

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

CAROLINA DA ROSA RONCATTO

**ARBITRABILIDADE DO DESPEJO EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO
COMERCIAL COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

Porto Alegre

2019

CAROLINA DA ROSA RONCATTO

**ARBITRABILIDADE DO DESPEJO EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO
COMERCIAL COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Prof. Dr. Rafael de Freitas Valle Dresch

Porto Alegre

2019

CAROLINA DA ROSA RONCATTO

**ARBITRABILIDADE DO DESPEJO EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO
COMERCIAL COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Prof. Dr. Rafael de Freitas Valle Dresch

Trabalho aprovado em: __/__/__

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Rafael de Freitas Valle Dresch

Orientador

Prof. Dr.

Prof. Dr.

RESUMO

O presente estudo analisa a utilidade da cláusula compromissória em contratos de locação comercial, optando locador e locatário, previamente, por resolver eventuais controvérsias perante um terceiro por eles designado, o árbitro. Assim, se, de um lado, os litígios decorrentes da relação locatícia ficam adstritos à apreciação do árbitro por força da convenção de arbitragem, de outro, as decisões proferidas pelo juízo arbitral podem carecer de executividade, impondo-se o cumprimento de sentença perante um juiz togado – considerando que a tutela jurisdicional prestada pelos árbitros é exclusivamente cognitiva. Através do método hipotético dedutivo, buscou-se verificar se, frente à necessidade de decisão com força executiva, poderiam as matérias discutidas na ação de despejo prevista pela Lei de Locações serem submetidas diretamente à jurisdição do Estado, em havendo cláusula compromissória no contrato de locação comercial. Ainda, foi analisado se a utilidade da via arbitral para a solução de conflitos decorrentes de contratos de locação comercial está limitada pela falta de executividade das decisões proferidas pelo árbitro. A primeira parte do trabalho (Capítulos 2 e 3) teve por objeto o estudo dos contratos de locação comercial e as principais características da relação locatícia, bem como o procedimento especial do despejo, previsto pela Lei nº 8.245/91, e a forma como pode se dar a dinâmica entre Poder Judiciário e Juízo Arbitral frente ao contrato de locação com cláusula compromissória. Por fim, o escopo do Capítulo 3 foi a análise da arbitrabilidade dos contratos de locação comercial frente ao procedimento especial das ações de despejo previsto pela Lei de Locações e em que medida a cláusula compromissória pode ser um entrave ou um adereço a este tipo de contrato, através da análise de decisões oriundos dos tribunais estaduais brasileiros, de forma a enfrentar alguns questionamentos que surgiram ao longo do estudo quanto à viabilidade de submeter o despejo ao juízo arbitral.

Palavras-chave: Contratos. Locação comercial. Arbitragem. Cláusula compromissória. Despejo.

ABSTRACT

The study analyzed the utility of the arbitration clause in commercial lease contracts, when lessor and lessee initially choose to solve any possible dispute before a designated third party, the arbitrator. Thus, if, in one hand, the conflicts arising from the lease are attached to the arbitrator's appreciation by virtue of the arbitration agreement, on the other hand, decisions rendered by the arbitral tribunal may lack enforcement, imposing its submission to a judge - considering that the command provided by the arbitrator is exclusively cognitive. Through the hypothetical deductive method, it sought to verify if, faced with the need for executive decision, the matters discussed in the eviction action provided for by the Brazilian Leasing Law could be submitted directly to the jurisdiction of the State, in case there is an arbitration clause in the commercial lease agreement. It was also analyzed whether the usefulness of the arbitration route for the settlement of disputes arising from commercial lease agreements is limited by the lack of enforcement of decisions rendered by the arbitrator. The first part of the work (Chapters 2 and 3) had as its object the study of commercial lease contracts and the main characteristics of the leasing, as well as the special eviction procedure, provided by Brazilian Law n.º 8.245/91, and how the dynamics between the Judiciary and the Arbitration Court can be seen in a lease agreement with an arbitration clause. Finally, the scope of Chapter 3 was the analysis of the arbitrability of commercial lease contracts in relation to the special procedure of eviction actions provided for by the Brazilian Leasing Law and to what extent the arbitration clause may be a hindrance or a adornment to this type of contract, through the analysis of decisions from the Brazilian state courts, in order to address some of the questions raised during the study regarding the feasibility of submitting the eviction to arbitration.

Keywords: Contracts. Commercial lease. Arbitration. Arbitration clause. Ejectment.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC – Código Civil

CPC – Código de Processo Civil

REsp – Recurso Especial

RMS – Recurso em Mandado de Segurança

SEC – Sentença Estrangeira Contestada

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJAL – Tribunal de Justiça de Alagoas

TJBA – Tribunal de Justiça da Bahia

TJDFT – Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

TJGO – Tribunal de Justiça de Goiás

TJMG – Tribunal de Justiça de Minas Gerais

TJMT – Tribunal de Justiça do Mato Grosso

TJPA – Tribunal de Justiça do Pará

TJPR – Tribunal de Justiça do Paraná

TJSC – Tribunal de Justiça de Santa Catarina

TJSP – Tribunal de Justiça de São Paulo

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	2
2. DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL	6
2.1. Características Gerais	6
2.2. Das Partes.....	7
2.3. Disciplina Legal	8
2.4. Formas de Extinção.....	12
3. A TUTELA DO DESPEJO	16
3.1. A Ação Prevista pela Lei de Locações	16
3.1.1. Tutela Provisória ou Pedido Liminar de Despejo.....	22
3.1.2. Sentença na Ação de Despejo e Execução	24
3.2. Breves Considerações sobre o Procedimento Arbitral.....	27
3.2.1. Tutela Provisória ou Liminar de Despejo e Arbitragem.....	30
3.2.2. Sentença Arbitral de Despejo e Execução.....	32
4. ANÁLISE DE DECISÕES JUDICIAIS	34
4.1. Decisão paradigma: Apelação n.º 1.0024.12.096304-6/001, TJMG, 09/10/2015.	35
4.1.1. Em sentido contrário: Apelação n.º 20073009181-2, TJPA, 10/04/2009.....	37
4.2. Decisão paradigma: Apelação n.º 0065876-22.2012.8.26.0602, TJSP, 22/11/2011.	39
4.2.1. Em sentido contrário: Apelação n.º 0061284-97.2010.8.26.0506, TJSP, 28/10/2015.....	41
4.3. Decisão paradigma: Apelação n.º 1.516.640-2, TJPR, 25/05/2016.....	42
4.3.1. Em sentido contrário: Agravo de Instrumento n.º 0001736-05.2013.8.26.0000, TJSP, 11/04/2013.	45
4.4. Decisão paradigma: Apelação n.º 0307378-96.2016.8.24.0011, TJSC, 28/08/2018.	45
4.4.1. Em sentido contrário: Apelação n.º 0501686-40.2013.8.24.0011, TJSC, 30/11/2017.....	47
5. CONCLUSÃO	49
6. REFERÊNCIAS	53

1. INTRODUÇÃO

O panorama da lentidão e da sobrecarga do Judiciário – em síntese, da sua ineficiência – tem estimulado a busca de saídas para evitar seus efeitos. Na esteira da crise vivida pelo Judiciário, a cultura dos métodos alternativos de solução de controvérsias (ADRs)¹ tem encontrado terreno fértil para sua propagação. Este movimento visa a adoção de técnicas alternativas que sejam de fácil acesso às partes e produzam soluções úteis, céleres e eficazes.

Como respostas às disfunções verificadas no sistema tradicional, o legislador brasileiro implementou o modelo multiportas de solução de conflitos através do Novo Código de Processo Civil, com incentivo à utilização de métodos autocompositivos, como a mediação e a conciliação. No espectro de métodos heterocompositivos, a arbitragem também ganhou espaço no Brasil, desde a promulgação da Lei 9.307/96, que criou condições propícias para a sua expansão, até a mais recente alteração do texto legal², que autorizou a administração pública a utilizar-se da técnica.

A via arbitral, como alternativa à Justiça comum, apresenta vantagens como a rapidez, a informalidade procedimental e a maior qualidade das suas decisões³. Através de um acordo de vontades, as partes se vinculam à solução de litígios – determinados ou determináveis – por meio de juízo arbitral. Tal acordo denomina-se convenção de arbitragem.

A convenção de arbitragem possui duas características principais⁴: obrigar as partes reciprocamente a submeterem-se à jurisdição arbitral⁵ e derrogar a jurisdição estatal. No ordenamento jurídico brasileiro, a convenção de arbitragem pode ser de duas espécies: o compromisso arbitral, pelo qual as partes definem a arbitragem como forma de solução de conflito já existente, e a cláusula compromissória, tipicamente inserida nos negócios jurídicos para antever a arbitragem para a solução de conflitos futuros.

¹ Sobre o termo “meios alternativos de solução de controvérsias”: “[...] a terminologia tradicional, que se reporta a ‘meios alternativos’ parece estar sob ataque, na medida em que uma visão mais moderna do tema aponta meios adequados (ou mais adequados) de solução de litígios, não necessariamente alternativos” (CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. 3ª ed. Atlas: São Paulo, 2009, p. 32).

² BRASIL. **Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13129.htm>, consulta realizada em 30/05/2019.

³ ROCHA, José de Albuquerque. **Lei de arbitragem: Uma avaliação crítica**. São Paulo: Atlas, 2008, p. 10/11.

⁴ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 79.

⁵ Sobre a jurisdicionalidade da arbitragem: “O art. 31 [da Lei de Arbitragem] determina que a decisão final dos árbitros produzirá os mesmos feitos da sentença estatal, constituindo a sentença condenatória título executivo que, embora não oriundo do Poder Judiciário, assume categoria de judicial. O legislador optou, assim, por adotar a tese da jurisdicionalidade da arbitragem [...]” *Ibid.*, p. 26.

Embora ambas busquem remeter ao juízo arbitral a solução de um conflito⁶, no presente estudo, apenas a cláusula compromissória será objeto de análise, no contexto dos contratos de locação comercial no qual as partes tenham expressamente previsto a via arbitral para solução dos conflitos decorrentes da relação locatícia.

Inserir tal previsão em um contrato de locação comercial parece fazer sentido mormente considerando se tratar de relação jurídica com sujeitos que possuem posições de interesse que eventualmente entrarão em conflito e não desejam deixar a sua solução para a Justiça comum, uma vez que esta tem dado respostas insuficientes para a pacificação social. Por isso, locador e locatário acordam previamente que, frente a controvérsia a respeito de seus direitos, haverá intervenção de um terceiro por eles designado, o árbitro.

Os contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que contém normas de direito material e direito processual, a qual tem como um de seus objetivos fundamentais a aceleração da prestação jurisdicional, mediante procedimentos simplificados e modernos. A Lei de Locações⁷ inaugurou um novo processo civil, exclusivo para as contendas derivadas de relações locatícias⁸, mediante regramento das ações despejo, consignação em pagamento de aluguel, revisão de aluguel e renovatória de locação.

Frente a isto, questiona-se se as referidas vantagens da via arbitral podem realmente levar a uma prestação jurisdicional adequada, considerando os procedimentos especiais previstos pela Lei de Locações.

Isso porque as sentenças arbitrais podem ser declaratórias, constitutivas ou condenatórias, a depender do tipo de pretensão formulada pelas partes⁹, sendo a tutela jurisdicional prestada pelos árbitros exclusivamente cognitiva, vedada a prestação de tutela executiva. Considerando as decisões de natureza condenatória, a Lei de Arbitragem outorgou à sentença arbitral a força de título executivo judicial (art. 31, Lei nº 9.307/96), para que, na

⁶ CARMONA, Carlos Alberto (coord.). **Convenção de Arbitragem e Processo Arbitral**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2014, p. 7.

⁷ Sobre o termo “*Lei de Locação*”: “*Apesar da corriqueira utilização da expressão Lei do Inquilinato, preferimos a primeira expressão, pois vemos um tom não muito agradável no termo inquilino. Primeiro porque a palavra tem um sentido de subalterno e de precário, diante de sua origem romana na expressão inquilinus [...]. Segundo, porque a utilização do termo parece indicar que a norma é protetiva do locatário ou inquilino, o que não é verdade*” (TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. V. 3. 8ª ed. São Paulo: Método, 2013, p. 351).

⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 245.

⁹ ROCHA, José de Albuquerque. *Op. cit.*, p. 103.

hipótese do não cumprimento voluntário pelo vencido, o vencedor possa demandar a sua execução perante os órgãos do Poder Judiciário – estes com poderes coercitivos.

Assim, se, de um lado, os litígios decorrentes da relação locatícia ficam adstritos à apreciação do árbitro por força da cláusula compromissória pactuada pelas partes, de outro, as decisões proferidas pelo juízo arbitral podem carecer de executividade, impondo-se o cumprimento de sentença perante um juiz togado¹⁰.

Através do método hipotético dedutivo, buscar-se-á verificar se, frente à necessidade de decisão com força executiva, poderiam as matérias discutidas na ação de despejo prevista pela Lei de Locações serem submetidas diretamente à jurisdição do Estado, em havendo cláusula compromissória no contrato de locação comercial. Ainda, será analisado se a utilidade da via arbitral para a solução de conflitos decorrentes de contratos de locação comercial está limitada pela falta de executividade das decisões proferidas pelo árbitro.

A primeira parte do presente trabalho (Capítulos 2 e 3) terá por objeto o estudo dos contratos de locação comercial e as principais características da relação locatícia, bem como o procedimento especial do despejo, previsto pela Lei nº 8.245/91, a que estão submetidos os contratantes, e a forma como pode se dar a dinâmica entre Poder Judiciário e Juízo Arbitral frente ao contrato de locação com cláusula compromissória. Esta primeira parte se dedicará, portanto, ao plano teórico, fazendo uso das técnicas de revisão bibliográfica e legislativa.

O Capítulo 2 abordará as características gerais da espécie contratual e dos contratantes, bem como os principais aspectos da constituição e da extinção do contrato de locação comercial, pautados, principalmente, pela legislação pátria.

O Capítulo 3, por sua vez, apresentará, em primeiro lugar, a ação de despejo, na forma como prevista pela Lei de Locações (Subcapítulo 3.1), com a intenção de que, ao final, tenham sido analisadas diretamente ou incidentalmente, todas as disposições do Capítulo II, do Título II, da Lei 8.245/91. A ótica será primordialmente processual, iniciando pelo estudo da ação propriamente dita e suas características, passando para o procedimento do despejo, acerca do qual serão realizadas considerações da prática forense. Por fim – e aproximando-se do cerne do presente estudo – será estudada a figura da “liminar” prevista pela Lei de Locações e a sentença despejatória, bem como a forma como são executadas no âmbito das ações de despejo.

¹⁰ Sobre o termo “juiz togado”: “Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito [...]” (BRASIL. Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9307.htm>, consulta realizada 30/05/2019.

Finalmente, será visto de que forma aqueles que pretendem estabelecer relação locatícia poderão se vincular à arbitragem, mediante inserção de cláusula compromissória no instrumento e instauração do procedimento arbitral (Subcapítulo 3.2). Isto é, ao mesmo tempo em que se analisará o procedimento da ação de despejo, será traçado um paralelo com o procedimento arbitral. A intenção é realizar um comparativo entre a tramitação do pedido de despejo perante o Poder Judiciário e perante o tribunal arbitral. Nesse sentido, serão feitas considerações quanto às regras procedimentais da arbitragem, as formas de concessão de tutela de urgência previstas em nosso ordenamento, o laudo arbitral e sua executividade.

O escopo do Capítulo 3 será a análise da arbitrabilidade dos contratos de locação comercial frente ao procedimento especial das ações de despejo previsto pela Lei de Locações e em que medida a cláusula compromissória pode ser um entrave ou um adereço a este tipo de contrato. Esta última parte se dedicará ao plano prático, fazendo uso das técnicas de revisão bibliográfica, legislativa e, principalmente, jurisprudencial.

As decisões foram escolhidas de forma que pudessem ser enfrentadas alguns questionamentos que surgiram ao longo do estudo da viabilidade de submeter o despejo ao juízo arbitral. Para tanto, para cada tema foi selecionada uma decisão paradigma e uma decisão em sentido contrário para fazer o contraponto ao entendimento adotado.

Isso porque, como é de se esperar no contexto jurisprudencial brasileiro, há muita divergência sobre o tema. Nesse sentido, não há no Brasil segurança jurídica para o locador que pretende retomar o imóvel mediante despejo, o qual poderá se deparar com as mais esdrúxulas decisões, em total descompasso com o avanço dos métodos adequados de soluções de conflito, negando a competência do árbitro e obrigando as partes a se submeterem à jurisdição estatal.

Considerando que as disputas entre senhoria e inquilino existem desde o surgimento das relações locatícias e estão presentes em todo o mundo, não sendo o Brasil uma exceção¹¹, o presente estudo, ao final, buscará elucidar em que medida a inserção de cláusula compromissória em contrato de locação comercial realmente se presta a oportunizar uma forma mais adequada de resolução de conflitos decorrentes de contratos de locação. Isto é, se a arbitragem, como forma alternativa de resolução de controvérsias, é capaz de prestar uma tutela efetiva do direito das partes em se tratando de matérias sujeitas aos procedimentos especiais previstos pela Lei de Locações.

¹¹ SOUZA, Fernando César Ferreira de. **Ação de Despejo**. 2ª ed. Joruá Editora: Curitiba, 1994, p. 13.

2. DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Este capítulo abordará o contrato de locação comercial, revisando suas características gerais (Item 2.1), bem como as partes que o celebram (Item 2.2). Ainda, serão analisadas as disposições legais que regem o contrato (Item 2.3), bem como as formas de extinção da relação locatícia (Item 2.4).

2.1. Características Gerais

Em sentido amplo, o contrato de locação é aquele pelo qual uma das partes compromete-se a ceder a outra o uso e gozo de coisa não fungível, por tempo determinado, mediante contraprestação em dinheiro¹². O conteúdo do negócio consiste, assim, na perda temporária e remunerada da posse direta do imóvel pelo locador, em favor do locatário.

Quanto a sua natureza jurídica, é contrato bilateral (trazendo obrigações recíprocas às partes), comutativo (com prestações sinalagmáticas previamente conhecidas), oneroso (incidindo remuneração), consensual (aperfeiçoando-se com a manifestação de vontade das partes), impessoal (ausente o *intuitu personae*) e informal (sem forma específica exigida). Ainda, é considerado contrato de duração, tendo em vista sua execução continuada no tempo.

O contrato de locação de imóveis urbanos¹³, objeto do presente estudo, é contrato típico, previsto pela Lei de Locações – o microsistema jurídico regulamentador das locações residenciais e comerciais. O sistema próprio das locações urbanas não constitui, no entanto, estatuto de proteção do inquilino, muito pelo contrário, adotou política menos protetiva do locatário, introduzindo em nosso ordenamento mecanismos de tutela dos interesses do locador e do fiador¹⁴. A lei especial em comento, de 1991, foi mantida pelo Código Civil de 2002¹⁵, reservando à primeira o regramento das locações urbanas.

No que toca as locações de imóveis urbanos, afora algumas exceções nomeadas pelo legislador¹⁶, todas as espécies passaram a ser abrangidas pela Lei de Locações, residenciais e

¹² GOMES, Orlando. **Contratos**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979, p. 330.

¹³ “Mas, no conceito de urbano deve-se ter em conta a destinação. Mesmo que localizado o prédio em zona rural, desde, porém, que a finalidade seja para a residência ou o comércio, há a incidência da Lei. Nº 8.245” (RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 490).

¹⁴ TARTUCE, Flávio. *Op. cit.*, p. 351/352.

¹⁵ “Art. 2.036. A locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida” (BRASIL. **Código Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>, consulta realizada em 30/05/2019).

¹⁶ “Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei: Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações: 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; 3. de espaços destinados à publicidade; 4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou

não residenciais. No que importa às locações não residenciais, objeto do presente estudo, incluem-se os prédios¹⁷ “*comerciais, os industriais, os utilizados por sociedades civis com fim lucrativo, aqueles locados para hospitais, para estabelecimentos de saúde e de ensino, para unidades sanitárias oficiais ou estatais, asilos e outras casas do gênero*”¹⁸. Ainda, será não residencial a locação que se destine o imóvel ao diretor, titular, representante, preposto, sócio, executivo ou empregado da pessoa jurídica locatária (art. 55, Lei nº 8.245/91).

Por outro lado, será residencial a locação de imóvel que se destine à moradia habitual do usuário. Para fins de identificação da finalidade da locação, pode o seu escopo constar do instrumento contratual ou, ainda, ser aferido através da descrição do imóvel ou da própria atividade desenvolvida no prédio¹⁹.

O contrato de locação em *shopping center*, embora tenha por objeto a locação de imóvel urbano para fins comerciais, é identificado como contrato atípico, em que prevalecem as condições livremente pactuadas pelas partes (art. 54, Lei nº 8.245/91). Isto porque as relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center* costumam ser regidas por cláusulas que desfiguram o tipo contratual simples e que englobam elementos de outros contratos típicos, uma vez que demandam modelo inexistente no ordenamento jurídico brasileiro, formando-se no exercício da autonomia privada dos empresários²⁰.

2.2. Das Partes

Pode dar um imóvel em locação todo aquele que pode, juridicamente²¹, usar e gozar do bem, sendo considerado este um ato de mera administração²². O locador²³ deve ter, além de capacidade de direito²⁴, justo título para tanto, conservado a posse em nome próprio ou alheio.

equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.” (BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>, consulta realizada em 30/05/2019).

¹⁷ Sobre o termo “*prédio*”: “*Exprime o termo, pois, três concepções: a) no sentido único de terreno; b) no sentido de terreno construído; c) no sentido de edifício e casa, isto é, de qualquer construção*” (RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. *Op. cit.*, p. 485).

¹⁸ *Ibid.*, p. 498.

¹⁹ *Ibid.*, p. 488.

²⁰ CERVEIRA FILHO, Mário. **Ações renovatórias e revisionais em shopping centers**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 8.

²¹ PACHECO, José da Silva. **Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras**. 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994, p. 127.

²² PINTO, José Guy de Carvalho. **Locação & Ações Locativas**. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 18.

²³ Sobre os termos que designam o locador: “[...] *preferível locador e locatário para a locação em geral, senhorio e inquilino para a locação residencial, arrendador e arrendatário para a locação de imóvel rural*” *Ibid.*, p. 19.

²⁴ “*Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil*”. (BRASIL. **Código Civil**. *Op. cit.*).

Já o locatário pode ser todo aquele que possui “*capacidade para contratar, do mesmo modo a conserva[ndo] para figurar no polo passivo da relação locativa. Diretamente ou por representação*”²⁵.

Além disso, considerando que, tratar-se-á neste estudo de contratos de locação com cláusula compromissória, o requisito da capacidade das partes merece especial atenção.

Nesse sentido, considerando que somente aqueles que são capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem e, ainda, considerando que a arbitragem pressupõe que os litígios sejam relativos a direitos patrimoniais disponíveis (art. 1º, Lei nº 9.307/96), o processo arbitral não poderá ser instituído por “*aqueles que tenham apenas poderes de administração, bem como os incapazes (ainda que representados ou assistidos)*”²⁶.

Tal constatação, desde logo, impõe severas restrições ao âmbito de aplicação da arbitragem como meio de solução de controvérsias em se tratando de contratos de locação. Assim, embora o possuidor possa dar um bem em locação, jamais poderá instituir cláusula compromissória, uma vez que não pode livremente dispor do imóvel locado²⁷. Ainda, a capacidade exigida do locador e do locatário, neste caso, será a de fato²⁸, que, por outro lado, não é essencial no contrato de locação²⁹.

2.3. Disciplina Legal

Como norma de ordem pública³⁰ e de natureza processual³¹, as disposições da Lei de Locações são inderrogáveis pelas partes (art. 45, Lei nº 8.245/91) e sua aplicabilidade é imediata às às relações locatícias. A seguir, serão analisados os principais dispositivos legais que disciplinam a relação entre locador e locatário.

A contraprestação locativa – pelo uso e gozo da coisa – chama-se aluguel ou aluguer e é a obrigação capital da relação, não havendo locação sem sua estipulação³². Atualmente, quanto ao valor, a Lei estabelece a liberdade na fixação em locações comerciais (art. 17, Lei nº

²⁵ PACHECO, José da Silva. *Op. cit.*, p. 21.

²⁶ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 37.

²⁷ *Ibid.*, p. 38.

²⁸ “*Com a idade de dezoito nos completos a pessoa atinge a maioridade plena, adquirindo capacidade de exercício, isto é, capacidade plena para praticar todos os atos da vida civil. Esta é a regra*” (NERY JUNIOR, Nelson. **Código Civil Comentado**. 11ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 302).

²⁹ ROCHA, José de Albuquerque. *Op. cit.*, p. 45.

³⁰ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11ª ed. São Paulo, Atlas, 2012, p. 294.

³¹ BRASIL. STJ. **REsp 1.207.161/AL**. Rel. Min Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 08.02.2011, DJe 18.02.2011.

³² GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 331.

8.245/91). No entanto, a prestação deve ser em valor certo e expressivo, fixado em moeda nacional, com prazo e lugar de cumprimento estabelecidos pelas partes³³, em regra, tratando-se de obrigação *quérable*³⁴.

Embora a obrigação do locatário se cumpra com o adimplemento periódico do valor do locativo, o objeto da locação é único, razão pelo qual trata-se de contrato de trato sucessivo³⁵. Não obstante, é proibida, como regra nas locações não residenciais, a cobrança antecipada dos alugueis em locação comercial (art. 20, Lei nº 8.245/91).

Para assegurar a pontualidade e solvabilidade do locatário, a Lei de Locações possibilitou ao locador exigir do locatário algumas modalidades de garantia – caução, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento –, vedada a cumulação em um mesmo contrato (art. 37, Lei nº 8.245/91). Por isso, não estando o adimplemento da obrigação de pagar o aluguel assegurado por nenhum tipo de garantia, possível a cobrança antecipada do aluguel (art. 42, Lei nº 8.245/91).

As partes podem fixar novo valor para locação a qualquer tempo, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste da remuneração (art. 18, Lei nº 8.245/91), desde que não importe imposição de onerosidade excessiva a qualquer dos contratantes³⁶. O permissivo legal possibilita que o valor do aluguel acompanhe sua real correspondência ao mercado imobiliário, uma vez que, não raro, o locativo se encontra defasado ao longo da relação e o equilíbrio contratual inicialmente previsto seja perdido³⁷. Não havendo acordo para adequação da contraprestação do locatário, podem as partes pleitear a sua revisão judicial mediante ajuizamento de “Ação Revisional” (art. 19, Lei nº 8.245/91):

Nada mais necessário, portanto, que, após certo tempo, se corrijam os desvios de rumo do contrato, preservando-se seu equilíbrio inicial, para compatibilizar o aluguel com o mercado.

Esse é o objetivo precípua da ação revisional, que constitui, como é fácil perceber, um dos mais poderosos instrumentos de que dispõem os contratantes, para que se defendam das oscilações da economia e de seus reflexos no comportamento do mercado.³⁸

³³ AGHIARIAN, Hércules. *Op. cit.*, p. 331.

³⁴ “É o locador quem deve procurar o locatário para receber o aluguel, cumprindo-lhe, por outras palavras, cobrá-los. Nada impede, no entanto, estipulem as partes que a obrigação seja portable” (GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 337).

³⁵ *Ibid.*, p. 331.

³⁶ TARTUCE, Flávio. *Op. cit.*, p. 360.

³⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 329.

³⁸ *Ibid.*, p. 330.

Como visto, as obrigações de locador e locatário são interdependentes: ao direito de uso e gozo da coisa, corresponde o dever de pagar o aluguel; ao direito de receber o aluguel, corresponde o dever de assegurar o uso e gozo da coisa. O contrato de locação, além de comutativo, no qual ambas as partes são credoras e devedoras entre si, cuida de relação obrigacional complexa, prevendo a Lei de Locações obrigações das mais diversas naturezas para ambas as partes³⁹. O cumprimento das obrigações a seguir revisadas, garante a harmonia da relação entre locador e locatário e, ulteriormente, o sinalgma contratual.

São deveres do locador (art. 22, Lei nº 8.245/91): entregar o imóvel ao locatário; garanti-lo o uso pacífico do bem durante a locação; manter a forma e o destino do imóvel; responder por vícios e defeitos anteriores à locação; fornecer informações ao locatário; fornecer recibo das importâncias pagas pelo locatário durante a relação; pagar as taxas de intermediação imobiliário e outras intermediações; pagar impostos e taxas incidentes; exibir comprovantes das parcelas exigidas do locatário; e pagar despesas extraordinárias da coisa; e indenizar o locatário por benfeitorias necessárias e úteis consentidas (art. 35, Lei nº 8.245/91), permitindo o levantamento das voluptuárias (art. 36, Lei nº 8.245/91)⁴⁰.

A Lei de Locações, ainda, prevê a obrigação do locador de dar preferência ao locatário no caso de venda do imóvel locado (art. 27, Lei nº 8.245/91). O direito de preferência do locatário em caso de alienação do imóvel foi consagrado pelo legislador para assegurar ao inquilino preleção legal na aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe ciência inequívoca do negócio. Da notificação, inaugura-se prazo de 30 dias para o locatário manifestar-se, sob pena de decadência do seu direito de preferência (art. 28, Lei nº 8.245/91).

De parte do locatário, são seus deveres (art. 23, Lei nº 8.245/91): pagar o aluguel e os demais encargos da locação pontualmente; servir-se do imóvel conforme sua natureza e destinação, como se seu fosse; restituir o bem no estado que recebeu finda a relação; informar a ocorrência de qualquer dano ou turbações à coisa; realizar imediata reparação de danos que venha a causar; não modificar a forma do imóvel; entregar ao locador documentos de cobrança de tributos e encargos, bem como intimações ou exigências da administração; permitir a vistoria do locador previamente combinada; observar convenções de condomínio; pagar o prêmio de seguro fiança, em sendo esta a modalidade de garantia; e pagar despesas ordinárias da coisa.

³⁹ TARTUCE, Flávio. *Op. cit.*, p. 362.

⁴⁰ GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 338.

À principal obrigação do locatário, qual seja pagar o aluguel pelo uso e gozo do imóvel, corresponde o dever do locador de receber o valor do locativo. Tanto é assim que o locatário pode valer-se da “Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação” para ver-se livre desta obrigação, em havendo recusa do locador a receber o aluguel – se portável a dívida –, não tomando o locador a iniciativa de recebê-lo – se quesível – ou ainda quando seu paradeiro for desconhecido (art. 67, Lei n.º 8.145/91):

O pagamento por consignação é uma forma indireta de extinção da obrigação.

Para que ocorra o pagamento direto, não basta que o devedor queira solver o débito. É preciso, ainda, que o credor colabore, dispondo-se a recebê-lo.

Outras vezes, o devedor encontra sérias dificuldades para pagar, como, por exemplo, quando o credor não é encontrado, ou está em local inacessível, ou, ainda, quando já dúvidas, quanto à legitimidade do accipiens.

Ocorrendo a mora accipiendi, o devedor poderá alforriar-se, depositando a prestação em juízo.⁴¹

Ausente o *intuitu personae* nas locações, possível a cessão de posição contratual, com transmissão de todos os direitos e obrigações do locatário cedente ao cessionário. A cessão da locação distingue-se da sublocação, esta é contrato derivado e não isenta o locatário original de suas responsabilidades, transferindo ao sublocatário apenas a utilidade da locação. A sublocação tem por conteúdo os mesmos termos da locação, devendo os direitos do sublocatário serem iguais – ou de menor extensão – aos do locatário⁴², aplicando-se a esta todas as disposições relativas à locação (art. 14, Lei nº 8.245/91). A cessão, a sublocação ou ainda o empréstimo da coisa locada dependem da aquiescência escrita do locador (art. 13, Lei nº 8.245/91).

Ainda considerando a impessoalidade que permeia a relação locatícia, principalmente as locações urbanas comerciais, falecendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros (art. 10, Lei nº 8.245/91); falecendo o locatário, ficará sub-rogado nos seus direitos e obrigações o espólio ou o sucessor do negócio (art. 11, Lei nº 8.245/91).

Sendo assim, situação comum em relações locatícias é a cessão contratual, seja legal ou voluntária. Sendo a cláusula compromissória autônoma ao contrato⁴³, certo é que a cessão da

⁴¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 308.

⁴² GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 346.

⁴³ “A cláusula compromissória é autônoma em relação ao contrato onde estiver inserida. Isso significa que a nulidade do contrato não implica, necessariamente, na nulidade da cláusula arbitral” (MUNIZ, Joaquim de Paiva. **Curso Básico de Direito Arbitral**. 3ª ed. Curitiba: Jorua, 2015, p. 97).

locação não importa a transferência automática da cláusula, dependendo de manifestação de vontade expressa do cessionário ou sucessor.

Esta solução decorre do princípio de que a arbitragem funda-se na vontade das partes, que deve ser manifestada de forma inequívoca, a significar que ninguém pode ser obrigado a litigar, perante árbitros que são órgãos privados, contra estranhos à cláusula compromissória, como é o caso daquele a quem o contrato é transferido, sem sua expressa anuência.⁴⁴

Quanto à duração, a locação urbana pode ser contratada pelas partes por qualquer prazo (art. 3º, Lei nº 8.245/91), podendo, neste aspecto, ser classificada de três formas, segundo a doutrina⁴⁵: sem prazo, com prazo determinado ou com prazo indeterminado. Nas locações celebradas com prazo superior a 10 anos, a lei impõe a necessidade de outorga uxória, sob pena de ser desconsiderada a obrigação de observar o prazo excedente pelo cônjuge que não aquiesceu. Frisa-se que, embora a locação possa ser estipulada sem termo final, por prazo indeterminado, ela será sempre considerada temporária – posto que, se pudesse ser perpétua, equivaleria à compra e venda⁴⁶.

É sem prazo a locação quando os contratantes não fixaram termo final. É considerada por prazo indeterminado a locação que possuía prazo originalmente, mas, ao vencer, prorrogou-se sem previsão de limite de tempo pelos contratantes. Por fim, a locação é por prazo certo ou determinado quando, na origem do negócio ou mediante acordo durante a vigência do contrato, os contratantes estipulam termo final.

Dada a natureza social do negócio, o prazo refere-se à relação locatícia, não ao contrato de locação, uma vez que o decurso do tempo não necessariamente irá desconstituir o vínculo das partes⁴⁷. Por isso, é usual, em matéria de locações, tratar-se de contratos vigentes e contratos prorrogados, sendo vigentes os que perfazem seu prazo de validade e prorrogados aqueles em que há manutenção da locação por prazo indeterminado após o vencimento do prazo previsto no instrumento⁴⁸.

2.4. Formas de Extinção

Em regra, com o fim do prazo estipulado pelas partes surge para o locador o direito de reaver o imóvel. A locação por prazo determinado se encerra com o advento do termo final contratado, independentemente de notificação (art. 56, Lei nº 8.245/91). Apesar de tal

⁴⁴ ROCHA, José de Albuquerque. *Op. cit.*, p. 46.

⁴⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. *Op. cit.*, p. 498.

⁴⁶ GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 339.

⁴⁷ AGHIARIAN, Hércules. *Op. cit.*, p. 310.

⁴⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. *Op. cit.*, p. 499.

previsão, a locação comercial pode ser renovada judicialmente, mediante provocação do locatário em “Ação Renovatória” (art. 51, Lei n. 8.245/91), cujo objetivo principal é a proteção do fundo de comércio no que visa assegurar sua permanência no imóvel locado:

[o] exercício da atividade empresarial, desde que atendidas certas condições, confere ao locatário o direito à renovação do contrato, por igual prazo, o que constitui o mais poderoso instrumento de proteção do fundo empresarial.⁴⁹

Em linhas gerais, não estará obrigado o locador a renovar o contrato em algumas hipóteses especiais, implicando no desfazimento da relação locatícia em seu benefício: a melhor proposta de terceiro (art. 72, III, Lei 8.245/91), retomada do imóvel para uso próprio, transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano (art. 52, II, Lei 8.245/91) e a própria decadência do direito de propor a ação renovatória por parte do locatário (art. 51, §5º).

Na vigência do contrato, a Lei de Locações prevê a rigidez contratual⁵⁰ para o locador (art. 4º, Lei nº 8.245/91). Já para o locatário, é possível a rescisão unilateral do contrato sempre que assim desejar (art. 4º, segunda parte, Lei nº 8.245/91), mediante notificação do locador com antecedência mínima de 30 dias e pagamento de multa proporcional ao cumprimento do negócio, independentemente de cláusula penal expressa prevista pelas partes. Isto é, em se tratando de locação por prazo certo, a denúncia vazia do contrato é possível apenas para o inquilino.

Mesmo na hipótese de locações vigentes por prazo certo, podem os contratos serem prorrogados por prazo indeterminado em caso de permanência do locatário no imóvel por mais de 30 dias, sem oposição do locador⁵¹ (art. 56, parágrafo único, Lei nº 8.245/91). Vigorando a locação por prazo indeterminado, a extinção da relação se dá mediante notificação escrita, também com antecedência mínima de 30 dias, seja pelo locatário (art. 6º, Lei nº 8.245/91), seja pelo locador (art. 57, Lei nº 8.245/91). Assim, na locação prorrogada, ambas as partes podem pretender a rescisão unilateral, a qualquer tempo, mediante denúncia vazia⁵².

⁴⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 212.

⁵⁰ AGHIARIAN, Hércules. *Op. cit.*, p. 311.

⁵¹ “a ‘oposição’, aí mencionada, manifestar-se-á através de qualquer meio, prescindindo de propositura do despejo nesse interregno. Nada obstante a autoridade ilustre desse ponto de vista, parece óbvio que a ‘oposição’ prevista no art. 46, §1º, considerando o contexto da Lei das Locações, consiste na própria demanda despejatória. E isso, porque é desnecessário o locador reservar, através de protesto, o despejo fundado na caducidade” (ASSIS, Araken de. **Locação e Despejo**. 1ª ed. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1992, p. 30).

⁵² Sobre o tema: “É evidente que, nesta ordem, há um retorno ao capitalismo primitivo, em que é assegurado o uso da propriedade sem qualquer dimensão social. O proprietário nada precisa alegar para reaver o imóvel. Ele receberá a devolução pelo fato de ser proprietário. Não precisará demonstrar nenhum interesse na denúncia. Consagra-se um direito absoluto à retomada. Cromatiza-se o puro arbítrio, sem a necessidade de indicar alguma razão, por mínima que seja” (RIZZARDO, Arnaldo. **A Nova Lei do Inquilinato**. Revista dos Tribunais, vol. 683, Set / 1992, p. 7/28).

Assim, seguindo o contrato de locação seu curso normal, isto é, adimplidas todas as obrigações por ambas as partes da relação⁵³, o locador poderá reaver o imóvel locado findo o prazo estipulado para a locação por tempo determinado (art. 56, Lei nº 8.245/91) ou a qualquer momento em se tratando de locação por tempo indeterminado (art. 57, Lei nº 8.245/91). Caso não desocupado o imóvel nos 30 dias subsequentes ao término da locação por prazo determinado ou no prazo que lhe foi dado pela notificação na locação por prazo indeterminado, cabe ao locador a ação de despejo para a retomada do bem⁵⁴.

A alienação do prédio, em regra, também é causa de extinção do contrato, ensejando o rompimento do vínculo em vigorando locação por prazo indeterminado e na ausência de cláusula de vigência averbada no registro competente em caso de locação por prazo certo (art. 8º, Lei nº 8.245/91). No entanto, a denúncia deverá ser exercida pelo comprador, promissário comprador ou cessionário – com títulos devidamente registrados – no prazo de 90 dias, sob pena de presumir-se a manutenção da relação (art. 8º, §§, Lei nº 8.245/91). Ultrapassados os 90 dias da notificação para a desocupação, cabe aos legitimados a ação de despejo para a retomada do bem.

Ainda, afóra o vencimento do prazo estipulado e as hipóteses de rescisão unilateral vistas até aqui, o desfazimento da locação pode se dar por: distrato (art. 9º, I, Lei nº 8.245/91), desapropriação (art. 5º, parágrafo único, Lei nº 8.245/91), para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público (art. 9º, IV, Lei nº 8.245/91), ausência de vênua conjugal em contratos com prazo igual ou superior a 10 anos (art. 3º, parágrafo único, Lei nº 8.245/91) ou com o perecimento do bem – importando a destruição da coisa em qualquer acontecimento, não imputável às partes, que torne o imóvel imprestável ao uso que se destina⁵⁵.

A rescisão unilateral para o locador, como visto, restou limitada pela Lei à locação por tempo indeterminado. No entanto, o descumprimento de deveres pelo locatário pode ensejar resolução do contrato por inadimplemento, criando a figura do direito de retomada⁵⁶, qualquer que seja o prazo.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

⁵³ COUTO E SILVA, Clóvis V. **A obrigação como processo**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006, p. 168.

⁵⁴ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 26.

⁵⁵ GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 337.

⁵⁶ *Ibid.*, p. 340/341.

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las⁵⁷ (Grifado).

O inciso II do artigo supratranscrito traz a mais abrangente das hipóteses de resolução, abarcando infração à norma legal ou à cláusula do contrato de locação, inserindo-se, também, o descumprimento de qualquer das obrigações do locatário previstas no art. 23 da Lei de Locações⁵⁸. Devido à sua relevância, o desfazimento da locação por inadimplemento de aluguel ou encargos da locação no prazo estipulado foi previsto em apartado, no inciso III do artigo em comento. Isso porque, embora já estivesse abarcada pelo inciso anterior, constitui o pagamento dos locativos a mais importante das obrigações do locatário (art. 23, inciso I, Lei nº 8.245/91):

[...] Tem justificativa teórica a distinção, porém. O inadimplemento da contraprestação agride a reciprocidade básica da locação dita ‘perfeita’ por ORLANDO GOMES, e assume superlativa gravidade, enquanto os demais deveres (art. 23, II a XII; art. 26) são secundários e acessórios.⁵⁹

Em havendo infrações legais ou contratuais (art. 9º, incisos II e III, e art. 40, parágrafo único, Lei nº 8.245/91), o locador pode exercer seu direito de afastar o locatário mediante denúncia cheia do contrato⁶⁰. Frente à pretensão resistida, a retomada do imóvel se dá, nestes casos ou em qualquer hipótese de desfazimento da locação (art. 5º, Lei nº 8.245/91), mediante ajuizamento da ação de despejo (*vide* item 2.2 *infra*, “Despejo”).

No caso das chamadas locações não residenciais especiais⁶¹ – imóveis utilizados como hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e ensino autorizados e fiscalizados pelo poder público e entidades religiosas registradas – a rescisão do contrato por parte do locador caberá somente nas hipóteses previstas pelo legislador (art. 53, Lei nº 8.245/91): mútuo acordo; ante a prática de infração legal ou contratual; na inadimplência do locatário; para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público; ou, ainda, se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que resulte em aumento de pelo menos 50% da área útil do imóvel. As restrições para o exercício da retomada do imóvel pelo locador buscam “*dar um privilégio legal para proteger atividades assistenciais e educacionais que interessam*

⁵⁷ BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. *Op. cit.*.

⁵⁸ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 13.

⁵⁹ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 30/31.

⁶⁰ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos. Op. cit.*, p. 520.

⁶¹ TARTUCE, Flávio. *Op. cit.*, p. 371.

*a toda a coletividade, sobrepondo-se ao interesse particular do locador*⁶². Embora de caráter emergente, referidas disposições legais alteram, de certa forma, o conteúdo tradicional do contrato de locação, no que mitigam sua natureza original transitória⁶³.

3. A TUTELA DO DESPEJO

Este capítulo abordará a pretensão do despejo e as formas como esta pode ser exercida perante o juiz togado e perante o árbitro. Em primeiro lugar, será abordado o conceito da ação de despejo, revisando, logo em seguida, as regras previstas pela Lei de Locações para o procedimento de despejo (Item 3.1). Serão vistas as formas de concessão de tutela antecipada pela Lei de Locações (Item 3.1.1) e o pronunciamento judicial final na ação despejo, isto é, a sentença e a sua execução (Item 3.1.2). A partir disso, passar-se-á a traçar um paralelo entre jurisdição estatal e jurisdição arbitral, realizando um comparativo da tramitação do processo no Poder Judiciário e em sede de arbitragem. Será revisado o procedimento arbitral, bem como a cláusula compromissória que o instituirá (Item 3.2). Seguindo o mesmo raciocínio utilizado na primeira parte, será visto como a tutela pode ser antecipada na vigência de cláusula compromissória entre as partes (Item 3.2.1), bem como a sentença arbitral e as formas de execução da decisão do árbitro (Item 3.2.2).

3.1. A Ação Prevista pela Lei de Locações

*“Dá-se o nome de despejo à ação que toca ao locador para reaver a coisa locada”*⁶⁴, seja qual for o fundamento do término da locação (art. 5º, Lei nº 8.245/91). Isto é, mesmo em hipóteses em que não há relação jurídica de direito material entre as partes, por expressa determinação da Lei de Locações, o despejo será preferido em detrimento da reintegração de posse⁶⁵. O despejo é ação pessoal imobiliária⁶⁶, correspondendo à pretensão pessoal do locador para retomar a posse direta da coisa, sem prejuízo de, inadvertidamente, o demandante propor a ação sob outro nome, sendo possível depreender sua natureza dos demais elementos⁶⁷.

Da conceituação da demanda despejatória, é possível identificar o único legitimado para sua propositura: o locador. Esse sujeito, como visto, é quem aluga o prédio, não se exigindo a propriedade para tanto, apenas a posse mediata da coisa. Existem casos em que a titularidade

⁶² DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 278.

⁶³ GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 328.

⁶⁴ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, 1992, p. 11.

⁶⁵ SCAVONEJR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 1297.

⁶⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 257.

⁶⁷ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 12.

da ação foi reservada pelo legislador ao locador que seja também proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, sendo necessário a prova do domínio ou do direito real à aquisição. Em locações urbanas não residenciais, a demanda de despejo tocará somente ao locador proprietário quando o direito de retomada for exercido para reparações urgentes determinadas pelo poder público e nas hipóteses de rescisão das locações não residenciais especiais (art. 60, Lei nº 8.245/91). O sublocador, por sua vez, está autorizado a propor a ação de despejo nas mesmas hipóteses em que o locador não proprietário está.

Já para figurar no polo passivo, é legítimo o locatário ou quem o sucedeu. O sublocatário é legitimado passivo na ação de despejo movida pelo sublocador, já na ação movida pelo locador original, poderá intervir como assistente litisconsorcial⁶⁸ (art. 59, §2º, Lei nº 8.245/91), considerando que este pode ter interesse em evitar o desfazimento da locação⁶⁹. Ainda, é facultado ao locador incluir no polo passivo da demanda o fiador, em locações garantidas por fiança, quando se tratar de ação de despejo fundada na falta de pagamento dos locativos (art. 9º, III, Lei nº 8.245/91), considerando que este possui interesse em eliminar o débito.

A Lei de Locações, ainda, traz outras pessoas que, não obstante não participem do contrato de locação, podem ser legitimados passivamente para ajuizamento da ação: nas ações de despejo movidas em virtude da permanência de pessoas não autorizadas, seja em virtude da morte do locatário sem sucessores (art. 59, §1º, IV, Lei nº 8.245/91), seja pela permanência do sublocatário no imóvel após a extinção da locação (art. 59, §1º, V, Lei nº 8.245/91).

O locador formulará o pedido com suas especificações. Distingue-se o pedido imediato do pedido mediato⁷⁰, sendo o primeiro o provimento judicial com eficácia constitutiva negativa e executiva, já o segundo o desfazimento do contrato e a restituição do imóvel dado em locação⁷¹.

O legislador permitiu que, no caso específico de desfazimento da relação em decorrência de inadimplemento de alugueres ou encargos da locação (art. 9º, III, Lei n. 8.245/91), o pedido de rescisão da locação seja cumulado com o pedido de cobrança destes valores (art. 62, I, Lei

⁶⁸ “Art. 124. Considera-se litisconsorte da parte principal o assistente sempre que a sentença influir na relação jurídica entre ele e o adversário do assistido” (BRASIL. **Código de Processo Civil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>, consulta realizada em 01/06/2019).

⁶⁹ SCAVONEJR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. *Op. cit.*, p. 415.

⁷⁰ “[D]iz-se que o pedido divide-se em pedido imediato e pedido mediato – o primeiro concerne à técnica processual, ao passo que o segundo diz respeito à tutela do direito” (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo Curso de Processo Civil**. V. 2. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 162).

⁷¹ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 37.

nº 8.245/91). “*Cuida-se de uma disposição útil, trazendo sensível economia processual, e simplificando a solução dos efeitos de uma única vulneração ao contrato: a falta de pagamento*”⁷². Trata-se de cumulação sucessiva⁷³, dependendo a apreciação do pedido condenatório da cobrança da procedência do pedido de despejo.

Veja-se que o pedido formulado pelo autor da ação de despejo será sempre a rescisão do contrato de locação e a desocupação do imóvel, podendo ser cumulado com o pedido de cobrança. Neste último caso, o pedido de cobrança de alugueis vincendos será considerado incluso independentemente de menção expressa no petitório⁷⁴

Embora a prática das ações de despejo revele o desconhecimento de muitos acerca do tema, a doutrina é uníssona no que tange o caráter facultativo da inclusão do fiador do polo passivo da ação, em se tratando de despejo puro – isto é, não cumulado com ação de cobrança de alugueis. A intimação do fiador, nestes casos, se dará meramente para cientificá-lo do ajuizamento da demanda, considerando que possui interesse, como garantidor da obrigação, no deslinde no feito.

[N]ão há necessidade de que seja feita a citação do fiador, uma vez que o mesmo não é o polo passivo, na demanda judicial, e inexistente disposição legal que venha a exigir a citação ou ainda a cientificação do fiador, nessa modalidade de ação, já que esta ação, tem como pedido principal, a retomada do imóvel locado.

A responsabilidade do fiador, embora solidária com o locatário, independe de sua citação ou chamamento ao processo, pois o mesmo responde com o afiançado pelas obrigações assumidas na locação, inclusive pela multa contratual, isto significa que sua obrigação configura-se a partir do ato da assinatura do contrato, no qual conste a fiança⁷⁵.

Por outro lado, optando o locador pela cumulação de ações de despejo e de cobrança de alugueis, obrigatória a inclusão do fiador no polo passivo da ação, o qual será citado para responder pelo pedido de cobrança (art. 62, II, Lei nº 8.245/91). Neste caso, tem-se a formação do litisconsórcio passivo necessário⁷⁶.

[B]usca-se e requer-se duas decisões: uma de caráter reipersecutório, onde busca-se retomar o imóvel, através do despejo e outra que tem por objetivo em atingir o patrimônio do locatário-devedor, através da cobrança de valores certos e não pagos (os alugueis atrasados).⁷⁷

⁷² RIZZARDO, Arnaldo. **A Nova Lei do Inquilinato**. Revista dos Tribunais, vol. 683, Set / 1992, p. 7/28.

⁷³ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Op cit.*, p. 169.

⁷⁴ SCAVONEJR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. *Op. cit.*, p. 420.

⁷⁵ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 63.

⁷⁶ SCAVONEJR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. *Op. cit.*, p. 419.

⁷⁷ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 61.

Como visto, o direito de retomada do imóvel – que, em última análise, é a causa de pedir próxima do despejo⁷⁸ – exsurge do desfazimento da locação. O motivo da dissolução da relação locatícia caracteriza a causa de pedir remota⁷⁹ da ação⁸⁰.

É possível cumular mais de uma causa de pedir em uma mesma demanda despejatória, desde que se atente aos pressupostos de cada uma⁸¹ – a chamada causa de pedir complexa⁸². Por certo, o rito especial subordinará o inespecífico, de forma que, uma ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, ainda que tenha outro fundamento além da falta de pagamento, obedecerá ao rito do art. 62, da Lei n.º 8.245/91.

As ações de despejo seguirão o rito ordinário (art. 59, Lei n.º 8.245/91), isto é, deverão obedecer ao procedimento comum (art. 318, CPC) – embora, como será visto, as disposições da Lei de Locações sejam tão extensas que tiram da demanda despejatória a sua ordinariiedade, criando verdadeiro procedimento especial⁸³. Evidente a intenção do legislador em tornar os procedimentos previstos pela Lei de Locações céleres, principalmente considerado que, os despejos, assim como os demais, tramitam durante as férias forenses (art. 58, inciso I, Lei n.º 8.245/91) e as férias coletivas (ou “recesso”)⁸⁴.

A demanda deverá ser ajuizada no foro do lugar da situação do imóvel, regra dos procedimentos previsto pela Lei de Locações – o que pode ser alterado por conveniência das partes (art. 58, inciso II, Lei n.º 8.245/91), considerando tratar-se de competência territorial e, portanto, relativa. O valor da causa deverá corresponder a doze meses de aluguel (art. 58, inciso III, Lei n.º 8.245/91), não incluídos eventuais encargos da locação⁸⁵.

Quanto à notificação prévia de denúncia do contrato, esta só se faz necessária, em regra, nos casos em que a locação “termina” e a ação de despejo não é proposta no prazo de 30 dias⁸⁶ – isto é, vigorando a locação por prazo indeterminado, como já visto. A notificação, nestes

⁷⁸ “A causa petendi próxima (ou geral) se consubstancia, por sua vez, no enquadramento da situação concreta, narrada in status assertionis, à previsão abstrata, contida no ordenamento de direito positivo, e do qual decorre a juridicidade daquela, e, em imediata sequência, a materialização, no pedido, da consequência jurídica alvitrada pelo autor” (CRUZ E TUCCI, José Rogério. **A Causa Petendi no Processo Civil**. 3ª ed. São Paulo: RT, 2009, p. 166).

⁷⁹ “A causa de pedir remota (ou particular) engloba, normalmente, o fato constitutivo do direito do autor associado ao fato violador desse direito, do qual se origina o interesse processual do demandante” (Ibid., p. 165).

⁸⁰ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 27.

⁸¹ Ibid., p. 36.

⁸² CRUZ E TUCCI, José Rogério. *Op. cit.*, p. 167.

⁸³ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 17.

⁸⁴ Ibid., p. 19.

⁸⁵ SCAVONEJR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. *Op. cit.*, p. 1197.

⁸⁶ Ibid., p. 1287.

casos, será essencial à propositura da ação e deverá conceder o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel. Os demais requisitos para a propositura da ação estão previstos no Código de Processo Civil, o qual se aplica de forma subsidiária (art. 79, Lei nº 8.245/91).

Situação relevante nas ações de despejo é o abandono superveniente do imóvel, isto é, após o ajuizamento da demanda. Nestes casos, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel (art. 66, Lei nº 8.245/91), considerando que é essencial à locação usar o imóvel nos limites que se comprometeu e que “*usar é conceito diametralmente oposto a abandonar [...], haja ou não o pagamento*”⁸⁷. O abandono deve ocorrer de forma inequívoca para que seja permitida a imissão na posse com esse fundamento, mormente considerando que deverá ser proferida sentença de mérito⁸⁸.

O abandono do bem locado também pode ocorrer previamente ao ajuizamento da ação. No entanto, o abandono não configura confissão nos termos da Lei Processual, sendo imprescindível o ajuizamento da ação de despejo visando o desfazimento do contrato e a retomada legítima do bem por parte do locador⁸⁹. Nesse caso, a imissão na posse poderá ser deferida de plano, quando o oficial de justiça, em cumprimento do mandado de citação, verificará o estado do imóvel.

O momento, como se vê, para essa pretensão incidental, é qualquer um, desde que devidamente provada a ocorrência material abandono. O locador, conhecedor antes do ajuizamento, informará ao juízo, na própria inicial, de que o imóvel se encontra abandonado, o que será verificado na diligência de citação, mediante certidão do oficial quando da devolução da contrafé. A nosso ver, é o abandono, puro e simples, o fato motivador da hipótese causal de infração contratual ensejadora do despejo, isto é, da rescisão e retomada, sendo irrelevante o pagamento em dia, uma vez que o que pode estar em jogo é a segurança patrimonial do imóvel, ademais da forma inusual de destinação do bem em locação.⁹⁰

Especificamente na ação de despejo por falta de pagamento de locativos, faculta-se ao locatário – e ao fiador, caso este tenha sido incluído no polo passivo da ação – a purgação da mora para elidir a rescisão do contrato, “*tradição que se mantém desde o advento das primeiras leis do inquilinato, e que atende à sua natureza social*”.⁹¹

⁸⁷ AGHIARIAN, Hércules. *Op. cit.*, p. 377.

⁸⁸ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 24.

⁸⁹ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 53.

⁹⁰ AGHIARIAN, Hércules. *Op. cit.*, p. 376.

⁹¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 271.

A purga da mora pode ser requerida por qualquer interessado na extinção da dívida⁹², não havendo impedimentos para que, “*tomando o fiador conhecimento da ação de despejo, pague ele espontaneamente as importâncias devidas pelo locatário*”⁹³. Sendo a mora o não cumprimento da obrigação no seu vencimento, o abuso do direito de purga-la foi expressamente previsto pelo legislador, não sendo admitido seu exercício se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 meses anteriores à propositura da ação (art. 62, parágrafo único, Lei nº 8.245/91).

O fará no prazo de defesa, isto é, em até 15 dias da data da citação⁹⁴, mediante pagamento integral do débito atualizado, incluído os aluguéis e acessórios, as multas contratuais, os juros, as custas e os honorários de advogado (art. 62, inciso II, Lei nº 8.245/91) sem prévia manifestação do locador⁹⁵. “*Ao locatário em mora se abrem duas vias: ou purga a mora, ou contesta a ação. Não pode haver cumulação dessas duas defesas*”⁹⁶.

Efetivado o depósito, será ouvido o locador e prosseguir-se-á com a extinção do processo, caso este estiver de acordo com a quantia depositada. Caso discorde do valor ofertado pelo locatário, este terá dez dias para complementar o depósito realizado (art. 62, inciso III, Lei nº 8.245/91). Não sendo realizada a complementação, a ação prossegue pela diferença (art. 62, inciso IV, Lei nº 8.245/91).

Não purgada a mora ou em se tratando de ação de despejo por outro fundamento que não a permita, segue-se a regra geral do Código de Processo Civil, cabendo ao locatário oferecer sua defesa. “[S]eja qual for o fundamento ou motivo para a cessação da locação, cabendo, pois, ao réu (locatário), através da contestação demonstrar que a relação locatícia está a contento”⁹⁷. Possível também a reconvenção:

Como exemplo, os casos das benfeitorias. Se o locatário fez a benfeitorias [sic] e se elas são indenizáveis, cabe-lhe o direito de retenção, caso esteja em consonância com o art. 35, da Lei 8.245/91, e para a devida indenização, poderá ser requerida por meio reconvenção.⁹⁸

⁹² “Art. 304. Qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor. Parágrafo único. Igual direito cabe ao terceiro não interessado, se o fizer em nome e à conta do devedor, salvo oposição deste” (BRASIL. Código Civil. Op. cit.).

⁹³ SOUZA, Fernando César Ferreira de. Op. cit., p. 64.

⁹⁴ Vide art. 231 do Código de Processo Civil. Op. cit.

⁹⁵ SOUZA, Fernando César Ferreira de. Op. cit., p. 41.

⁹⁶ GOMES DA CRUZ, José Raimundo. **Procedimentos especiais em matéria de locação de imóveis urbanos**. In: Revista de Processo, vol. 91/1998, Jul - Set / 1998, p. 58/84.

⁹⁷ SOUZA, Fernando César Ferreira de. Op. cit., p. 47.

⁹⁸ Ibid., p. 49.

Assim, o procedimento da ação de despejo, na forma como prevista pela Lei de Locações, rompeu com o modelo processual da época – vindo a inspirar nosso modelo atual⁹⁹ – libertando-se do formalismo exacerbado em busca da efetividade.

3.1.1. Tutela Provisória ou Pedido Liminar de Despejo

Afim de manter a tradição da ação de despejo em detrimento da reintegração de posse para o término da locação¹⁰⁰, a Lei de Locações possibilitou ao locador postular a desocupação do imóvel em sede de tutela provisória de urgência independentemente de audiência da parte contrária, liminarmente – na denominação da lei processual anterior e doravante assim chamada, na forma de liminar. O pedido deverá constar da exordial do despejo, uma vez que a mesma jamais poderá ser concedida de ofício pelo juiz¹⁰¹.

O dano causado pelo tempo despendido para a obtenção a tutela jurisdicional (estatal ou arbitral, pouco importa) é – e será sempre – inevitável. [...] A antecipação dos efeitos da tutela pretendida, portanto, é ferramenta poderosa que pode dispor o julgador para minimizar – nas palavras de Cândido Rangel Dinamarco – ‘os males corrosivos do tempo no processo’¹⁰².

As situações que autorizam a medida extraordinária, em se tratando de locação não residencial, são exclusivamente (art. 59, § 1º, incisos I a IX, Lei nº 8.245/91): (i) o descumprimento de distrato no qual se ajustou prazo mínimo de seis meses para desocupação, (ii) morte do locatário sem sucessores, na permanência de pessoas não autorizadas no imóvel, (iii) permanência do sublocatário no imóvel, uma vez extinta a locação original, (iv) o término do prazo para apresentação de nova garantia contratual, (v) o término da locação, sendo proposta a ação em até 30 dias do seu termo ou do cumprimento de notificação de denúncia e (vi) a falta de pagamento de alugueres e encargos da locação no vencimento, em se tratando de contrato desprovido de garantias.

Frisa-se que a Lei de Locações não condicionou o deferimento da medida a prova pelo locador de risco de mal irreparável, o qual, nos casos taxativos dos incisos do art. 59, §1º, da Lei 8.245/91, é presumido¹⁰³. Nestes casos, “o procedimento diferenciado prevê a liminar como

⁹⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 246.

¹⁰⁰ SCAVONEJR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. *Op. cit.*, p. 1297.

¹⁰¹ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 31.

¹⁰² CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 329.

¹⁰³ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 38.

ato próprio do procedimento de cognição exauriente”¹⁰⁴, podendo ter por fundamento o perigo de dano ou apenas a probabilidade do direito.

Outrossim, embora seja matéria controversa na jurisprudência brasileira, entende-se “[c]abível nas ações de despejo, a antecipação de tutela, como o é em toda a ação de conhecimento, [...] se presentes os pressupostos legais”¹⁰⁵. Isso porque, “[n]ão é preciso ser um especialista em hermenêutica, para concluir que a regra do art. 59 da Lei nº 8.245/91 não é incompatível com o [...] Código de Processo Civil”¹⁰⁶.

Nesse sentido, caso presentes todos os elementos autorizadores da concessão de tutela de urgência prevista no Código de Processo Civil – quais sejam, a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo –, igualmente, impõe-se o deferimento do pedido de desocupação imediata postulado pelo locador com base no art. 300 da Lei Processual¹⁰⁷.

A liminar será concedida, citando-se o locatário para apresentar defesa e intimando-o para desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 dias para a desocupação do imóvel (art. 59, §1º, Lei nº 8.245/91). Findo o prazo, será emitida ordem de despejo compulsório, com possibilidade de emprego de força e arrombamento (art. 65, Lei nº 8.245/91), seguindo o processo seu curso normal.

Deferida a liminar, para sua efetivação, a Lei de Locações impõe apenas um requisito, qual seja o pagamento da caução no valor de três alugueres (art. 59, §1º, Lei nº 8.245/91). O valor representa a indenização mínima que caberá ao locatário em caso de reversão da medida, podendo o locatário provar prejuízo maior em ação própria¹⁰⁸.

Nesse sentido, embora não previsto pela Lei de Locações, mas sim por imposição sistemática da legislação pátria, a reparação do locatário não se limita a perdas e danos, considerando que a tutela provisória – ou liminar – possui sobrevida temporária, devendo ser confirmada por sentença de mérito ou revertida. Isto é, encontrando-se o imóvel desocupado, possível a sua recuperação por parte do locatário, em caso de posterior reconhecimento da

¹⁰⁴ MARINONI, Luiz Guilherme. **Efetividade do Processo e Tutela de Urgência**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1994, p. 41.

¹⁰⁵ BRASIL. STJ. **REsp 445.863-SP**. Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, 5ª Turma, j. 5.12.2002.

¹⁰⁶ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 267.

¹⁰⁷ “Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo” (BRASIL. **Código de Processo Civil**. *Op. cit.*).

¹⁰⁸ SCAVONE JR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. *Op. cit.*, p. 1297

improcedência do pedido de locador. “[C]aso contrário, a liminar do art. 59, §1º, assumiria conteúdo irreversível e sua execução, reputada ‘provisória’ na lei, se transformaria em ‘definitiva’”¹⁰⁹.

Deve-se ter em mente que, sendo o imóvel objeto de locação comercial, o locador, via de regra, terá interesse em recolocar o imóvel no mercado. Daí a necessidade de resguardar ao máximo o direito do locatário, em se tratando de desocupação deferida em sede de tutela de urgência, considerando o “*perigo de se perpetrar grave injustiça quando a ação vier a ser julgada improcedente em primeira instância, ou a sentença for reformada pela instância superior*”¹¹⁰.

3.1.2. Sentença na Ação de Despejo e Execução

“*Tanto a revelia do inquilino quanto a insuficiência de sua contestação provocam, validamente, o julgamento antecipado da lide*”¹¹¹. Isto é, sendo revel ou não apresentando o locatário razões que derroguem o fundamento do direito do autor da ação de despejo, cabível, desde logo, o julgamento de mérito (art. 355, CPC).

Seja qual for o caso, julgada procedente a ação de despejo, será determinada a desocupação voluntária, sendo que “*a força específica do pronunciamento judicial implica o reconhecimento da ilegitimidade da posse do locatário e a expedição, no âmbito da mesma relação processual, do mandado de evacuando*”¹¹².

Será no prazo de 30 dias o prazo de desocupação voluntária, reduzido para 15 dias em caso de despejo fundado em distrato, infração legal ou contratual, incluindo o não pagamento de alugueres, para a realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público ou caso tenha decorrido mais de quatro meses entre a citação e a sentença (art. 63, caput e §1º, Lei nº 8.245/91). Nas locações não residenciais especiais (art. 53, Lei nº 8.245/91), tratando-se de estabelecimento de ensino, o prazo será de seis meses até um ano, de forma que coincida com o período de férias escolares; já para as demais, o prazo será de um ano, podendo ser reduzido para seis meses caso o processo tenha tramitado por mais de um ano (art. 63, §§ 2º e 3º, Lei nº 8.245/91).

¹⁰⁹ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 38.

¹¹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **A Nova Lei do Inquilinato**. *Op. cit.*, p. 7/28.

¹¹¹ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 57

¹¹² *Ibid.*, p. 12.

Em se tratando de procedimento previsto pela Lei de Locações, a apelação será recebida apenas no efeito devolutivo (art. 58, inciso V, Lei nº 8.245/91), viabilizando a execução imediata da ordem de despejo. A Lei de Locações, assim, autoriza que o locador apelado promova a execução provisória da sentença¹¹³, considerando que “*o provimento se ostenta eficaz, desde logo, e produz os efeitos correspondentes ao seu conteúdo*”¹¹⁴. Em regra, a execução provisória é cabível em qualquer ação de despejo, oferecida a caução real ou fidejussória nos próprios autos (art. 64, § 1º, Lei nº 8.245/91).

Para tanto, a decisão de 1º grau deve fixar o valor da caução – não inferior a 6 meses de aluguel – para o caso de vir a ser executada enquanto não julgado o apelo (art. 63, § 4º, Lei nº 8.245/91). A caução é dispensada em casos de ação fundada em distrato, infração legal ou contratual e retomada do imóvel pelo Poder Público (art. 9º, Lei nº 8.245/91).

A caução como condição para o deferimento da execução provisória exsurge com a mesma natureza da caução exigida no deferimento dos despejos liminares. Isto é, visando, desde logo, assegurar a reparação do locatário que for injustamente desapossado, sem prejuízo de eventual indenização suplementar (art. 64, §2º, Lei nº 8.245/91). Novamente, verifica-se que a Lei de Locações buscou proteger o locatário desapossado com base em decisão judicial sujeita à recurso:

Caso o despejado tiver recorrido e vier a vencer no Tribunal, inútil será a vitória, eis que não retornará ao imóvel por duas razões: porque o mesmo já foi locado e o novo locatário não poderá ser despejado senão em vista de uma das ocorrências legais; e por força da própria lei, que reserva ao ex-locatário unicamente a indenização.¹¹⁵

Ainda, quanto à cumulação das ações de despejo e cobrança, embora exista posicionamento no sentido de estender o efeito suspensivo que a última possui ao despejo, segundo a melhor orientação “[n]ada obsta a execução provisória somente do despejo, atribuindo-se efeito suspensivo à cobrança ou, então, a interpretação pura e simples de que a hipótese do art. 62 está incluída no rol do art. 58”¹¹⁶.

Outrossim, o legislador permitiu que se processe a execução dos alugueis devidos enquanto ainda se processa a desocupação do imóvel, inclusive precedendo a primeira à

¹¹³ “É provisória a execução desencadeada a partir de provimento judicial sujeito a recurso” (Ibid., p. 61).

¹¹⁴ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 61.

¹¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *A Nova Lei do Inquilinato*. *Op. cit.*, p. 7/28.

¹¹⁶ SCAVONEJR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário*. *Op. cit.*, p. 1201.

segunda (art. 62, VI, Lei nº 8.245/91). Isso porque a efetiva desocupação do imóvel objeto da ação pode ser morosa, a depender da atividade cartorária.

Quanto ao meio executório do mandado de evacuando, não existe qualquer restrição, mormente considerando que “o único ‘modo’ de executar o despejo consiste, exatamente, no desapossamento do alugador”¹¹⁷. O oficial de justiça deverá, sendo o caso, arrolar os bens eventualmente existentes no local, conduzindo os móveis à guarda de fiel depositário, que pode ser o próprio locador, se não os retirar o locatário (art. 65, §1º, Lei nº 8.245/91).

É possível imaginar casos de injustiça ou flagrante ilegalidade que não poderão ser coibidos por meio de interposição de simples apelação desprovida de efeito suspensivo. Para tais situações, incomuns, de abuso de autoridade e de violação de direito líquido e certo do locatário, restará o uso do mandado de segurança. O *writ* já vinha sendo admitido pela doutrina e pela jurisprudência brasileira como capaz para conferir efeito suspensivo ao recurso que normalmente não o tem. “Tal orientação jurisprudencial, por sua vez, veio a ser formalmente positivada em texto normativo hoje inscrito no art. 5º, inciso II, da Lei 12.016/2009”¹¹⁸.

O provimento judicial terá natureza constitutiva¹¹⁹ negativa, na medida em que sentença que acolhe a pretensão autoral desconstitui o vínculo contratual outrora estabelecido, e eficácia¹²⁰ executiva *lato sensu*, no que toca ao pedido de despejo¹²¹. Ainda, quando cumulada a ação de despejo com a de cobrança, haverá mais uma execução: “aquela decorrente do mandado de despejo e a execução por quantia certa contra devedor solvente”¹²².

A diferença entre estas duas execuções está não só nos meios, mas também em seus princípios. A eficácia da decisão que defere o pedido de cobrança do locador autor é condenatória e persegue técnicas despreocupadas com a tutela específica do direito, “pois o objetiva a tutela prestada através do pagamento de quantia certa”¹²³. Já a sentença executiva

¹¹⁷ ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 62

¹¹⁸ BRASIL. STJ. **RMS 26.265 AgR**. Rel. min. Celso de Mello, 2ª Turma, julgado em 16-9-2014.

¹¹⁹ “Todas as sentenças contêm declaração. A sentença constitutiva, por exemplo, antes de formar, modificar ou extinguir uma situação jurídica, declara algo que possibilita a constituição ou a desconstituição” (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Op. cit.*, p. 475).

¹²⁰ “[O] uso frequente e irrevogável da classe das ações “executivas” [...] distinguiu, nas sentenças, o efeito executivo, diferido a outro processo e presente, então, nos pronunciamentos “exequíveis”, da força executiva, decorrente da circunstância de a ação já conter a pretensão de executar. Existe força e não efeito no caso do despejo porque [...] a sentença despejatória declara ilegítima a posse do alugador/réu” ASSIS, Araken de. *Op. cit.*, p. 12.

¹²¹ SOUZA, Fernando César Ferreira de. *Op. cit.*, p. 257.

¹²² GOMES DA CRUZ, José Raimundo. *Op. cit.*, p. 58/84.

¹²³ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Op. cit.*, p. 479.

busca meios de execução diretos e que realizem a tutela específica do direito, mediante meios adequados ao caso concreto.

“A ação de despejo [...] tem eficácia executiva contemporânea à sentença”¹²⁴, assemelhando-se à imissão na posse. No entanto, bem se sabe que toda a propalada eficácia executiva se traduz, na prática, em simples ato executório, um incidente na demanda de conhecimento¹²⁵.

Embora o nome da ação revele, desde logo, a eficácia executiva da sentença, é o pronunciamento judicial que desconstitui o contrato que acarreta o reconhecimento da ilegitimidade da posse do locatário e conseqüente expedição do mandado de evacuação – mas não o contrário. Isso porque, “[a] recuperação da posse direta do imóvel não é a pretensão autoral, e sim a conseqüência da dissolução do contrato de locação”¹²⁶.

A relevância da precedência da desconstituição do contrato com relação ao despejo é crucial para a análise que será realizada a seguir. Nessa seara, muito se indaga, ainda, quanto à natureza da ação de despejo e a forma como essa natureza interferiria na possibilidade de submissão dos conflitos à jurisdição arbitral, considerando-se a ausência de executividade da decisão dos árbitros.

3.2. Breves Considerações sobre o Procedimento Arbitral

O procedimento visto até aqui utiliza as categorias e conceitos elaborados pela dogmática processual civil. No entanto, não devemos transplantá-las para o juízo arbitral *prima facie*, pois tendem a “*complicar aquilo que é simples por essência*”¹²⁷. Assim, quanto ao procedimento arbitral¹²⁸, a espelho da natureza consensual da arbitragem, compete às partes estabelecer as regras que deverá obedecer (art. 21, Lei nº 9.307/96), por meio da convenção de arbitragem.

A cláusula compromissória é espécie de convenção de arbitragem¹²⁹, “*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*” (art. 4º, Lei nº 9.307/96). A natureza da disposição

¹²⁴ MIRANDA, Pontes. **Tratado das Ações**. Tomo VII. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978, p. 323.

¹²⁵ SILVA, Ovídio A. Baptista. **Ação de Imissão de Posse**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 71.

¹²⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 257.

¹²⁷ ROCHA, José de Albuquerque. *Op. cit.*, p. 63.

¹²⁸ “*Já o procedimento é um conjunto de regras que estabelecem os atos que devem praticar os árbitros para decidirem o conflito entre as partes*” (*Ibid.*, p. 63).

¹²⁹ “A convenção de arbitragem é um acordo de vontades firmado entre partes capazes de contratar, por força do qual se comprometeram a submeter ao juízo arbitral os conflitos de interesses que, eventualmente, surjam entre elas, no tocante aos temas que foram apontados na contratação” (CREMASCO, Suzana Santi; LAGE, Telder Andrade. **Arbitragem**. Belo Horizonte: Del Rey, 2010, p. 28).

contratual é preventiva, considerando que só terá eficácia em havendo um conflito futuro cuja análise possa ser subtraída da apreciação da jurisdição estatal¹³⁰.

Isto é, uma vez inserida no contrato de locação – aqui, obrigatoriamente escrito, pois trata-se de ato solene –, os contratantes renunciam ao direito de submeter eventual litígio decorrente da relação locatícia ao Poder Judiciário, optando por resolver seus conflitos em sede de jurisdição arbitral. O Código de Processo Civil não deixa dúvidas quanto à solução que encontrará aquele que tentar desrespeitar a convenção: alegará o réu a existência de cláusula compromissória, obrigatoriamente em sede de preliminar de contestação (art. 337, X, CPC), devendo ser extinto o processo sem julgamento de mérito pelo juiz (art. 485, VII, CPC).

Frisa-se que o juiz apenas acolherá a alegação da parte, jamais podendo conhecer da convenção de ofício (art. 337, §5º, CPC), implicando a ausência de manifestação em renúncia ao juízo arbitral (art. 337, §6º, CPC). Nesse sentido, salienta-se que a parte ré deve ter interesse real em resolver o litígio perante um árbitro¹³¹.

A Lei da Arbitragem introduziu no ordenamento jurídico pátrio a execução compulsória da cláusula arbitral (art. 7º, Lei nº 9.307/96), bem como a dispensa de homologação da sentença arbitral por juiz togado e a irrecorribilidade da decisão arbitral (art. 18, Lei nº 9.307/96). No entanto, para que seja obrigatória a sua observação desde logo pelos contratantes, existem algumas características essenciais.

A cláusula compromissória será considerada cheia quando “*trouzer consigo não só a submissão das partes à jurisdição arbitral, mas também regras para a instituição da arbitragem*”¹³², possuindo eficácia plena e imediata, não condicionada a qualquer outro compromisso futuro entre as partes. Outrossim, nas hipóteses de inserção em contratos de adesão, sua eficácia é condicionada à manifestação de vontade expressa do aderente, mediante assinatura adjacente à cláusula no instrumento.

Tal pode se dar mediante indicação de normas de órgão arbitral ou entidade especializada, decorrer de criação direta dos contratantes ou do próprio árbitro, quando autorizado pelos jurisdicionados.

Embora amplo o poder das partes de escolher o modelo procedimental da arbitragem, a lei impõe a observância de alguns limites a seu exercício. Estas

¹³⁰ *Ibid.*, p. 30.

¹³¹ BERALDO, Leonardo de Faria. **Curso de Arbitragem nos termos da Lei nº 9.307/96**. São Paulo: Atlas, 2014, p. 626.

¹³² *Ibid.*, p. 31.

limitações estão relacionadas com a obediência aos princípios constitucionais da imparcialidade do julgador, seu livre convencimento, igualdade das partes, contraditório e outras restrições legais.¹³³

As partes, então, podem criar ou aderir a regras procedimentais mais fluídas, céleres e eficientes. Não há razão, se as partes assim o quiserem, para invocar qualquer regra do Código de Processo Civil ou mesmo da Lei de Locações. “*Não obstante, é praxe que os procedimentos arbitrais mais complexos dividam-se em três fases com características distintas*”¹³⁴: fase postulatória, para que se apresentem as alegações; fase instrutória, a qual poderá envolver produção de provas; e fase decisória, com prolação do laudo arbitral.

A instituição da arbitragem tampouco obedece a formalismos, ocorrendo por meio de requerimento de instauração do procedimento arbitral. Embora a citação não deva seguir as regras do Código de Processo – sequer existindo a figura da carta rogatória para citação no exterior, por exemplo – há necessidade de prova do seu recebimento e de poderes para tanto¹³⁵. No entanto, a revelia não impedirá o prosseguimento do procedimento arbitral (art. 22, §3º, Lei nº 9.307/96).

“*Considera-se instituída a arbitragem quando aceita a nomeação pelo árbitro*” (art. 19, Lei nº 9.307/96), marco relevante, considerando que, em regra, é utilizado como termo inicial para o prazo de apresentação do laudo arbitral (art. 23, Lei nº 9.307/96). Nesse sentido, sempre com o atual cenário forense brasileiro em mente, verifica-se, sem dúvidas, a principal vantagem da arbitragem, qual seja a certeza de um provimento pontual, e, na medida do razoável, tempestivo.

Ademais, no que toca às relações comerciais, é inestimável o proveito econômico que poderá ser obtido através da escolha da sede da arbitragem e do seu idioma. Isso porque, as regras de competência territorial da Lei Processual Civil, bem como as que estabelecem a prática de todos os atos em língua portuguesa ou necessidade de tradução juramentada de documentos em língua estrangeira (art. 192, CPC), oneram e dificultam que empresas internacionais litiguem no Brasil.

Em apertada síntese, a inserção da cláusula compromissória em um contrato de locação propicia aos contratantes a flexibilização do procedimento de solução dos seus conflitos, celeridade e economia processual. Até então, tratam-se de características também inerentes ao

¹³³ *Ibid.*, p. 64.

¹³⁴ MUNIZ, Joaquim de Paiva. *Op. cit.*, p.149.

¹³⁵ *Ibid.*, p.152.

processo civil, no entanto, na via arbitral, são verificadas na prática, não apenas como princípio norteador.

As vantagens – que se confundem com as características – envolvem a manutenção das relações interpessoais, na medida em que a rápida solução do litígio contribui para a preservação da relação entre as partes; a confiabilidade, uma vez que as partes escolhem o terceiro que solucionará o imbróglio; o sigilo, mantendo em segredo o conteúdo do contrato; e, principalmente, a especialização da matéria, sendo o árbitro, na maioria das vezes, um expert¹³⁶.

3.2.1. Tutela Provisória ou Liminar de Despejo e Arbitragem

A Lei de Arbitragem prevê que, “[a]ntes de instituída a arbitragem, as partes poderão recorrer ao Poder Judiciário para a concessão de medida cautelar ou de urgência” (art. 22-A, Lei nº 9.307/96). Tal possibilidade, de socorro à jurisdição estatal, já era, muito antes da criação do dispositivo¹³⁷, reconhecida pela jurisprudência, sem que isso importasse a renúncia à cláusula compromissória¹³⁸. O dispositivo deriva da aplicação do princípio do livre acesso ao Poder Judiciário e da efetividade da tutela jurisdicional.

Isso porque, não havendo processo de arbitragem instituído, não há tribunal arbitral constituído que possa apreciar o pedido e, nesse sentido, “regras de competência podem ser desprezadas se houver algum obstáculo que impeça a parte necessitada de [...] acesso ao juízo originariamente competente”¹³⁹.

Assim, o procedimento seguirá as regras do Código de Processo Civil, no que toca os procedimentos para concessão de tutela antecipada ou cautelar requerida em caráter antecedente (arts. 303 e 305, CPC). A espelho dos procedimentos antecedentes, concedida a tutela pleiteada, o interessado deverá “requerer a instituição da arbitragem no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de efetivação da respectiva decisão” (art. 22-A, parágrafo único, Lei 9.307/96), sob pena de ineficácia da medida.

Nesse contexto, possível a propositura de ação perante o órgão competente do Judiciário visando a obtenção de ordem de desocupação em casos de urgência. Isto é, autorizando a Lei de Locações o deferimento do “despejo liminar” nas hipóteses do art. 59, §1º, bem como

¹³⁶ SILVA, Adriana dos Santos. **Acesso à justiça e Arbitragem: um caminho para a crise do judiciário**. Barueir: Manole, 2005, p. 146/147.

¹³⁷ BRASIL. **Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015**. *Op. cit.*

¹³⁸ BRASIL. STJ. **SEC 1/EX**. Rel. Ministra Maria Thereza De Assis Moura, Corte Especial, julgado em 19/10/2011.

¹³⁹ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 327.

prevendo a Lei de Arbitragem a possibilidade de acesso à jurisdição estatal para pleitear medidas cautelares ou de urgência antes de instituída a arbitragem, a cláusula compromissória não seria entrave para o despejo.

O locador não enfrentaria maiores problemas, considerando que os casos previstos pela Lei 8.245/91 são excepcionais e de fácil comprovação dos seus requisitos¹⁴⁰. Uma vez executada a medida, caberá ao locador requerer a instituição da arbitragem, sob pena de cessar a eficácia da decisão.

Do contrário, por certo, haverá o levantamento da caução – que é sempre condição para o despejo liminar – por parte do locatário, considerando que o valor é medida de contracautela, “*com escopo de evitar lesão a direito subjetivo do réu*”¹⁴¹.

Devidamente “[i]nstituída a arbitragem, caberá aos árbitros manter, modificar ou revogar a medida cautelar ou de urgência concedida pelo Poder Judiciário” (art. 22-B, Lei nº 9.307/96). Isso porque, da mesma forma como ocorre quando um juiz plantonista profere uma decisão precária, quando os autos são remetidos ao foro competente – o árbitro, neste caso –, este pode rever a decisão proferida pelo foro emergencial¹⁴².

Considerando que no sistema processual brasileiro a medida cautelar ou de urgência deve ser proferida no mesmo foro da ação principal¹⁴³, a Lei 9.307/96 prevê que “[e]stando já instituída a arbitragem, a medida cautelar ou de urgência será requerida diretamente aos árbitros” (art. 22-B, parágrafo único, Lei nº 9.307/96).

Em se tratando de pedido de desocupação de imóvel, o árbitro poderia determinar a desocupação e, até mesmo, assinar prazo de desocupação voluntária para o locatário. No entanto, em havendo resistência, se fará necessária a medida coercitiva, isto é o despejo compulsório. Nessa seara, “[t]oda a vez que for necessária medida coercitiva, ou a execução de uma tutela de urgência, o Poder Judiciário precisará ser envolvido”¹⁴⁴.

Evidentemente, a competência do juízo arbitral se limita ao deferimento da cautelar, estando impedido de dar cumprimento às medidas de natureza coercitiva, as quais, havendo resistência da parte em acolher a determinação do(s) árbitro(s),

¹⁴⁰ SOUZA, Sylvio Capanema de. *Op. cit.*, p. 259.

¹⁴¹ DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p. 298

¹⁴² MUNIZ, Joaquim de Paiva. *Op. cit.*, 2015, p. 187.

¹⁴³ “Art. 299. A tutela provisória será requerida ao juízo da causa e, quando antecedente, ao juízo competente para conhecer do pedido principal” (BRASIL. **Código de Processo Civil**. *Op. cit.*).

¹⁴⁴ MUNIZ, Joaquim de Paiva. *Op. cit.*, p. 161.

deverão ser executadas pelo Poder Judiciário, a quem se reserva o poder de imperium¹⁴⁵.

Algumas entidades arbitrais preveem em seus regulamentos a figura do “árbitro de emergência”, com poderes para decidir questões cautelares ou de urgência antes da instituição do procedimento arbitral¹⁴⁶. No entanto, a decisão proferida “*deverá ser executada pelo Poder Judiciário, tal como se fosse uma cautelar do árbitro*”¹⁴⁷ definitivo empossado.

Na sistemática do Código de Processo Civil, as ordens emanadas pelos árbitros serão remetidas por simples carta¹⁴⁸ ao juiz togado para que este “*pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato solicitado pelo árbitro*” (art. 22-C, Lei nº 9.307/96), sem possibilidade de revisão da decisão, exceto por vício de forma¹⁴⁹.

O que importa [...] é frisar – ainda que à exaustão – que qualquer decisão relativa a eventual antecipação de tutela somente poderá ser tomada pelo árbitro, cabendo ao juiz togado, se for necessário, as providências para a execução do provimento¹⁵⁰.

Portanto, o locador pode optar por duas vias distintas: pleitear a antecipação de tutela perante o Poder Judiciário de forma antecedente, instituindo a arbitragem posteriormente; ou provocar a constituição de tribunal arbitral e requerer, desde logo, a antecipação da tutela incidentalmente. No segundo caso, deferida a medida e não havendo cumprimento espontâneo pelo réu, se fará necessário o procedimento de cumprimento da medida através de carta arbitral – o que evidencia a vantagem da utilização do procedimento art. 22-A da Lei 9.307/96.

3.2.2. Sentença Arbitral de Despejo e Execução

Consoante a Lei de arbitragem, a sentença arbitral¹⁵¹ produz entre as partes os mesmos efeitos da sentença proferidas pelo Poder Judiciário e constitui título executivo judicial (art. 31, Lei nº 9.307/96), independentemente de homologação judicial superveniente (art. 18, Lei nº

¹⁴⁵ BRASIL. STJ. **REsp 1297974/RJ**. Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/06/2012.

¹⁴⁶ Cf. CÂMARA DE COMÉRCIO BRASIL-CANADÁ. **Resolução Administrativa 32/2018 – Ref.: Procedimento do Árbitro de Emergência**. Disponível em: <<https://ccbc.org.br/cam-ccbc-centro-arbitragem-mediacao/resolucao-de-disputas/resolucoes-administrativas/ra-32-2018-ref-procedimento-do-arbitro-de-emergencia/>>, consulta realizada em 24/06/2019.

¹⁴⁷ MUNIZ, Joaquim de Paiva. *Op. cit.*, p. 184.

¹⁴⁸ Sobre a carta arbitral: “Art. 260 [...] §3º A carta arbitral atenderá, no que couber, aos requisitos a que se refere o caput e será instruída com a convenção de arbitragem e com as provas da nomeação do árbitro e de sua aceitação da função” (BRASIL. **Código de Processo Civil**. *Op. cit.*).

¹⁴⁹ MUNIZ, Joaquim de Paiva. *Op. cit.*, p. 186.

¹⁵⁰ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 329.

¹⁵¹ Sobre o termo “sentença arbitral”: “A Lei de Arbitragem adotou a terminologia ‘sentença arbitral’, ao contrário da legislação anterior, tal como os dispositivos revogados a respeito da matéria, constantes do Código de Processo Civil, que se utilizavam ora da expressão ‘sentença’, ora ‘laudo’. [...] Tratou-se de escolha deliberada do legislador, para tornar mais clara a equivalência da decisão do árbitro à do juiz, sendo ambas designadas ‘sentença’” (MUNIZ, Joaquim de Paiva. *Op. cit.*, p. 213).

9.307). Isto é, a sentença arbitral restou igualada às sentenças proferidas pelos órgãos do Judiciário, restando evidente o caráter jurisdicional da função exercida pelos árbitros¹⁵².

A sentença – que, como visto, será publicada no prazo de seis meses, se outro não for convencionado (art. 23, Lei nº 9.307) – é “*o ato final do procedimento arbitral, através do qual os árbitros esgotam sua função jurisdicional*”¹⁵³.

Da leitura do art. 22, A, B e C, da Lei de Arbitragem, já vistos, fica evidente a vedação legal ao árbitro de “*prestar a tutela executiva e adotar medidas coercitivas em geral*”¹⁵⁴.

Daí dizer a lei que a sentença condenatória constitui título executivo, justamente, porque serve de pressuposto legal para a atividade executiva desenvolvida pelos órgãos do Poder Judiciário para satisfazer a pretensão das partes¹⁵⁵.

Assim, considerando que os árbitros não detêm poder de *imperium*, abrem-se duas possibilidades com a prolação da sentença arbitral:

- (a) o vencido cumpre, voluntariamente, o comando contido na sentença, observando a conduta nele prescrita, com o que está tutelado o direito do vencedor;
- (b) o vencido resiste ao cumprimento da conduta prescrita na sentença. Nesta segunda hipótese, abre-se para o vencedor insatisfeito a via executiva, que é outra modalidade de tutela jurisdicional dos direitos.¹⁵⁶

Assim, a decisão estará sujeita à execução por meio do procedimento de cumprimento de sentença do Código de Processo Civil (art. 513 e ss., CPC), devendo o interessado promover a ação diretamente perante o Poder Judiciário, observando as normas de competência funcional.

Nessa seara, a sentença arbitral que desconstituir o contrato de locação e determinar o despejo do locatário, assinará prazo para a desocupação voluntária. Na inércia do locatário despejado, o locador deverá promover a respectiva execução do seu título judicial, mediante cumprimento de sentença, nos termos da Lei Processual Civil.

A sentença arbitral terá por efeito a extinção da relação jurídica processual e a decisão da causa, inclusive constituindo coisa julgada entre as partes, podendo ter natureza declaratória, constitutiva ou condenatória¹⁵⁷. Na classificação quinária – utilizada anteriormente para caracterizar a sentença de despejo do juiz togado – bem se sabe que nenhuma decisão possui

¹⁵² ROCHA, José de Albuquerque. *Op. cit.*, p.102.

¹⁵³ *Ibid.*, p. 101.

¹⁵⁴ *Ibid.*, p. 102.

¹⁵⁵ *Ibid.*, p. 103.

¹⁵⁶ ROCHA, José de Albuquerque. *Op. cit.*, p. 112.

¹⁵⁷ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 393.

eficácia de apenas uma espécie, sendo a classificação, como declaratória, constitutiva, condenatória, executiva ou mandamental, baseada na mera preponderância de uma delas.

Desse modo, a cognição na via arbitral será sempre possível para que o árbitro profira decisão contendo as cargas de eficácia declaratória, constitutiva e condenatória relativas àquelas demandas.¹⁵⁸

Assim, sendo a pretensão do locador a desconstituição da relação jurídica, bem como o despejo do locatário, o pronunciamento do árbitro terá, igualmente à sentença do juiz togado, eficácia constitutiva negativa, e, neste caso, condenatória. Daí se identifica o problema operacional, considerando que o árbitro não poderá iniciar as medidas de força eventualmente necessárias para cumprimento da decisão proferida.

Isso porque, proferida a sentença, será imposto o vencido a observação de uma determinada conduta (desocupar o imóvel), a qual, se não observada no prazo fixado, atuarão “*as consequências [...] para assegurar o resultado prático idêntico ao adimplemento*”¹⁵⁹. Para tanto, deverá a decisão ser objeto de execução perante o Poder Judiciário para que seja possível a prestação da tutela executiva.

Nesse aspecto, ainda que a decisão do árbitro caracterize comandos tipicamente executivos ou mandamentais, como no caso do despejo, o *decisum* não terá a eficácia executiva ou mandamental; através da execução do título executivo extrajudicial é que serão levados a efeito os atos coercitivos para realização do provimento arbitral¹⁶⁰.

4. ANÁLISE DE DECISÕES JUDICIAIS

O Subcapítulo 4.1 terá por objeto abordar a forma como os tribunais pátrios enxergam a alegação de cláusula compromissória em ações de despejo, bem como se a solução adotada é a de extinção da ação e, caso contrário, quais os fundamentos para afastar a competência do árbitro. O Subcapítulo 4.2 analisará a forma como a natureza da ação de despejo e da decisão despejatória influenciam quando do exame de contrato de locação com cláusula compromissória, isto é, se a eficácia executiva *lato sensu* é utilizada para dar prosseguimento ao feito perante o Poder Judiciário. O Subcapítulo 4.3 realizará o estudo de decisões que tiveram por objeto a tutela de urgência em ações de despejo, ou seja, demandas proposta com pedido de despejo liminar em seu bojo, bem como a possibilidade de utilização da forma de antecipação de tutela prevista pela Lei de Arbitragem. O Subcapítulo 4.4, por fim, abordará decisão que

¹⁵⁸ RANZOLIN, Ricardo. **Controle Judicial da Arbitragem**. Rio de Janeiro: ZG Ed, 2011, p. 145.

¹⁵⁹ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 397.

¹⁶⁰ RANZOLIN, Ricardo. *Op. cit.*, p. 146

enfrentou a possibilidade de execução do contrato de locação com cláusula compromissória, considerando que ostenta natureza de título executivo extrajudicial.

4.1. Decisão paradigma: Apelação n.º 1.0024.12.096304-6/001, TJMG, 09/10/2015.

O caso sob análise cuida de ação de despejo cumulada com cobrança de alugueis, com pedido de tutela antecipada, movida em virtude de falta de pagamento e infração contratual. Ambas as partes são pessoas jurídicas, de forma que as regras aplicadas ao caso foram as da locação não residencial.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. JUÍZO ARBITRAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. ARGUIÇÃO PRELIMINAR. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. POSSIBILIDADE. I - Diante da convenção das partes estabelecendo a solução de eventuais conflitos por intermédio da câmara de arbitragem, sendo elas capazes e o objeto litigioso disponível, fica vedada a atuação do Poder Judiciário na resolução de qualquer controvérsia baseada na relação jurídica. II - A inadequada provocação do Poder Judiciário para dirimir questões controvertidas decorrentes de contrato que traz em seu corpo cláusula elegendo câmara arbitral para a solução de eventuais conflitos, e sendo este pressuposto processual de ordem negativa, conduz a extinção do processo, sem resolução do mérito, em acatamento à preliminar levantada em contestação¹⁶¹.

Em primeiro grau a ação foi julgada extinta, considerando que, no contrato de locação, havia sido estipulada cláusula compromissória. Irresignada, a locadora apresentou recurso de apelação ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Foi consignado pelos desembargadores da 10ª Câmara Cível do TJMG que o contrato de locação carreado continha cláusula compromissória cheia, com indicação de câmara de arbitragem para dirimir qualquer desavença que pudesse surgir da relação. A convenção de arbitragem, na forma como celebrada no caso em apreço, possui dois efeitos reconhecidos pela doutrina: um negativo, no sentido de derogar a jurisdição estatal, e outro positivo, ao passo que submete as partes ao juízo arbitral¹⁶².

Ainda no primeiro grau, a ré suscitou, preliminarmente em sua defesa, a existência da convenção, postulando pela extinção da ação. Ocorreu que, por desatenção à preliminar do locatário, o juiz da causa deu seguimento à demanda, vindo a reconhecer a existência da cláusula compromissória em estágio avançado do processo. Nesse sentido, foram praticados

¹⁶¹ BRASIL. TJMG. **Apelação Cível 1.0024.12.096304-6/001**. Rel Des. Vicente de Oliveira Silva, Décima Câmara Cível, julgado em 15/09/2015.

¹⁶² BERALDO, Leonardo de Faria. *Op. cit.*, p. 158.

diversos atos antes da extinção, inclusive a celebração de acordo nos autos para a desocupação do imóvel.

Quanto à renúncia à cláusula compromissória, esta pode ser expressa ou tácita, quando ocorre “*sem que tenha havido qualquer menção à convenção de arbitragem, presume-se que tal cláusula foi tacitamente revogada pelas partes*”¹⁶³. Isso porque, consoante a Lei Processual, a convenção de arbitragem não pode ser conhecida de ofício pelo juiz togado (art. 337, §5º, CPC).

A homologação do acordo, nessa seara, foi utilizada pela apelante como forma de demonstrar à renúncia à jurisdição arbitral. No entanto, considerando que a cláusula foi suscitada expressamente pela ré, tal fato não importou – como nem poderia – em renúncia. A possibilidade de recorrer (*lato sensu*) ao Judiciário sem que tal fato importe a renúncia à jurisdição do árbitro já foi, há muito reconhecida pela jurisprudência, “*pelo simples fato de perceber que a utilização da via judicial, no caso vertente, sobreveio com expressa menção de não-renúncia*”¹⁶⁴.

Nesse contexto, o apelo da locadora restou desprovido, considerando que, uma vez tenham as partes pactuado cláusula compromissória, esta configura pressuposto processual negativo, acarretando na necessária extinção do processo frente ao Poder Judiciário. Ainda, o fato de ter ocorrido desocupação voluntária, em nada modifica a competência arbitral, considerando que poderia ter ocorrido em sede de arbitragem da mesma forma.

¹⁶³ “*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AÇÃO RESCISÓRIA. CLÁUSULA DE ARBITRAGEM. INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DO JUÍZO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. AUSÊNCIA DE REQUISITOS. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DECISÃO MANTIDA. [...] 2. Transitado em julgado sentença proferida em processo de despejo, sem que tenha havido qualquer menção à convenção de arbitragem, presume-se que tal cláusula foi tacitamente revogada pelas partes. Interpretação diversa impede da devida dilação probatória e, via de consequência, afasta a possibilidade de deferimento de medida liminar. 3. Agravo regimental não provido*” (BRASIL. TJDFT. **Agravo Regimental 0000404-60.2015.8.07.0000**. Rel. Des. Mario-Zam Belmiro, Segunda Câmara Cível, julgado em 26/01/2015).

¹⁶⁴ “*SENTENÇA ARBITRAL ESTRANGEIRA CONTESTADA. PRETENSÃO HOMOLOGATÓRIA A SER DEFERIDA EM PARTE. REQUISITOS DA LEI ATENDIDOS. VÍCIOS DE NEGAÇÃO INEXISTENTES. AMPLA COMPETÊNCIA PARA DIRIMIR CONFLITOS ENTRE OS CONTRATANTES DE JOINT VENTURE. Sendo lícito o negócio jurídico realizado no Brasil, por partes de legítimo contrato de joint venture, não se lhe pode extrair as consequências jurídicas da quebra do acordado. Por mais razão, não se pode afastar a convenção arbitral nele instituída por meio de cláusula compromissória ampla, em que se regulou o Juízo competente para resolver todas as controvérsias das partes, incluindo aí a extensão dos temas debatidos, sob a alegação de renúncia tácita ou de suposta substituição do avençado. Uma vez expressada a vontade de estatuir, em contrato, cláusula compromissória ampla, a sua destituição deve vir através de igual declaração expressa das partes, não servindo, para tanto, mera alusão a atos ou a acordos que não tinham o condão de afastar a convenção das partes. Ademais, o próprio sentido do contrato de joint venture assinado pelas partes elimina o argumento de que uma delas quis abdicar da instituição de juízo arbitral no estrangeiro [...]. Homologação deferida em parte, com a exclusão dos itens 7 e 10 da decisão arbitral*” (STJ. **SEC 1/EX**. Rel. Min. Maria Thereza De Assis Moura, Corte Especial, julgado em 19/10/2011).

A decisão sob análise conclui acertadamente que “*eleita a cláusula arbitral em contrato de locação não é dado à locadora, ao seu exclusivo alvedrio, ingressar com a demanda judicial, haja vista a expressa derrogação da competência da jurisdição estatal para dirimir eventuais conflitos entre as contratantes*”. Nestes casos, somente são admitidas duas ações judiciais: “*a de instituição de arbitragem e a de nulidade de sentença arbitral - nenhuma delas se verificando como quer fazer entender o recorrente*”¹⁶⁵.

4.1.1. Em sentido contrário: Apelação n.º 20073009181-2, TJPA, 10/04/2009.

O precedente escolhido como contraponto cuida de ação de despejo por falta de pagamento cumulada como cobrança de alugueis. Igualmente, o caso trata de locação para fins não residenciais, firmada em contrato escrito com cláusula compromissória. Tendo o locador optado por ajuizar a demanda perante o Poder Judiciário, restou à locatária opor a cláusula compromissória em sede de contestação.

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO DE ÂMBITO POSSESSÓRIO. INADIMPLÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. JUÍZO DE ARBITRAGEM. LITÍGIO DE ÂMBITO PATROMINIAL DISPONÍVEL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. FACULDADE E NÃO OBRIGATORIEDADE. PREVISÃO CONTRATUAL QUE NÃO POSSUI FORÇA COGENTE SUFICIENTE PARA AFASTAR A DEMANDA JUDICIAL. ART. 5º, XXXV DA LEI MAIOR. FALTA DE INTERESSE DA LOCATÁRIA EM COMPOR A DÍVIDA. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL. DESPEJO DECRETADO. ART. 9º, III C/C ART. 62, I DA LEI Nº 8.245/91. RECURSO CONHECIDO, TODAVIA NEGADO SEGUIMENTO. DECISÃO PROFERIDA MANTIDA EM SUA INTEGRALIDADE. UNÂNIME. I- Competência do Juízo Arbitral alegado pela Apelante, já que as partes elegeram, por escrito, no contrato de locação, convenção de arbitragem, com cláusula compromissória. Recorrente que por diversas vezes foi instada a compor a dívida amigavelmente, sem oferecer resposta ou manifestação de dar início à arbitragem para solucionar a pendência. II- A convenção de arbitragem, embora efetuada de modo legal, trata-se de mera faculdade outorgada pela Lei nº 9.307/96, não eximindo o Locador de buscar seu direito perante o Judiciário, através de Ação de Despejo, que é uma ação de âmbito possessório e não patrimonial disponível, consoante as regras da Lei nº 9.307/96. Logo, incompetente o Juízo Arbitral pretendido pela parte apelante para julgar o litígio. Decisão unânime.¹⁶⁶

¹⁶⁵ “AGRAVO REGIMENTAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. JUÍZO ARBITRAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. AJUIZAMENTO DE AÇÃO NO PÓDER JUDICIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. EXTINÇÃO. ART 267, VII DO CPC. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. AUSÊNCIA FATO NOVO. IA arbitragem é uma forma extrajudicial de solução prevista pela lei para dirimir conflitos através de decisão a ser proferida por terceiro que foi aceito de comum acordo como árbitro. II - A cláusula compromissória previamente estipulada pelas partes no contrato inviabiliza que os contratantes busquem solução de seus litígios via Poder Judiciário, devendo submeter os mesmos ao juízo arbitral, estipulado no pacto. III - Somente são admitidas duas ações em juízo: a de instituição de arbitragem e a de nulidade de sentença arbitral - nenhuma delas se verificando como quer fazer entender o recorrente. [...]. AGRAVO REGIMENTAL CONHECIDO E DESPROVIDO” (BRASIL. TJGO. **Agravo Regimental n.º 457846-42.2011.8.09.0051**. Rel. Des. Amaral Wilson de Oliveira, Segunda Câmara Cível, julgado em 09/04/2013).

¹⁶⁶ BRASIL. TJPA. **Apelação n.º 2009.02754274-41, 79.645**. Rel. Des. Presidente do TJPA, Primeira Câmara Cível Isolada, julgado em 16/07/2009.

A sentença de primeiro grau julgou procedente a ação, determinando o despejo da ré, por considerar que a defesa depreendida pela locatária não contestou o pedido de despejo ou de cobrança, “*resumindo-se*” em questionar a competência do juiz togado. Irresginada, a ré apresentou recurso de apelação ao Tribunal de Justiça do Pará.

A decisão proferida pelos desembargadores da 1ª Câmara Cível do TJPA apenas tangenciou a questão de a cláusula compromissória ser cheia ou vazia – fato que poderia, em tese, obstar a imediata submissão do litígio à jurisdição arbitral. Quanto ao ponto, haveria duas situações possíveis: frente à cláusula compromissória completa, a seria imediatamente exigível e possibilitaria desde logo a instauração do procedimento arbitral pelo interessado¹⁶⁷; e frente à cláusula compromissória patológica¹⁶⁸, a qual “*não é suficiente para levar à instituição do juízo arbitral*”¹⁶⁹, situação em que seria necessário acionar o Poder Judiciário para que se firmasse o compromisso arbitral e se pudesse, finalmente, iniciar a arbitragem (art. 7º, Lei nº 9.307/96).

Deve-se ter cuidado, neste último caso, para não privilegiar aquele que não está disposto a arbitrar e que invoca a convenção como meio protelatório. Isso porque a cláusula compromissória vazia serve aos mal intencionados¹⁷⁰, devendo, neste caso, o réu demonstrar a sua intenção de promover o compromisso arbitral¹⁷¹.

No entanto, este não foi o fundamento utilizado para desprover o recurso da locatária. O acórdão que manteve a sentença utilizou-se de presunções há muito derrubadas no que toca a arbitragem.

Em primeiro lugar reconheceu-se que a locatária deveria, de alguma forma, antever o intuito da locadora de ajuizar a demanda e, assim, ter procurado o juízo arbitral para resolver o litígio. Isto é, seu silêncio quanto à arbitragem “*antes da autora interpor a ação de despejo*” importou, de alguma forma, renúncia à cláusula compromissória.

Ainda, restou consignado que a ação de despejo está localizada no âmbito das possessórias, não sendo patrimonial disponível. Ora, há muito se reconhece que “*estamos diante de relação obrigacional quando tratamos de contrato de locação, que sem dúvida se relaciona à fruição de um bem patrimonial, apreciável monetariamente, não havendo, portanto, como*

¹⁶⁷ BERALDO, Leonardo de Faria. *Op. cit.*, p. 162

¹⁶⁸ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. *Op. cit.*, p. 112.

¹⁶⁹ *Ibid.*, p. 112.

¹⁷⁰ BERALDO, Leonardo de Faria. *Op. cit.*, p. 164

¹⁷¹ CARNEIRO, Paulo Cezar Pinheiro. **Aspectos processuais da nova Lei de Arbitragem**. 2ª ed. São Paulo: LTr, 1999, p. 298.

dissociar o pedido de despejo da relação em que se contextualiza”¹⁷², sendo notório seu conteúdo patrimonial disponível passível de sujeição ao juízo arbitral.

Muito embora à época a Lei de Arbitragem já estivesse em vigor há mais de 10 anos no Brasil, a qual inaugurou exequibilidade da convenção de arbitragem, com efeito negativo de subtrair do Poder Judiciário a apreciação da matéria, que nem mesmo homologaria mais as sentenças arbitrais, bem como efeito positivo de instauração do procedimento arbitral mesmo contra a vontade de uma das partes, mediante tutela específica da obrigação contida na convenção¹⁷³; a decisão, por fim, sedimentou que a cláusula compromissória “*não tem força cogente suficiente para afastar ao ingresso da parte na Justiça Estatal*”, porquanto cuida “*de liberalidade e não obrigatoriedade*”, jamais podendo “*ser interpretada como absoluta, senão como relativa e programática, sob pena de ferir-se o superior princípio hierárquico e constitucional do monopólio estatal da Jurisdição*”.

Tais considerações apenas revelam o quanto o Poder Judiciário – e o ordenamento jurídico brasileiro como um todo – ainda é relutante em admitir a jurisdição arbitral e transparecem desconfiança aos meios alternativos de solução de controvérsias. A posição ainda não é majoritária na jurisprudência, no entanto, a interpretação sistemática indica que “*havendo arguição dos réus no tocante à aplicação da cláusula que elegeu o juízo arbitral para analisar controvérsias a respeito do contrato entabulado entre as partes, correta a extinção do processo*”¹⁷⁴.

4.2. Decisão paradigma: Apelação n.º 0065876-22.2012.8.26.0602, TJSP, 22/11/2011.

O caso sob análise cuida de ação de despejo julgada extinta sem resolução de mérito pelo juízo de origem, rescindindo o contrato de locação e decretando o despejo da ré. Novamente,

¹⁷² “*AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE SENTENÇA - ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO - REJEIÇÃO - EXECUCIONAL EMBASADA EM SENTENÇA ARBITRAL - POSSIBILIDADE - TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL – RECURSO DESPROVIDO. A sentença arbitral faz título executivo, o que significa que se a parte vencida não se submeter à decisão dos árbitros (quando condenatória), a parte vencedora terá que ingressar no Poder Judiciário para executar a decisão*” (BRASIL. TJMT. **Agravo de Instrumento 22703/2008**. Rel. Des. Munir Feguri, Quinta Câmara Cível, julgado em 21/05/2008).

¹⁷³ MUNIZ, Joaquim de Paiva. *Op. cit.*, p. 29.

¹⁷⁴ “*PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO LOCATÍCIO. DEMANDA JULGADA EXTINTA SEM JULGAMENTO DO MÉRITO EM DECORRÊNCIA DO COMPROMISSO ARBITRAL ENTABULADO ENTRE AS PARTES. POSSIBILIDADE. LEI DE ARBITRAGEM (Nº 9.037/96) RECONHECIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM QUE TEM VALIDADE ENTRE OS LITIGANTES SE A MATÉRIA FOR ARGUIDA EM DEFESA. OCORRÊNCIA NA ESPÉCIE. EXTINÇÃO CORRETAMENTE APLICADA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 267, VII, E 301, IX, E 301, § 4º, DO CPC. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. “[...] a existência de convenção de arbitragem, para que possibilite a extinção do feito, deve ser argüida preliminarmente como matéria de defesa pela parte contrária*” (BRASIL. TJSC. **Apelação Cível n. 2011.078286-9**. Rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, julgado em 22/11/2011).

trata-se de contrato de locação com fins não residenciais, aplicáveis às regras concernentes da Lei de Locações. A locadora interpôs recurso de apelação alegando que o caso não se submete à arbitragem em virtude da natureza executiva *lato sensu* da ação de despejo.

ACÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL. Previsão de cláusula arbitral entre as partes. Pressuposto negativo de jurisdição. Extinção do feito, sem resolução do mérito, que se impõe. Honorários de sucumbência que não são devidos em incidentes processuais não autônomos, como exceção de incompetência relativa e impugnação ao valor da causa. Precedentes do C. STJ. Honorários que devem ser pagos integralmente pela Autora. RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO. RECURSO DA RÉ PROVIDO¹⁷⁵.

A decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu, de plano, que a convenção de arbitragem “*é pressuposto negativo da jurisdição, já que, por meio dela, as partes excluem o exercício de pretensões ‘prima facie’ perante o Poder Judiciário*”. No caso em apreço, restou incontroversa a existência de cláusula compromissória cheia, acarretando na correta extinção do feito sem julgamento de mérito.

O acórdão da 28ª Câmara de Direito Privado do TJSP consignou, ainda, que a ação de despejo na forma como proposta não se tratava de pretensão executória, mas que demandaria, ao menos em tese, dilação probatória. Isso porque, ainda que se considere a classificação quinária, a ação executiva *lato sensu* possui fase cognitiva inicial e “*até o momento executório, não apresenta qualquer diferenciação da tutela condenatória*”¹⁷⁶.

Em verdade, somente haverá necessidade de intervenção do Poder Judiciário para prática de atividade executiva em caso de procedência do pedido despejatório e de pretensão resistida por parte do locatário, isto é, na hipótese de o imóvel não ser desocupado voluntariamente. Sem estes dois pressupostos, não há que se falar em tutela executiva.

Nesse sentido, deve-se ter em mente que, embora o árbitro não possua o poder de *imperium* para fazer cumprir suas decisões, tal não importa a sua incompetência para julgar demandas de cunho mandamental ou executivo *lato sensu*¹⁷⁷. Isso porque a tão propalada eficácia executiva da decisão despejatória difere da eficácia condenatória apenas no que toca a

¹⁷⁵ BRASIL. TJSP. **Apelação Cível 0065876-22.2012.8.26.0602**. Rel. Des. Berenice Marcondes Cesar, Vigésima Oitava Câmara de Direito Privado julgado em 15/09/2015.

¹⁷⁶ “*APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO – LOCAÇÃO – DENÚNCIA VAZIA – Existência de cláusula compromissória – Impossibilidade de conhecimento da demanda pelo Judiciário sob a argumentação de que se trata de uma tutela executiva lato sensu – Ainda que se adote a autonomia dessa modalidade classificatória, ela não prescinde de uma atividade cognitiva, a qual deve ser feita pelo juízo arbitral e, somente em caso de necessidade de exercício do poder coercitivo, é que se justificará a atuação jurisdicional – Recurso provido*” (BRASIL. TJSP. **Apelação Cível 1008157-81.2013.8.26.0068**. Rel. Des. Hugo Crepaldi, Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado, julgado em 27/08/2015).

¹⁷⁷ RANZOLIN, Ricardo. *Op. cit.*, p. 145.

prática de um ato executivo¹⁷⁸, o qual é mero incidente na fase de conhecimento do processo sincrético.

4.2.1. Em sentido contrário: Apelação n.º 0061284-97.2010.8.26.0506, TJSP, 28/10/2015.

O precedente escolhido como contraponto, igualmente, cuida de ação de despejo tendo por objeto a locação de imóvel para fins comerciais. Não obstante a alegação da ré no sentido da existência de cláusula compromissória e necessidade de extinção do feito sem julgamento de mérito, a demanda foi julgada procedente. Irresignada, a locatária apresentou recurso ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - CONTRATO COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA - IRRELEVÂNCIA - PRETENSÃO DE DESPEJO - ATO COERCITIVO - PRÁTICA EXCLUSIVA DO PODER JUDICIÁRIO - CLÁUSULA ARBITRAL INÓCUA NA ESPÉCIE. Se o árbitro não tem poder coercitivo direto, não podendo impor, contra a vontade do devedor, restrição ao seu direito de permanecer no imóvel, ilógico e desarrazoado se mostra submeter-lhe litígio cuja natureza importe em ordem de despejo. ABONO DE PONTUALIDADE CUMULADOP COM MULTA MORATÓRIA - IMPOSSIBILIDADE - DUPLA SANÇÃO. Indevida a cobrança de multa moratória cumulada com bonificação de pontualidade, posto configurar inadmissível bis in idem. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA - FIXAÇÃO EM 20% SOBRE O VALOR DA CAUSA - POSSIBILIDADE - CUMULAÇÃO OBJETIVA DE AÇÕES - VALOR SUFICIENTE PARA REMUNERAR O ADVOGADO DO AUTOR. AÇÃO CAUTELAR - CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO EM RAZÃO DE LIMINAR CONCEDIDA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL - PERDA DO OBJETO. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA E CAUTELAR PREJUDICADA ANTE A PERDA DO OBJETO.¹⁷⁹

O acórdão da 30ª Câmara de Direito Privado do TJSP sobreveio, no início da sua fundamentação, consignando que a cláusula compromissória não impediria o julgamento da ação de despejo. Mais do que isso, considerou a convenção para arbitrar “*inoperante*”.

No entanto, embora calcada a decisão no entendimento de que, por não possuir poderes coercitivos, não poderia o árbitro impor a medida despejatória, restou expressamente consignado que a pretensão da ação de despejo é a rescisão do contrato. Quanto ao ponto, é questão pacífica, uma vez que o despejo é consequência do desfazimento da relação locatícia, a qual desfaz a legitimidade da posse do locatário.

No entanto, a rescisão de um contrato, por certo, não é tutela executiva *lato sensu*, evidenciando a fragilidade do argumento utilizado. Se com relação às decisões de caráter

¹⁷⁸ SILVA, Ovídio A. Baptista. *Op. cit.*, 1997, p. 71.

¹⁷⁹ BRASIL. TJSP. **Apelação Cível 0061284-97.2010.8.26.0506**. Rel. Des. Andrade Neto, Trigésima Câmara de Direito Privado, julgado em 28/10/2015.

executivo *lato sensu* pode surgir desconfiança quanto à legitimidade do árbitro para decidir sobre o mérito da contenda, quanto à tutela constitutiva não há espaço para dúvidas. Em qualquer outro caso, não haveria hesitação em afirmar-se que o árbitro é competente para rescindir um contrato.

Dizer que as “*providências de natureza coercitiva e executiva fogem das atribuições do Juízo Arbitral, nos termos do § 4º, art. 22 da citada Lei, como na hipótese dos autos, em que se pretende a retomada do imóvel*”¹⁸⁰, de forma alguma pode implicar subtrair do árbitro seu poder de presidir a fase cognitiva ou de proferir a decisão final de mérito, ainda que esta possua eficácia mandamental ou executiva *lato sensu*¹⁸¹.

A questão enfrentada cinge-se ao fato de que o árbitro não poderia, ao proferir a sentença arbitral, determinar o despejo compulsório do locatário. Ocorre que, nem mesmo a decisão judicial final de mérito poderia executar imediata e violentamente o despejo¹⁸². Isto é, tanto árbitro, quanto o juiz togado, estariam obrigados a conceder prazo para a desocupação voluntária do imóvel; o árbitro em virtude da ausência do poder de *imperium* e o juiz em razão da obrigação legal imposta pela Lei de Locações (art. 65, Lei 8.245/91).

Veja-se que, na prática, os dois julgadores deveriam outorgar prazo ao réu para que desocupe o imóvel, para, em havendo pretensão resistida, buscar-se os meios legais de despejá-lo compulsoriamente, inclusive com emprego de força. Em verdade, não há qualquer atividade executiva sem a resistência do locatário, a qual não passará de incidente processual, caso venha a calhar.

4.3. Decisão paradigma: Apelação n.º 1.516.640-2, TJPR, 25/05/2016.

O caso sob análise cuida de ação de despejo cumulada com cobrança de alugueis e pedido de tutela antecipada, julgada extinta sem resolução de mérito em virtude de cláusula compromissória inserida no contrato de locação comercial, a qual foi reconhecida de ofício pelo

¹⁸⁰ “*PROCESSUAL CIVIL - ALEGAÇÃO DE INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA – COMPROMISSO ARBITRAL – NÃO ACOLHIMENTO. Não obstante a existência de cláusula compromissória, a arbitragem não concorre com a Justiça Comum, em virtude da inexistência de poder coercitivo e executivo do juízo arbitral. [...] LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PAGAMENTO – PROCEDÊNCIA PARCIAL DA AÇÃO MANTIDA – RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO. I) Nada impede que o locatário e o locador integrem a lide em razão da comunhão de direitos e obrigações derivados do contrato de locação escrito trazido aos autos; II) Não comprovando o cumprimento de suas obrigações locatícias, em especial o pagamento dos alugueres, de rigor a procedência da ação, nos termos da r. sentença. [...]*” (BRASIL. TJSP. **Apelação Cível 1004250-70.2014.8.26.0066**. Rel. Des. Paulo Ayrosa, Trigésima Primeira Câmara de Direito Privado, julgado em 25/08/2015)

¹⁸¹ RANZOLIN, Ricardo. *Op. cit.*, p. 152.

¹⁸² MIRANDA, Pontes. *Op. cit.*, p. 333.

juízo de 1º grau. O Código de Processo Civil veda expressamente que o juiz conheça *ex officio* da convenção de arbitragem, razão pela qual a locadora autora interpôs recurso de apelação ao Tribunal de Justiça do Paraná.

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEL. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA - CONHECIMENTO DE OFÍCIO - IMPOSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE PEDIDO DA PARTE CONTRÁRIA - VIOLAÇÃO DO ARTIGO 301, § 4º, DO CPC/73. NULIDADE ABSOLUTA - DECLARAÇÃO EX OFFICIO - SENTENÇA CASSADA - RECURSO DE APELAÇÃO PREJUDICADO¹⁸³.

Como não poderia ser diferente, o acórdão proferido pela 11ª Câmara Cível do TJPR apontou a impossibilidade de acolhimento da existência de cláusula compromissória sem que esta tenha sido alegada pela parte interessada na extinção do feito. Isso porque a cláusula compromissória, enquanto contrato celebrado entre as partes, pode ser afastada de comum acordo, caso decidam submeter seu litígio ao Poder Judiciário.

Nesse sentido, o recurso foi provido para desconstituir a sentença e determinar o retorno dos autos à origem. No entanto, a relevância do julgado revela-se no *obiter dictum* consignado pelo relator, no que toca a sugestão deixada para que o juiz de primeiro grau considerasse a possibilidade de “*dar à parte autora oportunidade de emenda a inicial, a fim de adequá-la ao disposto no art. 22-A da Lei 13.129/2015*”.

A solução parece adequada aos princípios da eficiência e efetividade do processo, bem como está alinhada às últimas alterações da Lei de Arbitragem. Isso porque, embora muito se tenha debatido acerca da possibilidade ou não de submeter à apreciação do poder judiciário a pretensão deduzida na ação de despejo, certo é que o ordenamento jurídico já possui algumas soluções conciliadoras.

Com mais de 20 anos de Lei de Arbitragem, sabe-se que a cláusula compromissória, quando completa, é apta a derogar, por si só, a jurisdição estatal (art. 4º, Lei n. 9.307/96) e, inclusive, ser objeto de tutela específica (art. 7º, Lei n. 9.307/96). No entanto, a própria Lei 9.307/96 – ciente o legislador da ausência de poder de *imperium* do árbitro e da necessidade de um procedimento efetivo à tutela do direito – possibilita que as partes recorram ao judiciário antes de instituída a arbitragem para pleitear a antecipação de medidas coercitivas de urgência.

¹⁸³ BRASIL. TJPR. **Apelação Cível n.º 1516640-2**. Rel. Des. Ruy Muggiati, Décima Primeira Câmara Cível, julgado em 25.05.2016.

Como visto, o art. 22-A da Lei de Arbitragem possibilita que a parte interessada, antes de instituída a arbitragem e sem que tal ato importe a renúncia à jurisdição arbitral, recorrer ao Poder Judiciário para pleitear a concessão de medida de urgência. Casos estes em que “*antes de instituída a arbitragem, o judiciário poderá ser acionado para análise de medida de urgência, a qual deverá ser mantida, modificada ou revogada pelo árbitro após a instituição da arbitragem*”¹⁸⁴.

Tal, de forma alguma, entra em conflito com a chamada liminar de despejo (art. 59, §1º, Lei n. 8.245/91). Nesse sentido, presentes os requisitos para a concessão da medida liminar antes de instituída a arbitragem, possível pleitear a sua concessão perante o juiz togado. A eficácia do despejo, caso deferido, estará, é claro, atrelada à instauração do procedimento arbitral para que o árbitro constituído mantenha, revogue ou modifique a medida concedida.

Assim, “*possível a concessão de medida de urgência quando presentes os requisitos para liminar de despejo, com a ressalva de que se trata de uma medida precária*”¹⁸⁵.

¹⁸⁴ “*APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA. IMPROCEDENTE. AUSÊNCIA DE LITISPENDÊNCIA. CONFLITO DECORRENTE DA LEI DE ARBITRAGEM. LEI ESTADUAL 7.773/16. COMPETÊNCIA ABSOLUTA DA 1ª VARA CÍVEL DA CAPITAL. INSTAURAÇÃO DA JURISDIÇÃO ESTADUAL. LEI DE ARBITRAGEM. ANÁLISE DE TUTELA DE URGÊNCIA PELO JUDICIÁRIO. POSSIBILIDADE. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE MÉRITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA A QUO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS DE OFÍCIO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO*” (BRASIL. TJAL. **Apelação Número: 0711598-46.2018.8.02.0001**. Rel. Des. Alcides Gusmão da Silva, Terceira Câmara Cível, julgado em 07/02/2019)

¹⁸⁵ “*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENUNCIA VAZIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PREVALÊNCIA DA CLÁUSULA EXPRESSA DE ARBITRAGEM. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. NOTIFICAÇÃO QUE NÃO CONSTOU PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO E NÃO POSSUI COMPROVAÇÃO DE RECEBIMENTO PELA PARTE AGRAVADA. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO DA FALTA DE INTERESSE NA CONTINUIDADE DA RELAÇÃO CONTRATUAL ANTES DO VENCIMENTO DO CONTRATO. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA. PERICULUM IN MORA INVERSO. AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO CONHECIDOS E IMPROVIDOS. O entendimento adotado na decisão monocrática permanece inalterado, não sendo o caso de reconsideração/retratação da decisão, prevista no art. 320, § 2º do Regimento Interno deste Tribunal. Agravo Interno Improvido. O instituto da arbitragem, conforme concebido pela Lei 9.307/96 consiste em método de solução de conflitos, no qual as partes abrem mão da via judiciária, ou seja, a cláusula compromissória implica em uma renúncia ao conhecimento de uma controvérsia pelo Poder Judiciário. Embora haja contrato com expressa cláusula de arbitragem, é possível a concessão de medida de urgência quando presentes os requisitos, com a ressalva de que se trata de uma medida precária, devendo ser estabelecida a arbitragem (art. 22-A - alterações da Lei 9.307/96, instituída pela Lei 13.129/2015). A hipótese em apreço não se enquadra nesta possibilidade de concessão, ante a ausência de prova de comunicação na continuidade da relação antes do vencimento do contrato. Conclui-se, portanto, que o contrato tenha sido renovado, de modo que conceder o efeito suspensivo requerido ensejará um periculum in mora inverso, sobretudo, pela existência da cláusula de renovação automática. AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO CONHECIDOS E IMPROVIDOS*” (BRASIL. TJBA. **Agravo de Instrumento Número: 0008770-11.2016.8.05.0000**. Rel. Des. Rosita Falcao De Almeida Maia, Terceira Câmara Cível, julgado em 21/03/2017)

4.3.1. Em sentido contrário: Agravo de Instrumento n.º 0001736-05.2013.8.26.0000, TJSP, 11/04/2013.

O precedente escolhido como contraponto decorre de ação de despejo na qual foi deferido pedido de tutela antecipada para desocupação do imóvel. Irresignada, a locatária interpôs recurso de agravo de instrumento ao Tribunal de Justiça de São Paulo contra a decisão, suscitando a existência de cláusula compromissória, o que impediria o juiz togado de decidir sobre a pretensão despejatória.

Ação de despejo por denúncia vazia. Liminar. Cabimento na espécie. Art. 59, § 1º, VIII, da Lei 8.245/91. Mera presença de cláusula compromissória que não exclui a competência do Poder Judiciário para apreciar pedido de medidas coercitivas ou cautelares. Ação de despejo que, ademais, apresenta natureza executiva "lato sensu" e, assim, só pode mesmo ser processada perante o Judiciário. Recurso improvido.¹⁸⁶

A agravante comprovou ter ajuizado ação para que fosse firmado compromisso arbitral, obrigando o locador a participar de procedimento de arbitragem visando a renovação do contrato. No entanto, a alegação foi afastada pelos desembargadores da 26ª Câmara de Direito Privado do TJSP, ao passo que a instituição da arbitragem não seria questão "prejudicial" ao despejo.

Novamente, foi suscitada a ausência de poderes coercitivos do árbitro, o que, segundo a tese do acórdão, afastaria a competência do árbitro para decidir sobre o deferimento da medida liminar no despejo. Considerando presentes os requisitos autorizadores na medida nos termos da Lei de Locações, a decisão de primeiro grau foi mantida.

Ocorre que, desde a última alteração na Lei de Arbitragem, o árbitro foi considerado competente para apreciar pedidos de tutela de urgência e, inclusive, cautelar.

4.4. Decisão paradigma: Apelação n.º 0307378-96.2016.8.24.0011, TJSC, 28/08/2018.

A decisão sob análise cuida apelação interposta nos autos de embargos à execução opostos pela locatária em ação de execução de título extrajudicial. Alegou a executada que o contrato firmado possuía cláusula compromissória, resolvendo o juízo *a quo* pela extinção do feito. Sobreveio recurso da exequente ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO REFERENTE AOS EMBARGOS E O PROCESSO EXECUTIVO. CONTRATO LOCATÍCIO QUE APARELHA A EXECUÇÃO QUE PREVÊ A UTILIZAÇÃO DA ARBITRAGEM PARA A RESOLUÇÃO DOS CONFLITOS. RECURSO DA

¹⁸⁶ BRASIL. TJSP. **Agravo de Instrumento 0001736-05.2013.8.26.0000**. Rel. Des. Arantes Theodoro, Décima Sexta Câmara de Direito Privado, julgado em 11/04/2013.

EMBARGADA/EXEQUENTE. ALEGADA A POSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO DO FEITO EXECUTIVO. ÁRBITRO QUE NÃO POSSUI PODER COATIVO DIRETO PARA FINS DE EXPROPRIAÇÃO DE BENS. TESE ABRIGADA. INSTITUIÇÃO DA ARBITRAGEM QUE NÃO OBSTA O PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO. EMBARGOS QUE, NO CASO, VERSAM SOBRE EXCESSO DE EXECUÇÃO E VALIDADE DA PENHORA. MATÉRIAS QUE DEVEM SER DECIDIDAS PELO JUÍZO ESTATAL E NÃO ARBITRAL, A QUEM É RESERVADO EXAME DAS QUESTÕES AFETAS AO CONTRATO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO DO FEITO NESTA INSTÂNCIA. EXEGESE DO ART. 1.013, § 3º, I, DO CPC. EMBARGANTES QUE AFIRMAM QUE O IMÓVEL INDICADO À PENHORA PERTENCE A TERCEIROS. DOCUMENTOS JUNTADOS, CONTUDO, RELATIVOS A BEM DIVERSO. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE. ALEGAÇÃO RECHAÇADA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. EMBARGADA QUE INSERE NO CÁLCULO DO DÉBITO O VALOR RELATIVO AO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO. AVENÇA EM QUE SE ESTIPULOU A NECESSIDADE DE EMISSÃO DE LETRA DE CÂMBIO E RESPECTIVO PROTESTO PARA FINS DE EXECUTAR A VERBA. EXEQUENTE QUE NÃO INSTRUI O FEITO EXECUTIVO COM O TÍTULO COMPETENTE. MONTANTE DO IPTU QUE DEVE SER EXTIRPADO DA PLANILHA DE DÉBITO. ACOLHIMENTO DA TESE. SENTENÇA REFORMADA. SUCUMBÊNCIA REDISTRIBUÍDA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO¹⁸⁷.

Quanto ao título executivo que fundamentou a execução, os desembargadores da 3ª Câmara de Direito Civil consignaram que “*não há qualquer discussão acerca da responsabilidade pelo pagamento da verba – mesmo porque a cláusula do contrato de locação entabulado entre as partes não deixa dúvida*”. A execução de crédito locatício fundada em contrato de locação escrito se equipara “*a qualquer título de crédito, porque o escrito torna fora de controvérsia o ajuste e a própria ocupação já é geradora da obrigação de pagamento do aluguel sem que outros fatores precisem intervir para a liquidez*”¹⁸⁸.

No entanto, “*não se deve fiar que, em caso de exigência de aluguéis não pagos, tem-se, pelo simples escrito, um título executivo*”¹⁸⁹. Nesse sentido, a tese da parte executada restringia-se a excesso de execução, questão que não atinge a existência ou validade do título, apenas sua regularidade formal, podendo ser apreciada pela jurisdição estatal.

¹⁸⁷ BRASIL. TJSC. **Apelação Cível n. 0307378-96.2016.8.24.0011**. Rel. Des. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, julgado em 28/08/2018.

¹⁸⁸ “*LOCAÇÃO. Imóvel urbano para fins não residenciais. Execução forçada de aluguéis não pagos. Hipótese em que a convenção arbitrai não é impeditiva da instauração de processo perante a jurisdição oficial. Extinção do processo que deve ser afastada. Apelação para esse fim provida*” (BRASIL. TJSP. **Apelação Cível 0104303-91.2007.8.26.0011**. Rel. Des. Sebastião Flávio, Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado; julgado em 27/07/2010).

¹⁸⁹ “*ARRENDAMENTO. Usinas hidrelétricas. Execução de aluguéis não pagos. Cláusula compromissória. Caráter executivo da ação que não tem o condão de subtrair a discussão ao juízo arbitrai. Incompetência da Justiça oficial. Provimento da apelação para esse reconhecimento*” (BRASIL. TJSP. **Apelação Cível 0112553-06.2008.8.26.0100**. Rel. Des. Sebastião Flávio, Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado; julgado em 14/09/2010).

Nesse sentido, “*compreende o STJ que apenas não seria de competência do Juízo arbitral se estivéssemos diante de uma execução, pois ao árbitro não é dado poder coercitivo*”¹⁹⁰. Frisa-se que a controvérsia restou limitada pelas alegações da executada, na medida em que, se houvesse alegações que extrapolassem as matérias cognoscíveis pelo juiz togado, a conclusão do julgado pudesse ser diversa.

4.4.1. Em sentido contrário: Apelação n.º 0501686-40.2013.8.24.0011, TJSC, 30/11/2017.

O julgado escolhido como contraponto cuida de recurso de apelação interposto nos autos de embargos à execução. A execução foi proposta pela locadora, lastreada no contrato de locação para fins não residenciais. A locatária apresentou embargos alegando, preliminarmente, a existência da convenção de arbitragem e ausência de pressuposto processual para deflagração do procedimento.

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MAGISTRADA A QUO ACOLHEU A PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA E EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, COM BASE NO ARTIGO 485, INCISO VII DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DO EMBARGADO/EXEQUENTE. 1. ALEGADA COMPETÊNCIA DO PODER JUDICIÁRIO, PORQUANTO O ÁRBITRO NÃO POSSUI FORÇA COERCITIVA PARA ATOS EXECUTIVOS. EMBARGOS QUE NÃO VERSAM EXCLUSIVAMENTE SOBRE QUESTÕES FORMAIS ATINENTES AOS ATOS EXECUTÓRIOS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL CONFIRMADA. SENTENÇA MANTIDA. 2. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS RECURSAIS DEVIDOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 85, §§ 1º E 11, DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 3. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.¹⁹¹

O juízo *a quo* acolheu os embargos, reconhecendo a incompetência da jurisdição estatal para o julgamento da contenda. Inconformada, a locadora exequente apresentou o recurso ora analisado ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

¹⁹⁰ “*AGRAVO REGIMENTAL CONVERTIDO EM INTERNO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. OBJETO DO PROCESSO É APENAS AVERIGUAÇÃO DO VALOR DOS ALUGUEIS DEVIDOS. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PARA APURAÇÃO DO DÉBITO. RECONHECIMENTO DA COMPETENCIA DO JUÍZO ARBITRAL, POIS SE TRATA DE AÇÃO CUJA NATUREZA É DE CONHECIMENTO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. Ação é de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis. Contudo, em sua própria inicial o apelante esclarece que os locatários abandonaram o imóvel, portanto o objeto da ação é na verdade apenas a cobrança de aluguéis devidos e não pagos. 2. Verifica-se que no contrato de locação havido entre as partes consta parágrafo em que consta cláusula compromissória em sua modalidade cheia. Na verdade, compreende o STJ que apenas não seria de competência do Juízo arbitral se estivéssemos diante de uma execução, pois ao árbitro não é dado poder coercitivo, devendo a parte levar sua causa para análise do Poder Judiciário, neste sentido: REsp 1297974/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2012, DJe 19/06/2012 e REsp 944.917/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2008, DJe 03/10/2008)” (BRASIL. TJPA. **Apelação 201230087616, 138251**. Rel. Des. Diracy Nunes Alves, Quinta Camara Cível Isolada, julgado em 18/09/2014).*

¹⁹¹ BRASIL. TJSC. **Apelação Cível n. 0501686-40.2013.8.24.001**. Rel. Des. Raulino Jacó Brüning, Primeira Câmara de Direito Civil, julgado em 30/11/2017.

No caso, a 1ª Câmara de Direito Civil do TJSC identificou a existência de cláusula compromissória, a qual cuidava de submeter os assuntos relativos ao contrato à arbitragem. Nesse sentido, mesmo em sede de execução de título extrajudicial, deveria vigorar a convenção.

A razão encontrada para tal decisão é que o caso em questão não versava exclusivamente quanto à execução do título, mas insurgiu-se a embargante “*supostas ilegalidades nas práticas da parte exequente em relação ao contrato firmado*”. Dessa forma, apesar de faltar ao árbitro o poder de *imperium*, as questões suscitadas pela executada deveriam ser submetidas ao árbitro, não sendo o juiz togado competente para apreciá-las.

A solução é controversa. Entretanto, sabe-se que a natureza dos embargos à execução é de ação de conhecimento e, em se tratando de atividade de cognição, “*haverá limitação material do que poderá ser objeto de apreciação pelo juízo estatal*”¹⁹². Assim, o juiz togado poderá decidir apenas sobre questões formais relativas ao título executado e às medidas tomadas para executá-lo, jamais apreciando questões atinentes à existência, constituição ou extinção do crédito e das obrigações contidas no título.

¹⁹² “RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ARBITRAGEM. EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. EMBARGOS DO DEVEDOR. MÉRITO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL. QUESTÕES FORMAIS, ATINENTES A ATOS EXECUTIVOS OU DE DIREITOS PATRIMONIAIS INDISPONÍVEIS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NATUREZA JURÍDICA. LEI NOVA. MARCO TEMPORAL PARA A APLICAÇÃO DO CPC/2015. PROLAÇÃO DA SENTENÇA. 1. A cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo ao juízo arbitral eleito a competência para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais disponíveis, derogando-se a jurisdição estatal. 2. No processo de execução, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, haja vista que os árbitros não são investidos do poder de império estatal à prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto. 3. 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. 4. 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 as relacionadas a direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito. 5. Na hipótese, o devedor opôs embargos à execução, suscitando, além da cláusula arbitral, dúvidas quanto à constituição do próprio crédito previsto no título executivo extrajudicial, arguindo a inexistência da dívida pelo descumprimento justificado do contrato. Dessarte, deve-se reconhecer a derrogação do juízo togado para apreciar a referida pretensão, com a extinção do feito, podendo o recorrido instaurar procedimento arbitral próprio para tanto. 6. O Superior Tribunal de Justiça propugna que, em homenagem à natureza processual material e com o escopo de preservar-se o direito adquirido, as normas sobre honorários advocatícios não são alcançadas por lei nova. A sentença, como ato processual que qualifica o nascedouro do direito à percepção dos honorários advocatícios, deve ser considerada o marco temporal para a aplicação das regras fixadas pelo CPC/2015. 7. No caso concreto, a sentença fixou os honorários em consonância com o CPC/1973. Dessa forma, não obstante o fato de esta Corte Superior reformar o acórdão recorrido após a vigência do novo CPC, incidem, quanto aos honorários, as regras do diploma processual anterior. 8. Recurso especial provido” (BRASIL. STJ. REsp 1465535/SP. Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016).

Assim, não necessariamente a jurisdição arbitral será acionada para submeter um crédito que já ostenta condição de título executivo extrajudicial “*tão-somente para obter novo título executivo*”¹⁹³, considerando que o título pode não ser líquido ou certo ou exigível. Nestes casos, qualquer alegação a respeito dos atributos do título deverá ser apreciada pelo árbitro.

5. CONCLUSÃO

O presente estudo buscou retomar os conceitos básicos do contrato de locação comercial e o arcabouço legal que rege esta espécie contratual. Como visto, considerando que o direito de retomada do imóvel por parte do locador – que é o fundamento último do despejo – exsurge do rompimento do contrato de locação, as formas de extinção da relação locatícia possuem relevância para o desenvolvimento do trabalho.

Assim, extingue-se a locação, não protegida pelo direito à renovação, com o decurso do tempo, pela denúncia vazia, em caso de alienação do prédio, pelo distrato, para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, na ausência de vênua conjugal em contratos com prazo igual ou superior a 10 anos, com o perecimento do bem ou na ocorrência de infrações legais ou contratuais. Nesse sentido, seja qual for o fundamento, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

No Brasil, a Lei n. 8.245/91 instituiu procedimentos especiais, atentos às necessidades e peculiaridades da relação locatícia, dentre eles a ação de despejo. O objetivo da lei, louvável, foi o de acelerar a prestação jurisdicional. No entanto, bem se sabe que o desprestígio do Poder Judiciário não decorre, em regra, dos procedimentos, mas sim da prática cartorária burocrática e da atecnia dos julgadores.

Observou-se que, embora a Lei de Locações estabeleça regras procedimentais *sui generis* pensadas especialmente para a práxis das relações locatícias, a exemplo do rol do §1º do art. 59, há relutância em abrir mão das regras gerais do Código de Processo Civil. Isto é, por vezes, parece haver certo receio em lançar mão das ferramentas que dispõe a Lei Especial, frustrando a intenção do legislador e tornando o procedimento do despejo um procedimento comum na realidade forense.

¹⁹³ “APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. CONTRATO. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. EXEQUIBILIDADE. 1. A convenção de arbitragem não obsta a propositura de feito executivo, desde que não haja dúvidas quanto à exequibilidade do título, as quais devem ser dirimidas no juízo arbitral. 2. Apelo principal parcialmente provido. Apelo adesivo desprovido” (BRASIL. TJDF. Acórdão n.721448, 20120111611856APC. Rel. Des. J.J. Costa Carvalho, Segunda Turma Cível, julgado em 07/08/2013)

Nesse contexto, exsurtem os contratos de locação com cláusula compromissória, pela qual locador e locatário acordam, na formação da relação locatícia, em submeter qualquer conflito posterior à jurisdição arbitral. É ressaltado que os métodos adequados de resolução de controvérsia visam reduzir a tensão inerente aos litígios. No que toca à locação, a posse direta de um bem imóvel, considerando sua dimensão física, é questão que facilmente pode levar os contratantes a sucumbir às vias de fato.

Assim, o presente trabalho cuidou de analisar o procedimento do despejo e o procedimento arbitral.

Aproximando-se do cerne do estudo, verificou-se que a doutrina, majoritariamente, reconhece a ação de despejo como uma ação executiva *lato sensu*, considerando que, ao final, será emitido o mandado de evacuando para que o locatário desocupe o imóvel. No entanto, a legitimidade do despejo está na desconstituição da relação locatícia, o que é condição para a ordem de desocupação. Assim, antes de determinar o ato executivo, o juiz deverá prestar tutela constitutiva negativa, desfazendo o contrato de locação.

Por outro lado, também é entendimento pacífico que o árbitro pode proferir sentenças declaratórias, constitutivas e condenatórias, sendo-lhe vedado prestar tutela executiva. Entretanto, reconhece a doutrina que a diferença entre a tutela condenatória e a tutela executiva *lato sensu* se dá na mera operação incidental de ato executivo em uma fase de conhecimento, sendo esta uma das críticas que sofre a classificação quinária das sentenças.

Nessa seara, considerando que, em havendo convenção de arbitragem celebrada pelas partes, o árbitro é competente para desconstituir o contrato de locação, não resta dúvidas quanto a sua competência para conhecer do pedido de despejo.

Mais do que isso, a Lei de Locações impõe que seja outorgado ao locatário prazo para a desocupação voluntária. Via de consequência, mesmo o juiz togado não poderia determinar a execução forçada do despejo desde logo. O que se busca evidenciar é que, deferido o despejo pelo julgador, a primeira ordem de desocupação voluntária poderia ser proferida tanto na jurisdição do Estado quanto na arbitral.

No entanto, esta não foi a realidade verificada na jurisprudência brasileira. A grande maioria das decisões relava o caráter cognitivo das ações executivas *lato sensu*, quase confundindo com uma ação de execução ou com a fase executiva do processo sincrético (cumprimento de sentença). Não há dúvidas que o árbitro não é competente para presidir uma

fase de execução, devendo a sentença arbitral ser levada ao Poder Judiciário para que sejam tomadas as medidas executórias. Negar poder de *imperium* ao árbitro não significa retirar-lhe a competência para decidir sobre a questão.

É importante ter em mente o que a Lei 9.307/96 nos força a lembrar: o árbitro é juiz de fato e de direito. Mais de 20 anos depois da promulgação da lei, é com pesar que vemos a jurisprudência paulatinamente negar o poder do árbitro de prestar tutela essencialmente cognitiva, de desconstituição do contrato.

A legislação apresenta caminhos para a reconciliação entre árbitro e juiz na análise do pedido de despejo.

Identificou-se que nosso ordenamento jurídico autoriza que a parte possa pleitear a tutela de urgência perante o poder judiciário antes de instituída a arbitragem; o que possibilita que a liminar do despejo seja deferida pelo juiz togado antes da instauração do procedimento arbitral que processará a desconstituição do contrato e confirmará a tutela antecipada. Outrossim, uma vez instituída a arbitragem, a qualquer tempo, pode o árbitro deferir o pedido de despejo e, mediante carta arbitral, oficializar juiz competente para que execute a medida.

Sem prejuízo, os locativos podem ser executados, desde logo, perante o Poder Judiciário. A lei conferiu ao crédito locatício o status de título executivo judicial, de forma que eventual procedimento arbitral não impedirá a continuidade de execução movida pelo locador para cobrar os valores inadimplidos durante a relação.

Ao final do procedimento arbitral, com a sentença arbitral em mãos e, havendo resistência do locatário, poderá o locador mover ação de execução de título extrajudicial lastreada no laudo. Nesse sentido, considerando que a duração do procedimento arbitral é notoriamente reduzida em relação ao procedimento judicial comum, ainda que seja necessário impulsionar dois procedimentos, há que se considerar que o tempo de espera até a desocupação do imóvel será menor conjugando-se as jurisdições.

Ainda assim, nem sempre será necessário provocar o judiciário para que se faça cumprir a decisão do despejo. A arbitragem, método consensual por excelência, reduz a animosidade entre as partes, favorecendo o cumprimento espontâneo das decisões do árbitro e, nestes casos, pode propiciar a desocupação voluntária.

Não obstante tais considerações, a jurisprudência brasileira não se mostra receptiva à cláusula compromissória em contratos de locação comercial quando se trata de despejo. De

fato, o presente estudo revelou que a convenção de arbitragem pode virar mero adereço na espécie.

Mais do que isso, optando o locador por ajuizar a ação de despejo perante o Poder Judiciário, o locatário poderá sofrer até mesmo embaraços ao tentar afirmar a competência do árbitro. O juiz togado, via de regra, vê como protelatória a alegação de convenção de arbitragem em ações de despejo, questionando se o locatário realmente tem intenção de perseguir a via arbitral.

O panorama verificado apenas evidencia a necessidade de fortalecimento da via arbitral e dos efeitos da convenção de arbitragem no Brasil. É notória a desconfiança para com o árbitro e a tentativa de retirar-lhe a competência frente a qualquer hesitação de uma das partes.

Contudo, mormente considerando contratos de locação comercial, é de se reafirmar o caráter consensual da cláusula compromissória e a necessidade de preservar-se a vontade das partes.

6. REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11ª ed. São Paulo, Atlas, 2012.

AMORIM, Aureliano Albuquerque. **A relação entre o sistema arbitral e o poder judiciário**. 2ª ed. Belo Horizonte: Forum, 2011.

ASSIS, Araken de. **Locação e Despejo**. 1ª ed. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor.

BERALDO, Leonardo de Faria. **Curso de Arbitragem nos termos da Lei nº 9.307/96**. São Paulo: Atlas, 2014.

BRASIL. **Código Civil, 10 de janeiro de 2002**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>, consulta realizada em 30/05/2019.

_____. **Código de Processo Civil, de 16 de março de 2015**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm, consulta realizada em 01/06/2019.

_____. **Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9307.htm>, consulta realizada 30/05/2019) (Lei de Arbitragem).

_____. **Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13129.htm>, consulta realizada em 30/05/2019.

_____. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>, consulta realizada em 30/05/2019 (Lei de Locações).

_____. STJ. **REsp 1.207.161/AL**. Rel. Min Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado 08/02/2011.

_____. STJ. **REsp 1297974/RJ**. Rel. Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/06/2012.

_____. STJ. **REsp 445.863-SP**. Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, Quinta Turma, julgado 05/12/2002.

_____. STJ. **RMS 26.265 AgR**. Rel. Min. Celso de Mello, Segunda Turma, julgado em 16/09/2014.

_____. STJ. **SEC 1/EX**. Rel. Min. Maria Thereza De Assis Moura, Corte Especial, julgado em 19/10/2011.

_____. TJAL. **Apelação Número: 0711598-46.2018.8.02.0001**. Rel. Des. Alcides Gusmão da Silva, Terceira Câmara Cível, julgado em 07/02/2019.

_____. TJBA. **Agravo de Instrumento Número: 0008770-11.2016.8.05.0000**. Rel. Des. Rosita Falcao De Almeida Maia, Terceira Câmara Cível, julgado em 21/03/2017.

_____. TJDF. **Acórdão n.721448, 20120111611856APC**. Rel. Des. J.J. Costa Carvalho, Segunda Turma Cível, julgado em 07/08/2013.

_____. TJDFT. **Agravo Regimental 0000404-60.2015.8.07.0000**. Rel. Des. Mario-Zam Belmiro, Segunda Câmara Cível, julgado em 26/01/2015

_____. TJGO. **Agravo Regimental n.º 457846-42.2011.8.09.0051**. Rel. Des. Amaral Wilson de Oliveira, Segunda Câmara Cível, julgado em 09/04/2013

_____. TJMG. **Apelação Cível 1.0024.12.096304-6/001**. Rel. Des. Vicente de Oliveira Silva, Décima Câmara Cível, julgado em 15/09/2015.

_____. TJMT. **Agravo de Instrumento 22703/2008**. Rel. Des. Munir Feguri, Quinta Câmara Cível, julgado em 21/05/2008.

_____. TJPA. **Apelação 201230087616, 138251**. Rel. Des. Diracy Nunes Alves, Quinta Câmara Cível Isolada, julgado em 18/09/2014.

_____. TJPA. **Apelação n.º 2009.02754274-41, 79.645**. Rel. Des. Presidente do TJPA, Primeira Câmara Cível Isolada, julgado em 16/07/2009.

_____. TJPR. **Apelação Cível n.º 1516640-2**. Rel. Des. Ruy Muggiati, Décima Primeira Câmara Cível, julgado em 25.05.2016.

_____. TJSC. **Apelação Cível n. 0307378-96.2016.8.24.0011**. Rel. Des. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, julgado em 28/08/2018.

_____. TJSC. **Apelação Cível n. 0501686-40.2013.8.24.001**. Rel. Des. Raulino Jacó Brüning, Primeira Câmara de Direito Civil, julgado em 30/11/2017.

_____. TJSC. **Apelação Cível n. 2011.078286-9**. Rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, julgado em 22/11/2011.

_____. TJSP. **Apelação Cível 0061284-97.2010.8.26.0506**. Rel. Des. Andrade Neto, Trigésima Câmara de Direito Privado, julgado em 28/10/2015.

_____. TJSP. **Apelação Cível 0065876-22.2012.8.26.0602**. Rel. Des. Berenice Marcondes Cesar, Vigésima Oitava Câmara de Direito Privado julgado em 15/09/2015.

_____. TJSP. **Apelação Cível 0112553-06.2008.8.26.0100**. Rel. Des. Sebastião Flávio, Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado; julgado em 14/09/2010.

_____. TJSP. **Apelação Cível 1008157-81.2013.8.26.0068**. Rel. Des. Hugo Crepaldi, Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado, julgado em 27/08/2015.

_____. TJSP. **Agravo de Instrumento 0001736-05.2013.8.26.0000**. Rel. Des. Arantes Theodoro, Décima Sexta Câmara de Direito Privado, julgado em 11/04/2013.

_____. TJSP. **Apelação Cível 0104303-91.2007.8.26.0011**. Rel. Des. Sebastião Flávio, Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado; julgado em 27/07/2010.

_____. TJSP. **Apelação Cível 1004250-70.2014.8.26.0066**. Rel. Des. Paulo Ayrosa, Trigésima Primeira Câmara de Direito Privado, julgado em 25/08/2015.

CÂMARA DE COMÉRCIO BRASIL-CANADÁ. **Resolução Administrativa 32/2018 – Ref.: Procedimento do Árbitro de Emergência**. Disponível em: <<https://ccbc.org.br/cam-ccbc-centro-arbitragem-mediacao/resolucao-de-disputas/resolucoes-administrativas/ra-32-2018-ref-procedimento-do-arbitro-de-emergencia/>>, consulta realizada em 24/06/2019.

CARMONA, Carlos Alberto (coord.). **Convenção de Arbitragem e Processo Arbitral**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2014.

- _____. **Arbitragem e Processo**. 3ª ed. Atlas: São Paulo, 2009.
- CARNEIRO, Paulo Cezar Pinheiro. **Aspectos processuais da nova Lei de Arbitragem**. 2ª ed. São Paulo: LTr, 1999, p. 298.
- CERVEIRA FILHO, Mário. **Ações renovatórias e revisionais em shopping centers**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- COUTO E SILVA, Clóvis V. **A obrigação como processo**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.
- CREMASCO, Suzana Santi; LAGE, Telder Andrade. **Arbitragem**. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.
- CRUZ E TUCCI, José Rogério. **A Causa Petendi no Processo Civil**. 3ª ed. São Paulo: RT, 2009.
- DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- GOMES DA CRUZ, José Raimundo. **Procedimentos especiais em matéria de locação de imóveis urbanos**. In: Revista de Processo, vol. 91/1998, Jul - Set / 1998.
- GOMES, Orlando. **Contratos**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.
- JOBIM, Eduardo; MACHADO, Rafael Bicca (coord.). **Arbitragem no Brasil**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.
- LISBOA, Celso Anicet. **A nova lei de locações sob o enfoque processual**. Rio de Janeiro: Forense, 1992.
- MARINONI, Luiz Guilherme. **Efetividade do Processo e Tutela de Urgência**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1994.
- MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo Curso de Processo Civil**. V. 2. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.
- MIRANDA, Pontes. **Tratado das Ações**. Tomo VII. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.
- MITIDIERO, Daniel. **Precedentes**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.
- MUNIZ, Joaquim de Paiva. **Curso Básico de Direito Arbitral**. 3ª ed. Curitiba: Juruá, 2015.
- NERY JUNIOR, Nelson. **Código Civil Comentado**. 11ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.
- PACHECO, José da Silva. **Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras**. 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994.
- PINTO, José Guy de Carvalho. **Locação & Ações Locativas**. São Paulo: Saraiva, 1997.
- RANZOLIN, Ricardo. **Controle Judicial da Arbitragem**. Rio de Janeiro: ZG Ed, 2011.
- RIZZARDO, Arnaldo. **A Nova Lei do Inquilinato**. Revista dos Tribunais, vol. 683, Set / 1992.
- _____. **Contratos**. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.
- ROCHA, José de Albuquerque. **Lei de arbitragem: Uma avaliação crítica**. São Paulo: Atlas, 2008.

- SCAVONE JR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.
- _____. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- SILVA, Adriana dos Santos. **Acesso à justiça e Arbitragem: um caminho para a crise do judiciário**. Barueri: Manole, 2005.
- SILVA, Ovídio A. Baptista. **Ação de Imissão de Posse**. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.
- SOUZA, Fernando César Ferreira de. **Ação de Despejo**. 2ª ed. Juruá Editora: Curitiba, 1994.
- SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. V. 3. 8ª ed. São Paulo: Método, 2013.
- TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Moderno direito imobiliário, notarial e registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.
- ZAVASCKI, Teoria Albino. **Antecipação da Tutela**. São Paulo: Saraiva, 1997.