

OPINIÃO 12

JURÍDICA DIREITO IMOBILIÁRIO

A POSSIBILIDADE DE JULGAR A AÇÃO DE DESPEJO POR ARBITRAGEM¹

FRANCISCO MAIA NETO
ROBERTO CANÇADO VASCONCELOS NOVAI

Indo direto ao ponto: a arbitragem pode julgar a ação de despejo, desde que contratualmente prevista pelas partes, respeitando a autonomia da vontade, segundo a legislação em vigor.

O *spoiler* da conclusão desse breve artigo faz-se necessário diante das notícias que circularam em julho de 2024, dando conta que a 2ª Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem de São Paulo anulou um despejo que havia sido determinado em um processo arbitral.

O pano de fundo fático era o seguinte: locadores e locatário celebraram um contrato de locação com a previsão de que as disputas que surgissem desse ajuste seriam resolvidas por arbitragem. O locatário atrasou alguns aluguéis e os locadores instauraram uma arbitragem, para que o locatário lhes pagasse os aluguéis em atraso e devolvesse o seu imóvel. A sentença arbitral acolheu os pedidos dos locadores e condenou o locatário a pagar o valor dos aluguéis atrasados e a desocupar o imóvel. Diante do não cumprimento voluntário da sentença arbitral por parte do locatário, os locadores propuseram uma ação de cumprimento de sentença no Poder Judiciário de São Paulo.

De acordo com a sentença, os locadores pediram que fosse expedido o devido mandado de despejo coercitivo e de imissão na posse do imóvel (autos n. 1106057-16.2023.8.26.0100).

O locatário apresentou a sua defesa nessa ação judicial e realizou o pagamento dos aluguéis em aberto. Apesar de reconhecer que o locatário teria satisfeito a dívida que lhe era imputada, a Justiça paulista obistou o cumprimento à sentença arbitral.

A decisão judicial entendeu que a cláusula compromissória seria nula, porque o Código de Defesa do Consumidor seria aplicável a esse específico contrato de locação, pelo fato de ele ter sido intermediado por uma plataforma digital, o que atrairia a vedação do art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor².

Além disso, entendeu que a arbitragem teria corrido à revelia do locatário. Por fim, a sentença citou o já conhecido REsp n. 1.481.644/SP, relatado pelo Ministro 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.

Ocorre que não existe relação de consumo entre locador e locatário, porque o contrato de locação é uma relação civil típica, que é regulada por legislação própria (Lei n. 8.245/1991).

O Código de Defesa do Consumidor somente seria aplicável em uma possível relação de consumo existente entre os locadores e a plataforma de locação ou entre o locatário e a referida plataforma, como pontuam Fernando Marcondes, Gabriel Britto e Layanna Piau³. Por isso, não há que se falar na aplicação da vedação do art. 51, VII, do CDC, trazida na sentença (Lei n. 8.078/1990: “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;”).

Aliás, exatamente por tratar de direitos patrimoniais disponíveis — já 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 as controvérsias decorrentes de um contrato de locação podem ser resolvidas por arbitragem, cf. art. 1º da Lei n. 9.307/96 (“LARb”)⁴.

O Superior Tribunal de Justiça endossa esse entendimento nos REsp 1.465.535/SP e 1.481.644/SP, todos de relatoria do Min. Luis Felipe Salomão, que reconhecem que a jurisdição arbitral pode ser utilizada em contratos de locação, com a ressalva apenas de que as matérias relacionadas aos atos executivos serão de competência do juízo estatal:

“Especificamente em relação ao **contrato de locação** e sua execução, o STJ já decidiu que na

¹ Os autores agradecem a colaboração dos advogados Danielle Farah Ziade, João Henrique Café de Souza Novais e Suzana Santi Cremasco.

² “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;”

³ Disponível em: <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2024/07/26/justica-paulista-anula-despejo-por-meio-de-arbitragem.ghtml>. Acesso em: 30/8/2024.

⁴ “Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.”

‘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, **li-mite-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).

É indiscutível que o árbitro carece dos poderes de império. Apenas o juiz estatal tem os poderes de coerção direta (art. 22-C, LArb⁵; e REsp n. 944.917/SP, Rel. Min.

Nancy Andrichi, 3ª Turma, DJU de 03.10.2008; além dos já citados REsp 1.465.535/SP e 1.481.644/SP, ambos relatados pelo Min. Luis Felipe Salomão), o que faz dele o único competente para, por exemplo, ordenar o arrombamento e 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)⁶.

Todavia, isto não afasta 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)⁷.

Somente na hipótese de o locatário não cumprir voluntariamente a sentença arbitral, é que caberá ao locador ingressar com a ação judicial de cumprimento dessa sentença (art. 31, da LArb; e 515, VII, CPC)⁸, para a buscar execução forçada do seu título executivo judicial, como expressamente prevê nossa lei processual (art. 778, CPC)⁹.

O citado Recurso Especial 1.481.644/SP não se aplica à sentença judicial, porque trata de situação fática diversa: a controvérsia julgada em Brasília tratou de uma locação de uma loja de *shopping*, que já havia sido abandonada pelo locatário. Por isso, 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 (coerção direta).

⁵ “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.”

⁶ 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.”

⁷ 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 exclui 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;”

⁸ 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;”

⁹ “Art. 778. Pode promover a execução forçada o credor a quem a lei confere título executivo.”

Além do mais, como ensina Thiago Marinho Nunes, citando um julgado do Tribunal de Justiça do Paraná, o fato de se considerar a ação de despejo como de natureza executiva “*lato sensu*”, não afasta a possibilidade de as partes elegerem a arbitragem para processar uma ação de despejo:

“Apesar do entendimento isolado do STJ, há uma série de precedentes emanados dos tribunais pátrios que, ainda que considerem a ação de despejo como sendo de natureza executória, determinam que as partes discutam a questão em sede arbitral, quando a sua avença contiver cláusula compromissória. A esse respeito, cita-se julgado emanado do TJ/PR:

‘(...) E, postas assim as coisas, não há motivo para justificar a cisão da competência para a apreciação das pretensões do locador de resolver a locação e obter a condenação do locatário ao pagamento de encargos locatícios, multas e indenizações pela depreciação do imóvel, sendo de todo recomendável que isso fique concentrado na Câmara de Arbitragem, inclusive para evitar a prolatação de decisões conflitantes - por exemplo, uma da Justiça Estadual que, sem fazer coisa julgada (CPC, artigo 504), reconheça que o não pagamento de aluguel configurou infração contratual e outra da Justiça Arbitral que reconheça que a ausência de pagamento foi justificada, ante a inexigibilidade da obrigação.

Note-se que não há incongruência em deixar a cargo da Câmara de Arbitragem decretar o despejo por falta de pagamento - inclusive liminarmente, na forma admitida pelo artigo 59, § 1º, IX da Lei 8.245/1991 - e reservar para o Poder Judiciário apenas a execução da medida; afinal, é assim que se procede também em relação aos provimentos condenatórios por ela editados, não se ignorando a distinção entre as ações condenatórias e as ações executivas *lato sensu* que deram sustentação ao voto condutor do julgamento do RESp

1.481.644/SP’ (TJPR, 18ª Câmara Cível, AC 0033256-46.2019.8.16.0001, Rel. Des. Juiz de Direito Substituto em 2º Grau Luiz Henrique Miranda (...), j. 08.07.2022.)

Com efeito, é preciso de extrema cautela ao se rotular uma ação de despejo como sendo automaticamente de natureza executória como se revelou o entendimento exarado pelo STJ. É preciso que não se confunda o processamento da ação de despejo com a respectiva ordem de concessão do despejo. (...)

A natureza executiva ‘*lato sensu*’ da ação de despejo não deve servir de motivo para que uma parte deixe de cumprir o que pactuou com seu parceiro: o de exercer sua pretensão (de caráter cognitivo) por meio da arbitragem, garantindo-se à contraparte o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com dilação probatória, se necessário, reservando-se ao juízo estatal tão somente atos de constrição (como o processamento de eventual ordem de despejo concedida na arbitragem), não devendo tal ato se confundir com a natureza coercitiva de determinado ato que pode, perfeitamente, ser decidido por árbitros investidos da função jurisdicional.”¹⁰

No caso em análise, foi justamente isso que os locadores da sentença judicial noticiada fizeram: procuraram o Poder Judiciário para pedir a execução concreta da sua pretensão que foi acolhida em sede arbitral, requerendo, se necessário, o uso da força.

É certo que a sentença arbitral só pode ser executada pelo Poder Judiciário se tiver observado os requisitos legais, em especial os princípios da autonomia da vontade, do contraditório e da igualdade das partes (art. 1º, 3º e 21, § 2º, LArb)¹¹.

Desse modo, reconhece-se que a possível ausência de ciência do locatário de que teria sido instaurada uma arbitragem contra ele e que ele poderia se manifestar contra as alegações dos locadores, poderia configurar a nulidade da sentença arbitral, nos termos do inciso VIII do art. 32 da LArb¹², por afronta aos citados princípios do contraditório e da igualdade das partes.

¹⁰ NUNES, Thiago Marinho. “A retomada de terras agrícolas pela via do despejo e o uso da arbitragem”. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/arbitragem-legal/404075/retomada-de-terras-agricolas-pela-via-do-despejo-e-o-uso-da-arbitragem>. Acesso em 30/8/2024.

¹¹ “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.”

¹² “Art. 32. É nula a sentença arbitral se: (...)

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

Por outro lado, na hipótese de ser configurada a revelia — ou seja, caso o locatário tenha permanecido inerte mesmo ele tendo sido devidamente comunicado de que havia sido instaurada uma arbitragem, que tinha por objeto o pedido de despejo contra ele —, o § 3º do art. 22 da LArb¹³ é claro em dizer que ela “*não impedirá que seja proferida a sentença arbitral*.”

Em síntese, na hipótese de as partes terem eleito a

arbitragem como o método de solução de conflitos (art. 3º da LArb)¹⁴, seguindo os preceitos legais vigentes, a arbitragem pode ser usada para a solução de um conflito decorrente de um contrato de locação; e, igualmente, em ações de despejo, com a ressalva de que a eventual execução concreta da ordem de despejo deverá ser processada no Poder Judiciário, perante um juiz estatal, que é titular do poder coercitivo direto.

¹³ “Art. 22. (...) § 3º A revelia da parte não impedirá que seja proferida a sentença arbitral.”

¹⁴ “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.”



Realização



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

UNIVERSIDADE
CORPORATIVA
 **SECOVISP**