

## DO CABIMENTO DA AÇÃO DE DESPEJO EM ARBITRAGEM

### NOTA TÉCNICA Nº 11

.....

1. A Comissão de Mediação, Conciliação e Arbitragem da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Minas Gerais, vem manifestar-se sobre as notícias veiculadas na imprensa em geral e em portais especializados em matéria jurídica, referentes a uma sentença da 2ª Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem de São Paulo, que anulou um despejo que havia sido determinado em um processo arbitral.
2. Os locadores instauraram uma arbitragem para que o locatário pagasse os aluguéis em atraso e devolvesse o imóvel àqueles. Os pedidos dos locadores foram julgados procedentes em sede arbitral. Como o locatário não cumpriu voluntariamente a sentença arbitral, os locadores ajuizaram uma ação de cumprimento de sentença no Poder Judiciário paulista.
3. Conforme a sentença dos autos n. 1106057-16.2023.8.26.0100, os locadores requereram a expedição de mandado de despejo coercitivo e de imissão na posse do imóvel.
4. Diante da comprovação de pagamento dos aluguéis em atraso por parte do locatário, a sentença reconheceu a satisfação da obrigação de pagar, mas não deu cumprimento à sentença arbitral, com base em dois fundamentos: (i) a cláusula compromissória seria nula, porque seria aplicável o Código de Defesa do Consumidor a esse específico contrato de locação, pelo fato de ele ter sido intermediado por uma plataforma digital, o que faria incidir a vedação do art.

51, VII, do Código de Defesa do Consumidor<sup>1</sup>; e (ii) porque a arbitragem teria corrido à revelia do locatário. A sentença ainda transcreve a íntegra da ementa do já bastante debatido REsp n. 1.481.644/SP, relatado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, da Quarta Turma do STJ, julgado em 1/6/2021, que entendeu que a jurisdição arbitral não seria a adequada para decidir uma ação de despejo.

5. Com as vênias de estilo, a sentença é preocupante.

6. Não há que se falar em relação de consumo entre locador e locatário, visto que o contrato de locação é uma típica relação civil, regida por lei especial, qual seja, a Lei n. 8.245/1991.

7. Eventual relação de consumo, essa sim passível de ser regida pela Lei n. 8.078/1990, seria a existente entre os locatários e a plataforma de locação ou entre o locador e a referida plataforma. Com isso, afasta-se a vedação do art. 51, VII, do CDC, invocada pela sentença (*"Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;"*).

8. Justamente por versar sobre direitos patrimoniais disponíveis — visto que, de um lado, o locador cede o uso e gozo do bem para o locatário, que, por sua vez, pagará o aluguel para o locador — é que os litígios decorrentes do contrato de locação podem ser dirimidos por arbitragem, cf. art. 1º da Lei n. 9.307/96 ("LARb")<sup>2</sup>.

9. O STJ ratifica esse entendimento, como se vê dos REsp 1.465.535/SP e 1.481.644/SP, ambos relatados pelo Min. Salomão, que autorizam a utilização de arbitragem em contratos de locação, ressalvando apenas que as questões relacionadas aos atos executivos serão de competência do juízo estatal:

---

<sup>1</sup> "Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;"

<sup>2</sup> "Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis."

“Especificamente em relação ao **contrato de locação** e sua execução, o STJ já decidiu que na ‘execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado. O **Juízo estatal não terá competência para resolver as controvérsias que digam respeito ao mérito dos embargos**, às questões atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e às matérias que foram eleitas para serem solucionadas pela instância arbitral (kompetenz e kompetenz), **que deverão ser dirimidas pela via arbitral**. A exceção de convenção de arbitragem levará a que **o juízo estatal**, ao apreciar os embargos do devedor, **limite-se ao exame de questões formais do título ou atinentes aos atos executivos** (v.g., irregularidade da penhora, da avaliação, da alienação), ou ainda às relacionadas a direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito’ (REsp 1465535/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016)” (REsp 1.481.644/SP, Rel. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, DJe 19/8/2021; destacou-se).

10. Não se discute que o árbitro carece dos poderes de império. Somente o juiz estatal tem os poderes de coerção direta (art. 22-C, LArb<sup>3</sup>; e REsp n. 944.917/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, DJU de 03.10.2008; além dos já citados dos REsp 1.465.535/SP e 1.481.644/SP, ambos relatados pelo Min. Salomão), sendo ele o único competente para, por exemplo, ordenar a desocupação de um imóvel com o uso da força policial (art. 65 da Lei n. 8.245/1991; art. 139, VII; e 536, § 1º, do CPC)<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> “Art. 22-C. O árbitro ou o tribunal arbitral poderá expedir carta arbitral para que o órgão jurisdicional nacional pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato solicitado pelo árbitro.”

<sup>4</sup> Lei n. 8.245/1991: “Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.”

CPC: “Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe: (...)

VII - exercer o poder de polícia, requisitando, quando necessário, força policial, além da segurança interna dos fóruns e tribunais;”

“Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.

§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial.”

11. Nada disso afasta, contudo, a jurisdição do árbitro para julgar o mérito da disputa de uma ação de despejo, podendo condenar o locatário a desocupar o imóvel, inclusive com a fixação de multa, que é a hipótese típica de coerção indireta (art. 1º, 18 e 31, todos da LArb; e art. 3º, § 1º; 42; 485, VII; 515, VII, todos do CPC)<sup>5</sup>.

12. Apenas na hipótese de locatário não cumprir voluntariamente a sentença arbitral, é que caberá ao locador ingressar com uma ação judicial de cumprimento dessa sentença (art. 31, da LArb; e 515, VII, CPC)<sup>6</sup>, com vistas a buscar execução forçada do seu título executivo judicial (art. 778, CPC)<sup>7</sup>.

13. O REsp 1.481.644/SP não socorre à sentença judicial, porque trata de situação fática diversa: a controvérsia julgada pelo STJ envolvia a locação de uma loja de shopping, que já havia sido abandonada pelo locatário. Assim, o pedido do locador para o desalojamento físico do antigo ocupante e a imissão concreta na posse só poderia ser julgado em sede judicial, por envolver atos de império.

---

<sup>5</sup> LArb: "Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis."

"Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário."

"Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo."

CPC: "Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei."

"Art. 42. As causas cíveis serão processadas e decididas pelo juiz nos limites de sua competência, ressalvado às partes o direito de instituir juízo arbitral, na forma da lei."

"Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando: (...)

VII - acolher a alegação de existência de convenção de arbitragem ou quando o juízo arbitral reconhecer sua competência;"

"Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título: (...)

VII - a sentença arbitral;"

<sup>6</sup> LArb: "Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo."

CPC: "Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título: (...)

VII - a sentença arbitral;"

<sup>7</sup> "Art. 778. Pode promover a execução forçada o credor a quem a lei confere título executivo."

14. Foi exatamente isso que os locadores da sentença judicial noticiada fizeram: buscaram o Poder Judiciário para executar concretamente e, se necessário com o uso da força, o que foi decidido em arbitragem.

15. É claro que a sentença arbitral só poderá ser executada no Judiciário se tiver cumprido os requisitos legais, dentre eles a observância dos princípios da autonomia da vontade, do contraditório e da igualdade das partes (art. 1º, 3º e 21, § 2º, LArb)<sup>8</sup>.

16. A eventual ausência de comunicação do locatário de que teria sido instaurada uma arbitragem contra ele e que ele poderia se manifestar a respeito das alegações dos locadores, poderia configurar a nulidade da sentença arbitral, conforme o inciso VIII do art. 32 da LArb<sup>9</sup>, por afronta aos referidos princípios do contraditório e da igualdade das partes.

17. Caso seja configurada a revelia — com a inércia do locatário devidamente notificado de que existiria uma ação de despejo contra ele —, o § 3º do art. 22 da LArb<sup>10</sup> é claro em dizer que ela *"não impedirá que seja proferida a sentença arbitral."*

---

<sup>8</sup> "Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis."

"Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral."

"Art. 21. A arbitragem obedecerá ao procedimento estabelecido pelas partes na convenção de arbitragem, que poderá reportar-se às regras de um órgão arbitral institucional ou entidade especializada, facultando-se, ainda, às partes delegar ao próprio árbitro, ou ao tribunal arbitral, regular o procedimento. (...)

§ 2º Serão, sempre, respeitados no procedimento arbitral os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento."

<sup>9</sup> "Art. 32. É nula a sentença arbitral se: (...)

VIII - forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei."

<sup>10</sup> "Art. 22. (...) § 3º A revelia da parte não impedirá que seja proferida a sentença arbitral."

## Conclusão

18. Em conclusão, (i) desde que as partes tenham livremente celebrado uma convenção de arbitragem, seja na forma de cláusula compromissória ou na forma de compromisso arbitral (art. 3º da LArb)<sup>11</sup>, a arbitragem (ii) pode ser utilizada para a solução de uma disputa decorrente de um contrato de locação; e (iii) e em ações de despejo, resguardando-se que a eventual (iv) execução concreta da ordem de despejo deverá ser processada no Poder Judiciário, perante um juiz, que é titular do poder coercitivo direto.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2024

Francisco Maia Neto

Presidente da Comissão de Mediação, Conciliação e Arbitragem da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Minas Gerais

Roberto Cançado Vasconcelos Novais

Relator da Nota Técnica pela Comissão de Mediação, Conciliação e Arbitragem da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Minas Gerais

Membros colaboradores da Nota Técnica:

Danielle Farah Ziade

João Henrique Café de Souza Novais

Suzana Santi Cremasco

---

<sup>11</sup> “Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.”