imobiliários e seus desafios, apresentando a arbitragem como meio de resolução de disputas, bem como explicar a necessidade das cláusulas de arbitragem nos contratos e a dificuldade de sua implementação. Como método de abordagem utilizado para a interpretação dos resultados do trabalho, adotou-se o hipotético-dedutivo, de modo que as análises foram desenvolvidas por intermédio da técnica de procedimento da pesquisa bibliográfico-documental. Com isso, conclui-se que a arbitragem como método de resolução de conflitos se mostra benéfica e necessária para resolver disputas de maneira mais rápida e eficaz, destacando a importância de assegurar que as partes estejam cientes a respeito da cláusula compromissória de arbitragem nos contratos, permitindo que os direitos da personalidade sejam preservados.

Palavras-chave: cláusula de arbitragem; contrato imobiliário digital; direitos da personalidade.

DISPUTE RESOLUTION IN DIGITAL REAL ESTATE CONTRACTS: THE NEED FOR ARBITRATION CLAUSES TO ENFORCE PERSONALITY RIGHTS

¹ Doutor e Mestre em Direito pela PUC-SP; Pós-Doutorado pela Universidade de Coimbra (PT); Pós-Doutorado pela Universidade Nove de Julho – São Paulo; Especialista pela Universidade Mackenzie, São Paulo; cursou Extensão Universitária em Harvard, Berkeley e MIT, nos Estados Unidos da América; Professor Titular-Visitante na Universidade de Coventry, Inglaterra (Reino Unido) – Faculdade de Direito, Administração e Negócios, Programa de Mestrado e Doutorado; ex-Professor da UFRJ (Faculdade Nacional de Direito); Professor Permanente do Programa de Pós-Graduação de Mestrado e Doutorado em Ciências Jurídicas UniCesumar (Maringá-PR); Pesquisador FAPESP, ICETI, NEXT SETI; e-mail: negri@negrisoares.com.br.

² Doutorando em Direito pela Universidade Unicesumar. Docente nos cursos de Pedagogia e Direito na Unicesumar, Maringá-PR. Coordenador de Pós-graduação UNICV. Membro do Grupo de Pesquisa: Formação Docente e Práticas Pedagógicas e Sistema Constitucional de Garantia dos Direitos da Personalidade. E-mail: adv.manzato@hotmail.com. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9684-7844>. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4561467918248070>

³ Advogado. Mestrando em Ciências Jurídicas pela Universidade Cesumar (UniCesumar). E-mail: cugula.mestrado@gmail.com

ABSTRACT: This study addresses the necessity of arbitration clauses in digital real estate contracts, highlighting how such clauses contribute to conflict resolution, enabling a more effective and quicker method compared to the Judicial Power. The general objective of this work is to emphasize the importance of understanding digital contracts to prevent conflicts of interest, besides the specific objectives, which aim to describe the real estate contracts and their challenges, present arbitration as a means of dispute resolution, and finally, explain the necessity of arbitration clauses in contracts and the challenges of their implementation. The hypothetical-deductive method was adopted as the approach to interpret the results of the work, with analyses developed through the technique of bibliographic-documental research procedure. Consequently, it is concluded that arbitration as a conflict resolution method proves beneficial and necessary to resolve disputes more quickly and effectively, emphasizing the importance of ensuring that the parties are aware of the arbitration clause in the contracts, allowing the preservation of personality rights.

Keywords: arbitration clause; digital real estate contract; personality rights.

Introdução

O tema escolhido para o desenvolvimento deste artigo é a resolução de disputas em contratos imobiliários digitais, com ênfase nas cláusulas de arbitragem. A delimitação do tema se dá em demonstrar desde as características dos contratos imobiliários digitais até os desafios práticos de sua implementação. Para abordar o tema, é preciso entender um pouco sobre o que setor imobiliário brasileiro vivenciou nos últimos anos, e ainda vivência, com muitas oscilações, influenciadas por fatores como a tecnologia, a economia, a sociedade, a indústria, entre outros.

A partir desta premissa, discute-se as particularidades dos contratos imobiliários digitais e os obstáculos práticos. Enfatiza-se o impacto de vários elementos, como a tecnologia, a economia e as transformações sociais na área imobiliária no Brasil, destacando a maneira como as organizações estão se ajustando à digitalização para facilitar as transações.

As empresas tradicionais estão em transição para se adequarem à era digital. Com a utilização da tecnologia no ramo imobiliário, o processo passou a ser mais simplificado quanto à compra e locação. Em cada etapa deste processo, podem ser utilizados recursos, tais como a inteligência artificial e as plataformas que visam atender às demandas específicas de cada parte ao elaborar um contrato, permitindo maior rapidez nas transações imobiliárias.

O Brasil apresentou nos últimos anos um aumento expressivo no mercado imobiliário, também em razão de investimento de políticas públicas, por exemplo, o programa de construção e moradia “Minha Casa, Minha Vida”, criado em 2009, que

contribuiu com incentivos financeiros que propiciaram a uma parcela considerável da população brasileira a aquisição de imóveis por meio de crédito imobiliário mediante o financiamento e que teve como uma das maiores fontes de financiamento o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Durante os anos da pandemia da COVID-19, o setor imobiliário cresceu e houve uma retomada nas vendas do mercado imobiliário. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), foi uma surpresa o crescimento do setor em meio à crise. O crescimento das vendas no segundo trimestre de 2020 subiu em média 0,23%⁴.

O crescimento do mercado imobiliário, apesar da crise, ocorreu diante da baixa na taxa de juro Selic para 2%⁵. Assim, os preços dos imóveis e as taxas para financiamento caíram, fazendo com que muitos brasileiros investissem na casa própria mesmo em meio a uma crise sanitária, quando na maioria dos setores a economia despencou. Desta forma, o mercado imobiliário cresceu e as empresas investiram em tecnologia para facilitar as transações. A maioria das outras áreas do mercado sobreviveu à crise graças aos meios digitais.

A problemática envolvida neste artigo diz respeito à cláusula compromissória nos contratos imobiliários. Durante o desenvolvimento do artigo, verificou-se a importância da arbitragem em possíveis conflitos ocasionados no ramo imobiliário e como a mediação da mesma deve ser registrada como cláusula para determinar com mais celeridade a resolução dos conflitos.

Como justificativa do trabalho, apresenta-se como crucial demonstrar a importância do conhecimento dos contratos imobiliários, sejam eles digitais ou não, para que os indivíduos possam ter ciência acerca do que assinam para evitar problemas futuros e saibam de seus direitos e deveres ao assinar um contrato. As imobiliárias estão cada vez mais digitais, então, hoje, os passos da negociação, geralmente, são digitais.

As etapas da negociação digital podem ser realizadas, por exemplo, com o agendamento de visitas pelo próprio site, a realização de propostas, a negociação *online*, a definição de fiança, além de assinatura digital. Porém, as imobiliárias

⁴ CRÉDITO imobiliário subiu 60% para aquisição e 50% para construção. **ABECIP**, 28 jan. 2021. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/credito-imobiliario-subiu-60-para-aquisicao-e-50-para-construcao-diz-abecip>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁵ COMITÊ de Política Monetária (COPOM). **Banco Central do Brasil (BACEN)**, 2021. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/copom>. Acesso em: 30 maio 2024.

devem estar preparadas para realizar tais atos. Um sistema *online* é a base para que haja a integração das relações entre o locador, o locatário e a imobiliária. Este artigo visa contribuir para esclarecer dúvidas sobre o tema e alertar as pessoas de que antes da assinatura dos contratos devem ler as cláusulas vigentes para evitar futuros aborrecimentos.

Desta forma, o objetivo geral do presente estudo é pontuar a necessidade de conhecimento acerca dos contratos digitais, para evitar conflitos de interesses durante o fechamento do contrato ou diante da dissolução. São objetivos específicos: descrever sobre os contratos imobiliários, com suas características e desafios; apresentar a arbitragem como meio de resolução de disputas; e por fim, explicar a necessidade das cláusulas de arbitragem nos contratos e os desafios de sua implementação.

Com isso, o presente trabalho apresenta como problema de pesquisa a seguinte indagação: quais são as características do direito na arbitragem quando aplicadas aos contratos digitais, compreendendo o cenário como uma nova fronteira na resolução de conflitos envolvendo os direitos da personalidade, considerando as mudanças sociais e a era tecnológica?

O estudo tem como método a revisão bibliográfico-documental, cujas fontes de pesquisas englobam estudos já publicados em forma de obras e artigos, encontrados em base de dados como *Scielo (Scientific Electronic Library Online)* e revistas jurídicas de diversas disponíveis em busca pelo *Google Acadêmico* e no Portal de Periódicos da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). Para a pesquisa, foram incluídos artigos com as publicações mais coerentes com a visão que o artigo se propõe a demonstrar, a partir dos seguintes descritores e/ou palavras-chave: contratos imobiliários digitais; cláusulas de contratos digitais; arbitragem como mediadora de disputas.

Para tanto, procurou-se, em um primeiro momento, analisar a evolução dos contratos tradicionais para os digitais, enfatizando as adaptações necessárias no contexto imobiliário. Destaca-se que os contratos digitais mantêm características fundamentais dos tradicionais, porém, são adaptados ao meio eletrônico, incluindo a possibilidade de representação por máquinas e a utilização de assinatura digital. Tal mudança permite transações mais rápidas e menos burocráticas, beneficiando tanto compradores quanto vendedores.

Em um segundo momento da pesquisa, buscou-se discutir a arbitragem como um método adequado de resolução de conflitos em diversas áreas, desde questões

patrimoniais e familiares a comerciais. A arbitragem já é utilizada há séculos no Brasil, operando de forma independentemente do Poder Judiciário. A modalidade é regulamentada pela Lei nº 9.307/96 e foi reforçada pela Lei complementar nº 13.129 de 2015, que visa agilizar a solução de disputas e reduzir o congestionamento dos tribunais.

Por fim, já na etapa final, procurou-se analisar o enorme avanço da tecnologia no mercado imobiliário, que é explicado pela busca em fazer diferente e se adiantar perante os concorrentes, principalmente durante a crise da pandemia da COVID-19, quando as empresas tiveram que se adaptar às mudanças e buscar conhecimento e informações para não ficarem fora do mercado e não terem suas vendas estagnadas. Assim, o desenvolvimento do estudo se concentrou nos contratos digitais e suas cláusulas para preservar os direitos das pessoas nas negociações imobiliárias.

1 Contratos imobiliários digitais: características e desafios

Os contratos digitais são a evolução dos contratos tradicionais, ou seja, trata-se das mesmas características, porém, no meio digital, trazendo novas formas e nova tipificação. Quanto à forma, porque passa do papel para o meio eletrônico, inclusive, com assinatura digital. Já em relação à tipificação, estes permitem que o agente capaz seja representado por uma máquina, que passa a assumir os direitos e as obrigações em seu nome⁶.

Para Panichi⁷, os contratos digitais seriam instrumentos para a realização de um negócio jurídico que não usa papel, ou seja, o proprietário de bens de imóveis pode solicitar a terceiros, sendo uma pessoa jurídica ou física, a administração de seus contratos imobiliários, e essa solicitação pertence a uma modalidade específica de contratos⁸, em busca de um atendimento de excelência em venda e locação de imóveis. É este o maior desafio das plataformas digitais do setor

⁶ PINHEIRO, Patrícia Peck; WEBER, Paula Tomazi; OLIVEIRA NETO, Antonio Alves de. **Fundamentos dos negócios e contratos digitais**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

⁷ PANICHI, Raphael Antonio Garrigoz. Meios de prova nos contratos eletrônicos, realizados por meio da internet. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, v. 4, n. 16, p. 1-14, 2003. Disponível em: <https://www.saoluis.br.revistajuridica/arquivos/009.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

⁸ EICKHOFF, Luís Gustavo. **A responsabilidade civil nos contratos imobiliários de administração de bens imóveis**. 2020. 23 f. Artigo Científico (Graduação em Direito) – Centro Universitário Internacional, Curitiba, 2020. Disponível em: <https://repositorio.uninter.com/handle/1/524>. Acesso em: 15 maio 2024.

imobiliário, já que buscam no mercado se tornarem a melhor opção diante da procura por um novo lar e investimento⁹.

A tecnologia atua de maneira mais célere no trâmite de locação, pois encurta e facilita a comunicação entre o proprietário e o inquilino, além de agilizar a rapidez, diminuindo a burocracia nas negociações, transferências, no cálculo de preços de locação automatizados etc. Facilita, também, a visualização das informações, além de demonstrar o desempenho da imobiliária, ou seja, a tecnologia torna um processo que era bastante burocrático em praticidade para os envolvidos¹⁰.

A digitalização é acompanhada de tecnologia, processos e pessoas e, para que esta jornada aconteça, é necessário que a imobiliária esteja com os processos bem estruturados e utilize seu *Customer Relationship Management*¹¹ (CRM), e seu *Enterprise Resource Planning*¹² (ERP) de maneira correta. A tecnologia também chegou no ordenamento jurídico, com suas inovações e facilidades, embora ainda cause certa insegurança, devido à necessidade de domínio sobre o conhecimento para a utilização dessa ferramenta, ou seja, devido à adaptação digital em relação aos regramentos atuais¹³.

A inovação que tem feito a diferença nas transações imobiliárias foi a possibilidade de formalização dos negócios por meio do contrato eletrônico e/ou assinatura eletrônica¹⁴. Destaca-se que tal ferramenta já é uma realidade em várias transações negociais, mas a figura desse tipo de contrato e assinatura é mais recente nas transações imobiliárias brasileiras.

Os termos do contrato eletrônico não são diferentes dos contratos tradicionais, pois ocorre também o registro formal do desejo das partes, porém, todo o processo é realizado virtualmente, não sendo necessário o uso de papel ou

⁹ DIAS, Lavinie dos Santos; MOIA, Roberto Padilha; SILVA, Ana Lucia da Rocha; SILVA, Marcelo Salles da. A influência do marketing digital no mercado imobiliário. **Revista Fatec Sebrae em Debate: gestão, tecnologias e negócios**, v. 9, n. 17, p. 186-201, 2022. Disponível em: <https://revista.fatecsebrae.edu.br/index.php/em-debate/article/view/243>. Acesso em: 30 maio 2024.

¹⁰ CASTRO, Luíza Machado Silveira de; LESO, Bernardo Henrique; CORTIMIGLIA, Marcelo Nogueira. Transformação digital no mercado de locação de imóveis. In: **X CONGRESO INTERNACIONAL DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN**, 10., 2020, Ciudad del Saber. **Anais [...]**. Ciudad del Saber, Panamá, 2020. Disponível em: <https://proceeding.ciki.ufsc.br/index.php/ciki/article/view/934>. Acesso em: 24 maio 2024.

¹¹ Em tradução livre: "Gestão de Relacionamento com o Cliente".

¹² Em tradução livre: "Planejamento de Recursos Empresariais".

¹³ **BEHN, Michelle Engi**. A assinatura eletrônica e o contrato eletrônico nas transações imobiliárias. Jusbrasil, 15 ago. 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-assinatura-eletronica-e-o-contrato-eletronico-nas-transacoes-imobiliarias/744488861>. Acesso em: 15 maio 2024.

¹⁴ **BEHN, Michelle Engi**. A assinatura eletrônica e o contrato eletrônico nas transações imobiliárias.

assinatura física. Geralmente, são utilizadas plataformas da própria imobiliária ou de empresas terceirizadas e as assinaturas são feitas também de forma eletrônica.

Atualmente, o Brasil não possui uma legislação que parametrize os contratos digitais e o comércio eletrônico, embora já existam desde de 1999 projetos de lei sobre o tema, com intuito de preencher essa falta. A Medida Provisória (MP) nº [2200/2001](#)¹⁵ surgiu a partir do Comitê Gestor de Infraestrutura de Chaves Públicas (CG ICP-Brasil), órgão responsável pelas certificações digitais no país, formalizando o contrato eletrônico e de demais documentos que necessitam da assinatura digital. Para serem considerados válidos juridicamente, devem seguir a autenticidade, a integridade e a tempestividade.

Para todas as negociações imobiliárias existe um ordenamento jurídico, ou seja, todas são amparadas legalmente. Os mais comuns que são os contratos de compra e venda, os de locação e distrato. Além dos termos contratuais, a regulamentação está formalizada no Código Civil. Os contratos de locação residenciais entre os particulares são referenciados na Lei nº 8.245/91, os contratos de arrendamento rural são estabelecidos na Lei nº 4.504/64 e os contratos particulares são regidos pela Lei nº 8666/93.

O surgimento da assinatura digital foi em prol da facilidade e da rapidez nas negociações. É em formato eletrônico e sua finalidade é autenticar aceites e documentos, diminuindo a burocracia e a demora do processo. Assim, o processo é realizado por meio de verificação das informações digitais do aceite em questão, e, é a partir desses dados que ocorre a validação da assinatura, elegendo o contrato como confiável e válido. Existem sistemas digitais que são responsáveis em gerir as assinaturas digitais, já que as certificações oficiais obrigatórias são acatadas por todos os envolvidos no processo¹⁶.

Segundo Santos, os contratos digitais são aqueles elaborados por meio eletrônicos e “utilizam o computador como mecanismo responsável pela formação e

¹⁵ BRASIL. **Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001**. Institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, transforma o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação em autarquia, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm. Acesso em: 4 ago. 2023.

¹⁶ CASTRO, Luíza Machado Silveira de; LESO, Bernardo Henrique; CORTIMIGLIA, Marcelo Nogueira. Transformação digital no mercado de locação de imóveis.

instrumentalização do vínculo contratual”, ou seja, são instrumentos utilizados para realizar negócios jurídicos sem a utilização de papel¹⁷.

Pinheiro, Weber e Oliveira Neto pontuam sobre a transformação digital, ao dizer que a liberdade de firmar acordos e a capacidade de decisão própria são necessidades fundamentais para o crescimento do livre-mercado. Dessa forma, é crucial analisar os novos formatos de empresas em meio à revolução digital, a fim de atualizar os contratos e garantir segurança jurídica nas relações, promovendo avanço e crescimento¹⁸.

Segundo Steven Domanowsk, os maiores desafios diante da transformação digital são os culturais, e não precisamente os jurídicos, pois a legislação precisa buscar soluções para garantir a segurança jurídica em transações “sem papel”, pois toda a sociedade e também os negócios estão impactados pela via tecnológica. Muitas vezes, a tecnologia tem sido a força impulsionadora para mudanças no campo do Direito Comercial. Com o surgimento de novas tecnologias, é necessário reavaliar o cenário jurídico do comércio, devido aos novos métodos empresariais. As estruturas jurídicas convencionais partem do pressuposto de que as transações são feitas por meio de documentos físicos assinados. No entanto, as propostas ou confirmações enviadas por meio eletrônico não contam com essas assinaturas¹⁹.

Na visão de Maia²⁰, a era digital chegou para ficar definitivamente no mercado imobiliário, diante de novas formas de negociação e maneiras de se contratar. Com todas as transformações pelas quais a sociedade passou, até mesmo a legislação imobiliária precisa de inovação para se adaptar às necessidades das partes referentes aos negócios jurídicos imobiliários diante das novas tecnologias.

2 A arbitragem como método de resolução de disputas

¹⁷ SANTOS, Manoel Joaquim Pereira dos; ROSSI, Mariza Delapieve. Aspectos legais do comércio eletrônico: contratos de adesão. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v. 9, n. 36, p. 105-129, 2000. p. 106.

¹⁸ PINHEIRO, Patrícia Peck; WEBER, Paula Tomazi; OLIVEIRA NETO, Antonio Alves de. **Fundamentos dos negócios e contratos digitais**.

¹⁹ DOMANOWSKI, Steven. E-Sign: paperless transactions in the new millennium. **DePaul Law Review**, v. 51, n. 619, p. 619-676, 2001. Disponível em: <https://via.library.depaul.edu/law-review/vol51/iss2/18/>. Acesso em: 24 maio 2024.

²⁰ MAIA, Coimbra, Fernanda. **Contratos Inteligentes e as transformações digitais nos registros Imobiliários**. 2020. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em LLM em Direito dos Contratos) – Inspere, 2020. Disponível em: <https://repositorio.insper.edu.br/entities/publication/b3f48abf-4cf6-4c20-9f4e-ece070505fe2>. Acesso em: 4 ago. 2023.

Para a solução de conflitos de diversas naturezas, juridicamente, pode-se optar pela arbitragem, que ocorre por meio de um terceiro imparcial, que fará a mediação para solucionar o conflito existente de forma mais célere. A Constituição Brasileira de 1824 já previa a interferência de árbitros para solucionar desacordos jurídicos cíveis, inclusive, para assuntos do Direito Comercial entre 1850 e 1866, a arbitragem era obrigatória²¹.

A arbitragem é um método adequado de solução de disputas que pode ser utilizado em vários tipos de disputas, desde patrimoniais, familiares, até problemas comerciais. Por isso, a arbitragem deve ser exercida por um comando impositivo e vinculado da jurisdição privada. Para Carmona, é uma forma alternativa de resolver disputas, feita com a participação de uma ou mais pessoas designadas por um acordo, sem envolvimento do governo, cuja decisão tem a mesma validade que uma sentença judicial²².

Os meios extrajudiciais que existem no Brasil para a solução de conflitos são as cortes de Conciliação e Arbitragem, que são regulamentadas na Lei nº 9.307/96 e surgiram como uma alternativa de desafogar o Poder Judiciário por meio de mediação entre as partes. Em 2015, por meio da Lei Complementar nº 13.129, houve alteração na regulamentação das mediações²³.

Como forma de mediação e solução de conflitos, entrou em vigor no país, em 1996, a Lei de Arbitragem, originária do Projeto de Lei nº 78/92. Sua criação teve por objetivo agilizar a solução de conflitos por meio de um mediador, devendo as partes previamente estarem de acordo com a intervenção da arbitragem²⁴. Segundo o Código de Defesa do Consumidor (CDC - Lei nº 8.078 de 1990), a arbitragem compulsória é considerada nula, mesmo que esteja formalizada mediante

²¹ MARINHO, Maria Edelvacy Pinto; RIBEIRO, Gustavo Ferreira. A reconstrução da jurisdição pelo espaço digital: redes sociais, blockchain e criptomoedas como propulsores da mudança. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 7, n. 3, p. 142-157, 2017. Disponível em: <https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/view/5028>. Acesso em: 24 maio 2024.

²² CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**: um comentário à Lei nº 9.307/96. São Paulo: Atlas, 2009.

²³ SILVA, Rosirene Dias da; TAVEIRA, Ana Celuta Fulgêncio. Utilização da cláusula compromissória de arbitragem nos contratos imobiliários. In: PESQUISAR, 9., 2022, Goiânia. **Anais** [...]. Goiânia: Centro Universitário Alfredo Nasser, 2022. Disponível em: <https://www.unifan.edu.br/unifan/aparecida/wp-content/uploads/sites/2/2023/03/utilizacao-de-clausula-compromissoria-de-arbitragem-nos-contratos-imobiliarios.pdf>. Acesso em: 12 maio 2024.

²⁴ BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996**. Dispõe sobre a arbitragem. Brasília, DF: Presidência da República, [1996]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19307.htm. Acesso em: 12 maio 2024.

cláusulas²⁵. Nos contratos imobiliários de compra e venda esta cláusula já vem pré-acordada no contrato, sendo chamada de cláusula compromissória. Muitos compradores não se atentam à importância desta cláusula e só se dão conta sobre seu conteúdo quando ocorre algum tipo de conflito.

Geralmente, as imobiliárias já possuem uma corte de arbitragem preferencial para direcionar o conflito, podendo gerar certa desconfiança quanto à imparcialidade do árbitro. Sendo assim, caso alguma das partes decida levar o caso ao Judiciário, a decisão tomada na mediação da arbitragem poderá ser extinta, de acordo com o art. 267, inc. VII, e art. 30, inc. IX do Código de Processo Civil²⁶. O prazo para anular a decisão da arbitragem é de 90 dias, contados a partir do recebimento da notificação, como previsto no artigo 32 da Lei nº 9.307/96²⁷.

Na vigência atual no Direito Contratual, os indivíduos possuem a liberdade de efetivar negócios jurídicos, criando seus próprios direitos e adquirindo obrigações. Com os contratos digitais e inteligentes, deve-se elevar em consideração a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que reforça a autonomia privada²⁸. Porém, com o aumento de litígios nos tribunais brasileiros, no Código Civil de 2015, foi reforçado em seu art. 3º a utilização de mediação, conciliação e arbitragem para tornar os processos mais céleres²⁹.

É importante citar que, de acordo com os institutos da mediação e da arbitragem e o previsto na Lei nº 9.307/1996, a arbitragem pode ser estabelecida por uma cláusula compromissória, firmada por escrito e inserida no contrato, por meio da qual as partes se comprometem a se submeter, em caso de litígios no futuro, a uma arbitragem para resolver problemas referentes ao contrato.

²⁵ BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 4 fev. 2024.

²⁶ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 24 maio 2024.

²⁷ BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996**. Dispõe sobre a arbitragem.

²⁸ BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm. Acesso em: 18 maio 2024.

²⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 24 maio 2024.

A cláusula pode ser firmada separadamente, em termo separado, porém, referindo-se ao contrato principal. Outra maneira é por meio do compromisso arbitral, também expresso por escrito, mas atual ao litígio, ou seja, as partes declaram a vontade de que o conflito já existente deverá ser solucionado por meio de arbitragem, sem a necessidade de manifestação anterior³⁰.

Um dos grandes diferenciais da arbitragem é a possibilidade de eleger um árbitro especializado na matéria alvo de conflito. Assim, o árbitro é como se fosse um juiz com conhecimento técnico, que possui capacidade de determinar decisões alinhadas às especificidades da área, que analisa as condições estabelecidas pelo Código, dentro dos limites de cada contrato, atentando-se aos princípios gerais de formação e execução de contratos³¹.

O árbitro é capaz de dirimir eventuais conflitos relativos a direitos disponíveis, surgidos com a execução do contrato, implementando por meio de códigos a resolução dada no âmbito jurídico. Sendo assim, de acordo com Gonçalves e Camargos³², o juiz arbitral, pessoa escolhida pelas partes em cláusula contratual, atuaria como um intermediário, facilitando a resolução do litígio encontrado pelas partes na execução do contrato, utilizando seus conhecimentos técnicos para alterar as questões necessárias, com o apoio legal da sentença arbitral.

A cláusula do contrato que define a arbitragem como meio de solução de conflitos pode ser inserida em qualquer contrato que verse sobre direitos patrimoniais disponíveis, cujas partes sejam pessoas capazes, entre eles, os contratos de compra e venda de imóveis e outros contratos imobiliários em geral, satisfazendo os requisitos da chamada cláusula compromissória, que deve ter a forma escrita e também definir a escolha da arbitragem em contratos de adesão, dispostos no art. 4º da Lei de Arbitragem³³.

³⁰ BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996**. Dispõe sobre a arbitragem. Brasília, DF: Presidência da República, [1996]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9307.htm. Acesso em: 12 maio 2024.

³¹ GONÇALVES, Pedro Vilela Resende; CAMARGOS, Rafael Coutinho. *Blockchain, smart contracts e judge as a service* no Direito brasileiro. In: SEMINÁRIO GOVERNANÇA DAS REDES E O MARCO CIVIL DA INTERNET, 2., 2016, Belo Horizonte. **Anais** [...]. Belo Horizonte: Instituto de Referência em Internet e Sociedade, 2017. p. 207-212. Disponível em: <http://irisbh.com.br/wp-content/uploads/2017/09/Anais-do-II-Semin%C3%A1rio-Governan%C3%A7a-das-Redes.pdf>. Acesso em: 15 maio 2024.

³² GONÇALVES, Pedro Vilela Resende; CAMARGOS, Rafael Coutinho. *Blockchain, smart contracts e judge as a service* no Direito brasileiro.

³³ SALOMÃO, Deborah Alcici. Effective methods of consumer protection in Brazil. An analysis in the context of property development contracts. **Revista de Derecho Privado**, n. 29, p. 185-210, 2015. Disponível em: <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/4329>. Acesso em: 12 maio 2024.

A maioria dos contratos de incorporação imobiliária no Brasil inclui uma cláusula compromissória. Contudo, a cláusula, por si, não é suficiente/competente para uma solução de controvérsias por meio de arbitragem.

3 Implementação de cláusulas de arbitragem como mecanismo de proteção aos direitos da personalidade

A lei define os limites da arbitragem e exclui algumas questões da autonomia das partes, definindo a arbitrabilidade de determinada disputa. Essas exclusões podem se referir ao objeto da disputa. Destaca-se a arbitrabilidade objetiva e a subjetiva. Quanto à objetiva, deve-se, primeiramente, saber se as disputas contratuais de incorporação imobiliária são mesmo arbitráveis. Em situações de arbitrabilidade subjetiva, deve-se saber se os consumidores podem arbitrar nos termos da legislação brasileira³⁴.

Desta forma, a arbitrabilidade objetiva, citada no art. 1º da Lei de Arbitragem brasileira, estabelece que os conflitos que envolvam direitos patrimoniais disponíveis são arbitráveis. Como os conflitos decorrentes de um contrato de incorporação imobiliária são quase sempre patrimoniais, podem ser arbitráveis nos termos da legislação brasileira. Quanto à arbitrabilidade subjetiva, esta diz respeito à capacidade de consentimento das partes. No art. 1º da Lei de Arbitragem brasileira é estabelecido que qualquer pessoa com plena capacidade jurídica pode optar pela arbitragem para resolver seus litígios³⁵.

Embora a arbitrabilidade subjetiva para os consumidores seja garantida, a legislação brasileira reconhece amplamente a vulnerabilidade destes e as relações jurídicas desequilibradas que surgem de contratos, como no caso de incorporações imobiliárias, especialmente considerando que a maioria delas utilizam contratos padrão, reduzindo drasticamente o poder de barganha do consumidor³⁶.

Com o escopo de conceder maior transparência ao consumidor, a Lei de Arbitragem brasileira, no art. 4º §2º, confere validade à cláusula compromissória em contrato padrão se esta estiver em negrito ou em documento separado, tendo o consumidor assinado-a separadamente, ou seja, apenas a assinatura no contrato não é suficiente para vincular o consumidor à cláusula de um contrato.

³⁴ SALOMÃO, Deborah Alcici. Effective methods of consumer protection in Brazil. An analysis in the context of property development contracts.

³⁵ BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996**. Dispõe sobre a arbitragem.

³⁶ MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. **O novo direito privado dos vulneráveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

Mesmo com a cláusula em negrito, isso não é suficiente para proteger o consumidor, pois este pode não ter compreendido o que significa a cláusula compromissória. Ainda, é possível que o consumidor tenha sido obrigado a assinar. Sendo assim, o artigo 51 do CDC considera nula e sem efeito qualquer cláusula que imponha compulsoriamente a arbitragem em um contrato³⁷.

Desta forma, o CDC evita que o consumidor fique vinculado à cláusula compromissória quando da assinatura do contrato, uma vez que naquele momento ele normalmente não possui informações técnicas suficientes para tomar uma decisão consciente sobre a forma de resolução de conflitos. Além de todos os requisitos legais que são desafios para a cláusula e a arbitragem, ainda há a questão da capacidade da pessoa que assinará o contrato e se esta é capaz de compreender a cláusula compromissória.

Atualmente, os direitos da personalidade, como a proteção da privacidade, da imagem e da honra, estão sendo desafiados devido às interações complexas e frequentes em ambientes digitais e globais³⁸. Diante desse cenário, as cláusulas de arbitragem se apresentam como uma opção eficaz para resolver conflitos ligados a esses direitos, oferecendo um meio ágil, especializado e sigiloso para lidar com tais disputas.

A arbitragem, ao contrário do litígio tradicional em tribunais, oferece um processo menos formal e mais ágil, crucial para questões sensíveis, como as que envolvem os direitos da personalidade. Em um processo arbitral, as partes têm a liberdade de escolher árbitros especializados em direitos da personalidade, o que é particularmente vantajoso, dado o caráter técnico e delicado dessas matérias³⁹. Esses especialistas estão mais aptos a entender a simbiose de casos que envolvem, por exemplo, a reputação *online*, o uso indevido de imagem ou questões de privacidade.

A confidencialidade é uma das vantagens fundamentais da arbitragem. Controvérsias relacionadas aos direitos individuais, muitas vezes, envolvem dados

³⁷ BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

³⁸ FACHIN, Zulmar. Desafios da Regulação do ciberespaço e a proteção dos Direitos da Personalidade. **Revista Jurídica (FURB)**, v. 25, n. 56, p. e10081-e10081, 2021. Disponível em: <https://ojsrevista.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/10081>. Acesso em: 5 ago. 2023.

³⁹ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**: um comentário à Lei nº 9.307/96.

personais que as partes desejam manter em sigilo⁴⁰. Quando escolhem a arbitragem, as partes conseguem impedir a exposição pública que ocorre com os processos judiciais, resguardando suas informações pessoais e comerciais. Garantir a proteção da privacidade das pessoas é crucial para evitar danos à reputação em processos judiciais públicos.

Para garantir a eficácia da cláusula de arbitragem na defesa dos direitos da personalidade, é fundamental que seu texto seja preciso e abrangente. É necessário indicar quais tipos de conflitos serão resolvidos por meio da arbitragem e como serão conduzidos os processos⁴¹. É fundamental garantir a transparência e o consentimento informado ao assinar contratos com cláusulas desse tipo, para que todas as partes compreendam seus direitos e as consequências de escolher a arbitragem em vez do litígio em tribunais.

Embora tenha seus benefícios, a arbitragem como forma de defesa dos direitos da personalidade enfrenta críticas e obstáculos. Os questionamentos frequentes envolvem a imparcialidade do árbitro e a eficácia das decisões arbitrais em comparação com as judiciais. Além disso, a ausência de um recurso público e transparente pode prejudicar o avanço jurisprudencial nesse campo. Dessa forma, é fundamental melhorar as práticas de arbitragem e assegurar a equidade e a justiça nos procedimentos, incentivando não só a eficácia, mas também a justiça real⁴².

A inserção de cláusulas de arbitragem nos contratos, quando bem implementada, representa uma importante ferramenta de proteção aos direitos da personalidade. Com a crescente digitalização e a complexidade das interações sociais, essas cláusulas oferecem uma solução balanceada entre a eficiência processual e a proteção efetiva dos direitos fundamentais, contanto que haja um contínuo desenvolvimento e a adaptação às necessidades emergentes na proteção desses direitos.

Considerações Finais

⁴⁰ BELTRÃO, Silvio Romero. Direito da personalidade—natureza jurídica, delimitação do objeto e relações com o direito constitucional. **RIDB**, Porto, ano, v. 2, n. 1, p. 203-228, 2013. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2013/01/2013_01_00203_00228.pdf. Acesso em: 4 fev. 2024.

⁴¹ RIBEIRO, Daniela Menengoti Gonçalves; Netto, João Paulo Gomes. Efetividade dos direitos da personalidade: o papel da arbitragem na análise do dano moral. **Revista Pensamento Jurídico**, v. 16, n. 1, p. 37-62, 2022. Disponível em: <https://ojs.unialfa.com.br/index.php/pensamentojuridico/article/view/640>. Acesso em: 4 ago. 2023.

⁴² SOARES, Marcelo Negri; PRAZAK, Maurício Avila; ASSIS, Elisa Souza Picorelli. Acesso à justiça enquanto direito da personalidade: sua efetividade segundo a análise econômica do direito na arbitragem e a teoria dos custos de transação. **Revista do Mestrado em Direito da UCB**, v. 14, n. 2, p. 56-80, 2020. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rvmd/article/view/13432>. Acesso em: 4 fev. 2024.

Conclui-se que a tecnologia faz parte da atualidade e da sociedade, não existindo caminho contrário. No mercado imobiliário, diferentemente dos outros setores do mercado, houve aumento significativo de vendas devido à queda das taxas. Assim, as imobiliárias também passaram a aderir aos contratos digitais, pela facilidade e a rapidez de registro.

Houve a necessidade de modernização das imobiliárias, devido ao fato de que perfil do cliente que mudou, influenciado, além da crise da pandemia da COVID-19, pela mudança geracional da população economicamente ativa. Porém, é importante salientar a arbitragem como mediação para futuros conflitos que possam existir em contrato imobiliários tanto tradicionais quanto digitais. O essencial é que esteja registrada em contrato a cláusula compromissória, em que fica estabelecida a mediação por meio de arbitragem.

São cada vez mais evidentes os benefícios da arbitragem para solucionar possíveis conflitos que possam ocorrer no futuro, pois os árbitros são pessoas de conhecimento técnico e legalizados para determinar, de comum acordo, uma solução que atenda a ambas as partes envolvidas e solucione o problema de maneira mais célere.

Contudo, é essencial ressaltar a crescente relevância da arbitragem como meio de resolução de conflitos em contratos que envolvem imóveis. Incluir a cláusula compromissória, estipulando a arbitragem como meio de resolução de conflitos, permite que a privacidade, a honra, a identidade e o sigilo sejam garantidos. Destaca-se que tal mecanismo não só esclarece o procedimento a ser tomado em situações de conflito, mas também permite a resolução eficaz e especializada dessas questões. Buscar um árbitro para a resolução de um conflito é buscar um terceiro imparcial com entendimento técnico e jurídico, para conseguir oferecer resoluções que tenham por objetivo beneficiar a todos os envolvidos, solucionando conflitos de maneira mais ágil do que por meio de processos judiciais tradicionais.

Assim, com o mercado imobiliário em constante evolução, devido às inovações tecnológicas e mudanças demográficas, a arbitragem se torna fundamental como mecanismo de resolução de conflito, tendo em vista a eficiência e a celeridade para realizar transações imobiliárias. Isso se deve ao fato desta

estratégia não só aumentar a segurança jurídica, mas também colaborar de forma significativa para a sustentabilidade e a expansão contínua do mercado de imóveis. Portanto, é fundamental encorajar a implementação e a compreensão dessas cláusulas de arbitragem nos contratos imobiliários para evitar conflitos e fortalecer a segurança e a confiança nas negociações.

Referências das fontes citadas

BEHN, Michelle Engi. A assinatura eletrônica e o contrato eletrônico nas transações imobiliárias. Jusbrasil, 15 ago. 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-assinatura-eletronica-e-o-contrato-eletronico-nas-transacoes-imobiliarias/744488861>. Acesso em: 15 maio 2024.

BELTRÃO, Silvio Romero. Direito da personalidade–natureza jurídica, delimitação do objeto e relações com o direito constitucional. **RIDB**, Porto, ano, v. 2, n. 1, p. 203-228, 2013. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2013/01/2013_01_00203_00228.pdf. Acesso em: 4 fev. 2024.

BOAS, Daniel Vilas. **Tópicos avançados de direito I**. Notas de Aula, 2019.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 3 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 4 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996**. Dispõe sobre a arbitragem. Brasília, DF: Presidência da República, [1996]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9307.htm. Acesso em: 12 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 12 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 24 maio 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro

de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada nº 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei nº 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm. Acesso em: 18 maio 2024.

BRASIL. **Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001**. Institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, transforma o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação em autarquia, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm. Acesso em: 4 ago. 2023.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**: um comentário à Lei nº 9.307/96. São Paulo: Atlas, 2009.

CASTRO, Luíza Machado Silveira de; LESO, Bernardo Henrique; CORTIMIGLIA, Marcelo Nogueira. Transformação digital no mercado de locação de imóveis. *In: X CONGRESSO INTERNACIONAL DE CONOCIMIENTO E INNOVACIÓN*, 10., 2020, Ciudad del Saber. **Anais [...]**. Ciudad del Saber, Panamá, 2020. Disponível em: <https://proceeding.ciki.ufsc.br/index.php/ciki/article/view/934>. Acesso em: 24 maio 2024.

COMITÊ de Política Monetária (COPOM). **Banco Central do Brasil (BACEN)**, 2021. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/copom>. Acesso em: 30 maio 2024.

CRÉDITO imobiliário subiu 60% para aquisição e 50% para construção. **ABECIP**, 28 jan. 2021. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/credito-imobiliario-subiu-60-para-aquisicao-e-50-para-construcao-diz-abecip>. Acesso em: 24 maio 2024.

DIAS, Lavinie dos Santos; MOIA, Roberto Padilha; SILVA, Ana Lucia da Rocha; SILVA, Marcelo Salles da. A influência do marketing digital no mercado imobiliário. **Revista Fatec Sebrae em Debate**: gestão, tecnologias e negócios, v. 9, n. 17, p. 186-201, 2022. Disponível em: <https://revista.fatecsebrae.edu.br/index.php/em-debate/article/view/243>. Acesso em: 30 maio 2024.

DOMANOWSKI, Steven. E-Sign: paperless transactions in the new millennium. **DePaul Law Review**, v. 51, n. 619, p. 619-676, 2001. Disponível em: <https://via.library.depaul.edu/law-review/vol51/iss2/18/>. Acesso em: 24 maio 2024.

EICKHOFF, Luís Gustavo. **A responsabilidade civil nos contratos imobiliários de administração de bens imóveis**. 2020. 23 f. Artigo Científico (Graduação em

Direito) – Centro Universitário Internacional, Curitiba, 2020. Disponível em: <https://repositorio.uninter.com/handle/1/524>. Acesso em: 15 maio 2024.

FACHIN, Zulmar. Desafios da Regulação do ciberespaço e a proteção dos Direitos da Personalidade. **Revista Jurídica (FURB)**, v. 25, n. 56, p. e10081-e10081, 2021. Disponível em: <https://ojsrevista.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/10081>. Acesso em: 5 ago. 2023.

GARCIA, Guilherme Henrique; CALLEGARI, Flávio Ibelli. Desafios e estratégias para a implantação de um sistema digital de vendas em uma incorporadora **Caderno Técnico de Administração Contemporânea**, v. 3, n. 1, p. 47-58, 2020. Disponível em: <https://webserver2.fumep.edu.br/ojs/ojs-2.4.8-5/index.php/CTAC/article/view/47-58>. Acesso em: 4 fev. 2024.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GONÇALVES, Pedro Vilela Resende; CAMARGOS, Rafael Coutinho. *Blockchain, smart contracts e judge as a service* no Direito brasileiro. In: SEMINÁRIO GOVERNANÇA DAS REDES E O MARCO CIVIL DA INTERNET, 2., 2016, Belo Horizonte. **Anais [...]**. Belo Horizonte: Instituto de Referência em Internet e Sociedade, 2017. p. 207-212. Disponível em: <http://irisbh.com.br/wp-content/uploads/2017/09/Anais-do-II-Semin%C3%A1rio-Governan%C3%A7a-das-Redes.pdf>. Acesso em: 15 maio 2024.

MAIA, Coimbra, Fernanda. **Contratos Inteligentes e as transformações digitais nos registros imobiliários**. 2020. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em LLM em Direito dos Contratos) – Insper, 2020. Disponível em: <https://repositorio.insper.edu.br/entities/publication/b3f48abf-4cf6-4c20-9f4e-ece070505fe2>. Acesso em: 4 ago. 2023.

SOARES, Marcelo Negri; PRAZAK, Maurício Avila; ASSIS, Elisa Souza Picorelli. Acesso à justiça enquanto direito da personalidade: sua efetividade segundo a análise econômica do direito na arbitragem e a teoria dos custos de transação. **Revista do Mestrado em Direito da UCB**, v. 14, n. 2, p. 56-80, 2020. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rvmd/article/view/13432>. Acesso em: 4 fev. 2024.

MARINHO, Maria Edelvacy Pinto; RIBEIRO, Gustavo Ferreira. A reconstrução da jurisdição pelo espaço digital: redes sociais, blockchain e criptomoedas como propulsores da mudança. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, v. 7, n. 3, p. 142-157, 2017. Disponível em: <https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/view/5028>. Acesso em: 24 maio 2024.

MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. **O novo direito privado dos vulneráveis**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PANICHI, Raphael Antonio Garrigoz. Meios de prova nos contratos eletrônicos, realizados por meio da internet. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, v. 4, n. 16, p. 1-14, 2003. Disponível em: <https://www.saoluis.br.revistajuridica/arquivos/009.pdf>. Acesso em: 24 maio 2024.

PINHEIRO, Patrícia Peck; WEBER, Paula Tomazi; OLIVEIRA NETO, Antonio Alves de. **Fundamentos dos negócios e contratos digitais**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

PRODANOV, Cleber Cristiano; ERNANI, Cesar de Feitas. **Metodologia do trabalho científico**: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RIBEIRO, Daniela Menengoti Gonçalves; Netto, João Paulo Gomes. Efetividade dos direitos da personalidade: o papel da arbitragem na análise do dano moral. **Revista Pensamento Jurídico**, v. 16, n. 1, p. 37-62, 2022. Disponível em: <https://ojs.unialfa.com.br/index.php/pensamentojuridico/article/view/640>. Acesso em: 4 ago. 2023.

SALOMÃO, Deborah Alcici. Effective methods of consumer protection in Brazil. An analysis in the context of property development contracts. **Revista de Derecho Privado**, n. 29, p. 185-210, 2015. Disponível em: <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/4329>. Acesso em: 12 maio 2024.

SANTOS, Manoel Joaquim Pereira dos; ROSSI, Mariza Delapieve. Aspectos legais do comércio eletrônico: contratos de adesão. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v. 9, n. 36, p. 105-129, 2000.

SILVA, Rosirene Dias da; TAVEIRA, Ana Celuta Fulgêncio. Utilização da cláusula compromissória de arbitragem nos contratos imobiliários. *In*: PESQUISAR, 9., 2022, Goiânia. **Anais** [...]. Goiânia: Centro Universitário Alfredo Nasser, 2022. Disponível em: <https://www.unifan.edu.br/unifan/aparecida/wp-content/uploads/sites/2/2023/03/utilizacao-de-clausula-compromissoria-de-arbitragem-nos-contratos-imobiliarios.pdf>. Acesso em: 12 maio 2024.