

**FACULDADES INTEGRADAS SANTA CRUZ DE CURITIBA**

**ARBITRAGEM: UMA FORMA ALTERNATIVA NA SOLUÇÃO DE CONFLITOS  
NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS**

**Elan Marcos de Matos Teixeira**

**CURITIBA/PR**

**2016**

**FACULDADES INTEGRADAS SANTA CRUZ DE CURITIBA**

**ARBITRAGEM: UMA FORMA ALTERNATIVA NA SOLUÇÃO DE CONFLITOS  
NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS**

**Elan Marcos de Matos Teixeira**

Trabalho de conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito das Faculdades Santa Cruz – FARESC, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Me. Gilmara Funes

**CURITIBA/PR**

**2016**

# **A ARBITRAGEM: UMA FORMA ALTERNATIVA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como  
requisito parcial para obtenção do Grau de  
Bacharel em Direito

## **COMISSÃO EXAMINADORA**

---

Gilmara Funes  
ORIENTADORA

---

Márcia Bezerra

---

Taciane Maria Moreira

Curitiba, 08 de dezembro de 2016

Ainda que a minha mente e o meu corpo  
enfraqueçam, Deus é a minha força, ele é tudo o  
que sempre preciso (Salmo 73.26)

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, gostaria de agradecer a Deus, nosso Senhor por ter me proporcionado tal conquista, pois dele vem tudo o que tenho, sei e sou, e sem sua misericórdia não existiria nem aqui mais. Aos meus pais, meus anjos da guarda Joacir e Sonia que mesmo nas várias vezes desprovidos de recursos para toda nossa família, suaram mais um pouco para que eu conseguisse, e quando algum pensamento negativo aparecia, eles estavam ao meu lado me apoiando sem olhar para os lados. Meus avós, Manoel e Benedita, que mesmo sem saber ler e escrever proporcionaram a toda a nossa família o melhor ensinamento de todos: o de sermos honestos e trabalhadores.

No decorrer dessa caminhada fui agraciado com o meu filho, o Pedrinho, ele sem sombra de dúvidas hoje é a minha maior inspiração e pra ele ofereço esta conquista. A todos os meus amigos, que graças a Deus são vários, que me apoiaram direta e indiretamente, nas várias horas de estudo necessárias para a conquista.

Não posso esquecer de todos os meus mestres e professores que em algum momento passaram em minha vida. Desde aqueles que me ensinaram o fabuloso e mágico mundo das primeiras letras até aos que me mostraram o caminho, em vários momentos, um tanto tortuosos do Direito. Incontestavelmente, fizeram nascer em mim, a sede aguda pelo conhecimento.

Meus sinceros agradecimentos.

## RESUMO

O objetivo principal deste trabalho é analisar a arbitragem como uma forma de jurisdição alternativa de solução de conflitos e sua aplicabilidade dentro dos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos. Abordamos desde os conceitos mais básicos como no que consiste o conflito, o grande causador de todos os litígios dentro de uma sociedade, e trouxemos também as formas alternativas de resolução destes conflitos, sendo que destacamos as 3 (três) mais importantes no contexto deste trabalho, a Conciliação, a Mediação e a Arbitragem. O desenvolver deste trabalho foi possível devido à pesquisa doutrinária e da análise jurisprudencial no que tange ao compromisso arbitral, especificamente sobre a cláusula compromissória. Ademais, pesquisamos e estudamos as principais leis que normatizam sobre os temas, com o intuito de delimitar a partir da aplicação do compromisso arbitral a eficácia da Arbitragem (Lei 9.307/96) dentro dos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, que é regido pela Lei 8.245/91. Todas as vantagens trazidas pelo presente estudo, e ainda outras que eventualmente aqui não foram mencionadas, torna tal instituto uma excelência na solução alternativa à resolução de conflitos.

**Palavras-chave: Conflito. Arbitragem. Contratos de locação.**



## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	8
<b>2 DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS</b>	11
2.1 HISTÓRICO DO CONFLITO	11
2.2 O ESTADO E A SOLUÇÃO DE CONFLITOS	13
2.2.1 Conceito de acesso à Justiça	14
2.2.2 Principais obstáculos para o acesso à justiça	15
<b>3 FORMAS DE SOLUÇÃO ALTERNATIVA DE CONFLITOS</b>	18
3.1 MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO	20
3.2 RESOLUÇÃO 125/2010 CNJ	21
<b>4 DA ARBITRAGEM COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS</b>	24
4.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA ARBITRAGEM	26
4.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA ARBITRAGEM NO BRASIL	28
4.3 DA CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM	30
4.3.1 Da Cláusula Compromissória	31
4.3.2 Do Compromisso Arbitral	33
<b>5 DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS RESIDENCIAIS E ARBITRAGEM</b>	34
5.1 CONCEITO DE CONTRATO	34
5.1.1 Contrato de adesão	37
5.1.2 Contrato de locação residencial urbano	39
5.2 DO CABIMENTO DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS	42
5.3 OS BENEFÍCIOS TRAZIDOS PELA ARBITRAGEM AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS	44
5.3.1 Celeridade processual devido à aplicação da arbitragem	44
5.3.2 Especialidade dos árbitros	46
5.3.3 Economia de custos	47
5.3.4 Maior confidencialidade	48
5.3.5 Maior chance de conciliação	49

5.3.6 Tratamento igualitário/equânime entre as partes .....	50
5.3.7 Menor solenidade.....	51
5.3.8 A escolha do direito e forma de procedimento da arbitragem .....	51
<b>6 CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS.....</b>	<b>53</b>
6.1 O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE A ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS .....	56
<b>7 CONCLUSÃO .....</b>	<b>59</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>60</b>

# 1 INTRODUÇÃO

Os conflitos advindos dos contratos de locação de imóveis residências urbanos têm sido um tema de grande relevância devido a sua complexidade e várias possibilidades de interpretação. São crescentes as situações em que a cláusula compromissória arbitral utilizada nestes contratos, como forma de uma solução mais ágil para conflitos desta natureza, vem sendo diariamente, e cada vez mais utilizada, devido à crise financeira atual, aplicada para solucionar os mesmos.

O problema abordado foi o tratado, motivo pelo qual falaremos sobre a aplicação da cláusula compromissória, bem como uma síntese do entendimento jurisprudencial a respeito da mesma. O tema principal do presente estudo é a aplicação da arbitragem nos contratos de imóveis residenciais urbanos, sendo que analisou-se cada peculiaridade desta modalidade de contrato para atingirmos o objetivo quisto.

Buscaremos esclarecer sobre a eficácia nos contratos de locação urbanos observando o disposto na Lei 8.245/91, além de identificarmos os fundamentos para a aplicabilidade e sobre os conflitos existentes nas relações locatícias, sendo que sobre este último, sua origem está em variados ramos de possibilidades, sendo algumas de natureza obrigacional e contratual.

A ampliação do acesso à Justiça causado pelo advento da Constituição Federal de 1988, foi o causador da multiplicação de novos processos. Isto fez com que a prestação jurisdicional ficasse lenta, muito mais morosa, e os usuários ficaram descrentes do sistema oficial de Justiça.

É importante um entendimento ordenado sobre a aplicabilidade da cláusula arbitral inserida nos contratos de locações de imóveis residências urbanos, pois isto irá justificar a análise extensiva da pesquisa, devido ao importante peso deste ramo socioeconômico para a sociedade atual.

Para alcançarmos o objetivo geral, traçamos os seguintes objetivos: Analisamos a efetividade da convenção da arbitragem criada pela Lei 9.307/96 (Lei de Arbitragem), nos contratos de imóveis residenciais urbanos. Ademais, identificamos os fundamentos para a aplicabilidade com força vinculante nos contratos de locação urbanos trazidos pela Lei 8.245 (Lei do inquilinato), com base

na constituição de Câmara Arbitral para solução de conflitos nas relações locatícias ao observarmos a segurança jurídica nestes contratos, bem como os efeitos provocados.

A presente pesquisa abordou os conflitos provenientes de relações locatícias, relacionadas às obrigacionais e contratuais, com enfoque à convenção de arbitragem, especialmente a cláusula compromissória.

O trabalho ficou organizado em sete capítulos, sendo que o primeiro tem caráter introdutório, onde constam as considerações iniciais, a justificativa, a definição do problema e mostramos quais são os objetivos da pesquisa.

Já o segundo capítulo, aborda o conceito de conflito, pois o tema deste trabalho é uma solução alternativa para os conflitos. Portanto, buscamos esclarecer o que é conflito, bem como a relação do Estado com os conflitos, como o conceito de acesso à justiça e os principais obstáculos para se ter acesso a ela.

No terceiro, trouxemos às principais formas de solução alternativa de conflitos, onde falamos sinteticamente da Conciliação e Mediação, bem como abrimos um adendo para citarmos novidades trazidas pela atualização da resolução 125/2010 do CNJ.

Separadamente, no quarto capítulo começamos a tratar da Arbitragem, que também é uma forma de solução alternativa de conflitos. Passamos por sua evolução histórica geral, e sua evolução no Brasil. Tratamos da convenção de arbitragem que a partir da Lei 9.307/96 passou a ser tanto a cláusula compromissória como o compromisso arbitral.

No quinto capítulo tratamos dos contratos de locação dos imóveis residenciais urbanos, passando por seu conceito e trabalhando um pouco com o contrato de adesão, pois quando utilizados em grande escala, os contratos de locação de imóveis são assim classificados, sendo necessário também observarmos algumas peculiaridades deste. Tratamos da aplicação da arbitragem nos contratos, bem como mencionamos algumas de suas inúmeras vantagens ao ser aplicado.

Por ser o tema de maior relevância, por ser ela a responsável pela maioria dos pedidos de nulidade, no sexto capítulo, esmiuçamos sobre a cláusula compromissória e sua aplicação nos contratos de imóveis residenciais urbanos. Por acreditarmos ser importante, trouxemos o entendimento jurisprudencial a respeito do tema.

Por fim, no último capítulo, o sétimo traz as nossas conclusões sobre toda a pesquisa realizada.

Utilizamos para desenvolver este trabalho a metodologia de pesquisa bibliográfica, pela doutrina, por documentos, por meio de estudos de jurisprudências relacionadas ao Direito Civil Brasileiro, quanto aos Contratos, Código de Defesa do Consumidor, Obrigações, Lei do Inquilinato, Lei da Arbitragem, ao e a Constituição da República.

## 2 DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

### 2.1 HISTÓRICO DO CONFLITO

O conflito esta presente em todas as épocas, nos relacionamentos humanos e em todas as sociedades. Desde os primórdios de registros históricos, há evidência de disputas entre famílias, dentro de uma mesma família entre cônjuges, filhos, pais e filhos, grupos étnicos e raciais, colegas de trabalho, vizinhos, superiores e subordinados, organizações comunidades, cidadãos e seus governos e entre nações.

Devido a vários fatores do conflito, como seu caráter nocivo e seus custos físicos, emocionais e financeiros que geralmente resultam em disputas, as pessoas vêm sempre buscando maneiras de resolver suas diferenças, tentam criar procedimentos que sejam eficientes que lhes permitam satisfazer os interesses, minimizando seus sofrimentos e controlando gastos desnecessários de recursos.

Podemos dizer que o conflito é uma ruptura da harmonia existente nas inter-relações humanas, o que acaba gerando uma alteração dos papéis estabelecidos nos relacionamentos.

Para Mendonça (2008, p. 92-93), a identidade deve ser reconhecida intersubjetivamente, segundo este autor “se alguém disputa ou rouba sua propriedade; não reconhece seus méritos ou reputação; se se perde um ente querido ou se recebe um pedido de separação, o sentimento é de uma agressão pessoal (ao corpo físico ou psíquico)” devido ao não reconhecimento do “ser” e do “ter” do sujeito, desrespeitando-se suas particularidades, suas relações de identidade. Esses sentimentos, ao não serem compreendidos pelo indivíduo, causam o descontentamento interno e isto acarreta a transferência do seu desconforto para o mundo das demais inter-relações, sendo, muito provavelmente, causadas mais divergências e mais problemas interpessoais. Nas inter-relações humanas, o descontentamento nas identidades “ser” e “ter” é manifestado pela apresentação de conflitos que expressam, claramente, a vontade de retornar ao

equilíbrio da identidade como complexo subjetivo-objetivo. O ser humano “não é, não existe” quando não é reconhecido no seu ambiente.

Conforme o tratado pelo autor acima mencionado, o conflito traz várias consequências negativas, pois não fica somente naquela relação da pessoa frustrada e sim, é estendido a vários outros relacionamentos diários que tal pessoa descontente tem.

Por tais motivos, quando falamos de conflito, todos nós o associamos com coisas ruins e negativas, devido à ameaça de que percamos o equilíbrio entre nossas forças, as quais se encontram em um precário acordo, que nos dá a ilusão de felicidade (MENDONÇA, 2008, p. 93).

Seguindo o pertinente raciocínio do autor, o sistema jurídico aplicado no ocidente faz com que, na maioria dos casos, os usuários do Poder Judiciário, saiam inconformados com a sentença do Juiz, posto que não é reinstalado o relacionamento (a identidade) nem o respeito, sequer a problemática do “ser”, sendo considerado somente as compensações econômicas, a problemática do “ter” (MENDONÇA, 2008, p. 94).

Nas palavras do autor (Mendonça, 2008, p.96):

Na jurisdição não são administrados os conflitos apresentados, pois existe uma sutileza normativa utilizada, propondo o deslocamento da conflitividade (sentimento e insatisfação). São esquecidas as insatisfações e a busca pelo retorno da harmonia entre os envolvidos para tratar algarismos racionais, isto é, cifras. Por consequência, o direito não decide o conflito; decide o que ele reinstitucionaliza como conflito, ou seja, o ‘conflito jurídico’. Não julga o fato; julga o ‘fato jurídico’, o litígio. (MENDONÇA, 2008, p. 96).

Quando o conflito é apresentado na forma de litígio, a implicação é não levar em conta a necessidade de trabalhar em seu decurso de tempo. Com isso, os magistrados atuam sobre o conflito interditando ou o congelando no tempo, o que elimina a variável temporal para ser demarcado as controvérsias em um plano de abstração jurídica, o que torna possível controlar as variáveis com as quais são organizadas as decisões.

Vejam os juristas entendem que o conflito é algo que tem que ser evitado. Trazem uma redefinição e tratam como litígio, como controvérsia. Controvérsia esta que se reduz, a questões de direito ou patrimônio. Pelo

apresentado, entendemos que os juristas não pensam o conflito em termos de (in)satisfação entre seres humanos (MENDONÇA, 2008, p. 97).

A prática de um terceiro, trazendo “soluções” em favor de um (geralmente a parte mais provida de recursos) dos sujeitos envolvidos e em prejuízo de outro não traz a pacificação social, quiçá maior descontentamento dos desejos de seus usuários.

Em consequência, um sujeito que tem seu conflito não resolvido e encoberto por uma sentença, desencadeia mais e talvez, maiores insatisfações na vida social, pois além dos movimentos trazidos nos autos do processo, há uma vida entre a sociedade, esta vida que sem a transformação das suas insatisfações internas causa mais descontentamento entre as pessoas que a cercam. Logo, a sociedade como um sistema, acaba sofrendo com as consequências.

Tal reflexão desemboca na ideia de que a resolução de conflitos é utilizada fora do domínio do Direito, pois este favorece o recurso à violência do Estado, o que obriga a utilizá-la para a defesa de objetivos legais, pela preservação da ordem de Direito.

Finalmente, em todos os relacionamentos dentro de uma sociedade, é possível e acontecem vários conflitos em diversos espaços, bastando tão somente à presença de mais de uma pessoa. Por este motivo, o Estado como detentor do Poder de Jurisdicionar, deve promover ou conceder a possibilidade de alternativas para resolução destes conflitos.

## 2.2 O ESTADO E A SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Ao analisarmos a história do direito processual, perceberemos que nem sempre coube ao Estado ditar a solução de conflitos. Por um longo lapso de tempo, prevaleceu o uso da força bruta, com a imposição do mais forte sobre o mais fraco. Neste período, não existia um Estado organizado nem leis detalhadas e codificadas, motivo este que as pessoas faziam suas próprias leis.

Foi a partir da evolução do processo romano, que o Estado trouxe para si o Monopólio da jurisdição aplicando o direito vigente aos casos em litígios. A

palavra jurisdição vem do latim *ius* (direito) e *dicere* (dizer), logo jurisdição é ser dizer o Direito.

Segundo Moreira (2016) “jurisdição, no âmbito do processo civil, é a função de resolver os conflitos que a ela sejam dirigidos, seja por pessoas naturais, jurídicas ou entes despersonalizados (v. g. espólio), em substituição a estes segundo as possibilidades normatizadoras do Direito”.

No Estado Moderno a função de julgar é do Poder Judiciário. Cabe ao juiz, um terceiro imparcial que exerce o poder judicante, através de uma sentença judicial aplicar o direito ao caso concreto, “solucionando” através do processo judicial o conflito apresentado pelas partes.

A ideia de que o poder judiciário é o único que pode solucionar conflitos sociais está impregnada na sociedade. Com a nova filosofia de acesso à justiça e, mais recente, com a expansão da Jurisdição Constitucional, os conflitos aumentaram a ponto de ser inviável, para o serviço jurisdicional, suprir com rapidez e eficiência as exigências constitucionais (art. 5º, XXXV e LXXVIII, CF/1988).

Por isso, os conflitos sociais acabam não podendo ser resolvidos somente pelos modelos tradicionais, por ser inviável devido à imensa demanda e sob pena de constante e infundável colapso do sistema Judiciário.

Logo, a descentralização do nosso modelo jurisdicional depende do apoio sobre a utilização dos meios alternativos de solução de conflitos, os quais podem contribuir (e muito), para a melhor e mais adequada pacificação social com justiça.

### 2.2.1 Conceito de acesso à Justiça

Antes de tratarmos de algumas formas de resolução de conflitos é necessário esclarecer o que quer dizer acesso à justiça. Ao pensarmos em acesso à justiça, em sua maioria, tem-se uma visão limitada a apenas o seu aspecto formal, que seria ter a possibilidade de ingresso em juízo para defender direito o qual se é titular.

Aspecto este de inegável importância, pois sem ingresso com ação não é possível obter a realização do direito ameaçado ou violado, contudo, não abrange o seu sentido material, que é, o acesso a um processo e à decisão justas (SOUZA, 2015, p. 43). Para Kazuo Watanabe *apud* Marinoni (1997, p. 25) seria o acesso a uma ordem jurídica justa, com uma visão mais ampla de efetividade do direito.

Vejamos que todo o direito processual é o instrumental disposto a serviço da realização do direito material, não bastando termos normas materiais avançadas, como por exemplo, as normas dispostas na Constituição Federal visando a proteção de direitos, o Código de Defesa do Consumidor ou, ainda, o Estatuto da Criança e do Adolescente. Percebe-se que tais normas jurídicas são de conteúdo muito avançadas, que visam a transmutação da sociedade brasileira em um sociedade mais justa e solidária.

Porém, de nada adiantará tais normas se não tiver aparatos eficazes para atuarem em caso de violação. Aqui é que abordamos o acesso à justiça, pelo fato de precisarmos de instrumentos que garantem, nos casos de violação ou da simples ameaça à violação dos nossos direitos, que tenhamos aonde nos socorrer, para que seja possível exigir o cumprimento forçado da norma violada ou a aplicação de sanção pelo descumprimento da norma (SOUZA, 2015, p. 43-44).

Nesse mesmo sentido, nos ensina Cappelletti e Garth (1988, p. 11-12):

[...]o direito ao acesso efetivo tem sido progressivamente reconhecido como sendo de importância capital entre os novos direitos individuais e sociais, uma vez que a titularidade de direitos é destituída de sentido na ausência de mecanismos para sua efetiva reivindicação.

Percebemos que não é suficiente a simples possibilidade de reclamar pelo prejuízo de um direito, mas também há necessidade de que tal apreciação seja feita de forma ágil e justa, sem prejudicar, entretanto, o contraditório. Logo, não adianta simplesmente poder exercer o direito de ação se a solução reclamada vier tardiamente, ou se for uma decisão insatisfatória, injusta para solução do litígio.

## 2.2.2 Principais obstáculos para o acesso à justiça

Interessante pesquisa realizada pelos estudiosos sobre o tema, concluída já a algum tempo, mas que nos traz a realidade após a promulgação da Constituição de 1988, de como ficou o judiciário. Capelleti e Garth (1988), em sua clássica obra, e no Brasil, entre tantos outros, Marinoni (1997, p.40), apontam, as principais, quatro formas de obstáculos para o acesso à justiça:

- a) *Obstáculos de natureza financeira*, relativos aos altos valores de custos processuais e honorários advocatícios;
- b) *Obstáculos temporais*, traduz a grande morosidade do judiciário, devido à falta de magistrados e de servidores, pelas dificuldades institucionais e má Administração, ou ainda pela complexidade do nosso sistema processual, o qual permite a interposição infundável de recursos;
- c) *Obstáculos psicológicos e culturais*, o que consiste na grande dificuldade na maioria da população, especificamente a mais carente, de reconhecer a existência de um direito, ainda mais sendo este direito coletivo, além da justificável intimidação que as pessoas em geral sentem perante o formalismo do judiciário e até mesmo perante o advogado; e
- d) *Obstáculos institucionais*, aqueles de natureza coletiva, os quais “a insignificância da lesão ao direito, frente ao custo e à morosidade do processo, pode levar o cidadão a desistir de exercer o seu direito por ser a causa antieconômica.

Importante mencionarmos dados específicos da realidade brasileira, trazidos por Castelar Pinheiro (2003, p. 4):

Pesquisa realizada pela Vox Populli em abril de 1999 mostrou que 58% dos entrevistados considerava a Justiça brasileira incompetente, contra 34% que a julgava competente. Mais significativo ainda, 89% afirmaram ser a Justiça demorada, em contraste com 11% dos entrevistados que responderam ser a Justiça rápida. De fato, uma pesquisa publicada pelo IBGE em 1990 já mostrava que dois em cada três brasileiros envolvidos em conflitos preferiam não recorrer à justiça. Numa outra pesquisa do Ibope em 1993, 87% dos entrevistados diziam que “o problema do Brasil não está nas leis, mas na justiça, que é lenta” e 80% achavam que “a justiça brasileira não trata os pobres e ricos do mesmo modo.

Este mesmo autor ressalta aqueles fatores culturais internos ao meio jurídico que impedem a boa aplicação dos serviços jurisdicionais:

[...] no que se refere ao caso brasileiro, é consensual que as deficiências do Judiciário decorrem de causas profundamente arraigadas [...] os problemas decorrentes dessa matriz histórica são acentuados pela instabilidade do arcabouço jurídico do país, pelo arcaísmo e excessivo formalismo dos códigos de processo e pela má formação de boa parte da magistratura e de todos aqueles que, mais amplamente, se poderia designar como

“operadores do direito” (...) a lentidão e o caráter pesadamente burocrático e formalista de seu funcionamento teriam hoje a permanência praticamente de um traço cultural, com baixa probabilidade de mudança com base somente em fatores endógenos. Uma consequência da aceitação quase fatalista desse alegado traço cultural pelos magistrados e operadores do direito seria o excessivo recurso a argumentos processuais, em detrimento de decisões substantivas sobre o mérito das questões – tendência esta que reforça a descrença de grande parte da sociedade quanto a resolver seus conflitos pela via judicial. (CASTELAR PINHEIRO, 2003, p. 4-5).

Esta interessante pesquisa conduzida pela autora (CASTELAR PINHEIRO, 2003, p. 39), reuniu 741 magistrados brasileiros, das diversas instâncias do Judiciário, em 12 Unidades da Federação e tal pesquisa comprovou que, para os próprios magistrados, “a morosidade é o principal problema do judiciário, com o alto custo de acesso (custas judiciais e outros custos) vindo em segundo, seguido pela falta de previsibilidade das decisões judiciais”. Em contrapartida às problemáticas acima trazidas, segundo os mesmos magistrados, apontam como o principal aspecto positivo, a imparcialidade.

Em se tratando, em específico do sistema recursal, os magistrados acreditam que:

O grande número de recursos possíveis a instâncias superiores também prejudica o Judiciário por reduzir a importância dos Juízes de primeira instância e por vezes também de segunda instância, já que a grande maioria de suas decisões sofre apelação por uma das partes. Uma consequência negativa desse fenômeno é a desmotivação dos magistrados, que veem diminuída a importância do seu trabalho. (CASTELAR PINHEIRO, 2003, p. 40)

Tal situação fica mais desesperadora, quando analisamos os fatos registrados por Dakolias (1999) de que 90% dos casos recorridos para as cortes de segunda instância, confirmam a decisão proferida em primeira instância, isto é, somente 10% dos casos são alterados.

Devemos combater as situações mencionadas e ainda, outras, para que seja garantido o acesso à justiça em sentido material. É necessário termos em mente que, sempre quando houver melhoria de qualidade e eficiência na prestação dos serviços jurisdicionais, haverá um considerável aumento do número de litígios, por trazerem a chamada “litigiosidade contida”, ou seja, todos aqueles vários litígios que aguardavam solução, mas não eram apresentados ao Judiciário em razão de tantos obstáculos, alguns já citados anteriormente. Em seu levantamento, Dakolias

(1999) nos traz a informação sobre o desempenho do judiciário analisado em 11 países: “O judiciário brasileiro em geral experimentou um aumento de vezes no número de casos ajuizados anualmente durante o período de 1988 a 1996”.

### 3 FORMAS DE SOLUÇÃO ALTERNATIVA DE CONFLITOS

Não são todos os conflitos que se convertem em litígios ou disputas. São várias as razões que podem impedir a conversão do conflito no objeto de um litígio. Primeiramente, ambas as partes podem não identificar o conflito enquanto tal, ou seja, não o reconhecer ou não ter sequer consciência do mesmo. Ainda, pode acontecer que seja identificado, mas não formalizado, pois não perturba a parte adversa e acaba optando por uma atitude de conformação. Finalmente, poderá resolvê-lo diretamente com a parte adversa, sem que seja necessária a intervenção de terceiro ou entidade neutra com a missão de facilitar ou sugerir a solução ou até de impor autonomamente. (FRADE, 2003, s.n.).

Porém, quando os conflitos são formalmente assumidos requerendo a intervenção de uma instância para pacificação, passam a ser considerados por litígios. Desde logo, vários problemas aparecem, como qual será o meio pertinente mais adequado para resolução ao caso concreto. (FRADE, 2003, s.n.).

Com isso, ao falarmos de meios de resolução alternativa de litígios é necessário entendermos o sentido de alternativos: neste contexto, são meios substitutivos (devido à deficiência do método tradicional da decisão judicial), concorrenciais (por concorrerem no mesmo mercado conflitual) ou complementares (por responderem a novas conflitualidades sociais que são “estranhas” aos tribunais) do poder judicial. (FRADE, 2003).

Segundo Tartuce os meios alternativos de solução de litígios são técnicas diferentes quanto ao tratamento do conflito, sendo alternativas à solução judicial (TARTUCE, 2008, p. 179).

Ao tratarmos de tais técnicas podemos também as denominar de *Alternative Dispute Resolution (ADRs)* – resolução alternativa de disputas (RAD, sigla em português), ou, ainda, meios alternativos de resolução de conflitos (MARC), pois sinônimos.

Pelo exposto denota-se que o Poder Judiciário não tem as devidas condições para atender todos os jurisdicionados com rapidez e eficiência, motivo este que outros meios, mesmo aqueles não estatais devem ser buscados. O acesso ao Judiciário, precisa ser visualizado como uma cláusula de reserva, isto é, para

aqueles casos excluídos ex vi legis dos meios alternativos, ou em que tais não possam operar satisfatoriamente, como na (i) autotutela unilateral: a renúncia, desistência, confissão; (ii) composição bilateral ou policêntrica ou ainda, autocomposição: negociação, mediação, conciliação; (iii) Meios heterocompositivos: Arbitragem (o qual é tema deste trabalho), Tabelionatos, Juiz de Paz (MACUSO, 2009, p.185)

Perante a crise do Poder Judiciário e dos já citados obstáculos ao acesso à justiça, os processualistas buscaram novos meios de solução dos conflitos, que estes fossem menos formais, mais rápidos e com menores custos. Com o surgimento dos meios alternativos de solução, houve uma melhora significativa do acesso à justiça. Confirmado este entendimento pelos doutrinadores Cintra, Grinover e Dinamarco, os quais opinam:

[...] os meios informais gratuitos (ou pelo menos baratos) são obviamente mais acessíveis a todos e mais céleres, cumprindo melhor a função pacificadora. [...] constitui característica dos meios alternativos de pacificação social também a de legalização, caracterizada por amplas margens de liberdade nas soluções não-jurispcionais (juízo de equidade e não juízos de direito, como no processo jurisdicional).” (CINTRA; GRINOVER; DINAMARCO, 2007, p. 33)

Outro doutrinador que tem o mesmo entendimento é Caetano (2002, p. 104) ao lecionar que:

[...] os meios alternativos da solução de conflitos são ágeis, informais, céleres, sigilosos, econômicos e eficazes. Deles é constatado que: são facilmente provocados e, por isso, são ágeis; céleres porque rapidamente atingem a solução do conflito; sigilosos porque as manifestações das partes e sua solução são confidenciais; econômicos porque têm baixo custo; eficazes pela certeza da satisfação do conflito”.

Ademais, as soluções para a crise da Justiça são desenvolvidas em duas vertentes, sendo a jurisdicional e a extrajudicial. Nesta última, a desformalização das controvérsias são sustentadas nos equivalentes jurisdicionais, como vias alternativas do processo possibilitando evitá-lo, o que traz soluções através de instrumentos institucionalizados de mediação.

Destacam-se na vertente extrajudicial, a Conciliação e a Mediação, meios autocompositivos de solução de litígios, diferenciam-se dos mecanismos judiciais tradicionais, por permitirem o diálogo entre as partes para que essas

cheguem juntas a um consenso, sem necessidade de imposição de uma decisão pelo Estado (FARINELLI; CAMBI, 2011, p. 284-285).

Na jurisdicional, busca-se a desformalização através do desenvolvimento de técnicas processuais adequadas, desde que essas permitam "alcançar um processo mais célere, simples, econômico, de fácil acesso, direto, apto a solucionar com eficiência tipos particulares de conflitos." (FARINELLI; CAMBI, 2011, p. 284).

Tais meios de resolução alternativa de litígios são procedimentos de natureza consensual os quais funcionam como alternativa à litigação em tribunal e envolvem a intervenção de um terceiro neutro e imparcial face à contenda. (FRADE, 2003).

Os meios alternativos de conflitos que mais se destacam são a conciliação, Mediação e Arbitragem os quais serão comentados a seguir a seguir.

### 3.1 MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO

Ao analisarmos a doutrina, ela procura fazer a conceituação entre mediação e conciliação. Considerando que nesta última, há a presença do terceiro imparcial, que apresenta possibilidades, alternativas para a obtenção de um acordo influenciando o conteúdo, enquanto que o mediador não formula propostas mas promove o diálogo, como um facilitador da comunicação.

Outra diferença entre a mediação e a conciliação, embora ambos os métodos sejam autocompositivos ou de justiça consensuada, é que na conciliação não é focado o retorno do relacionamento entre as partes adversas. (SILVA, 2013, p. 160-179).

Ademais, na conciliação o debate é superficial e baseado tão somente na disputa apresentada no início da demanda, o que limita o atendimento do interesse pessoal, numa pauta objetiva. Contudo, na mediação, ao contrário, há uma cautela também para com a estrutura relacional, explorando a fundo os problemas, a demonstração dos reais interesses e construindo alternativas inteligentes para solucionar, numa intervenção de qualidade mais elevada, comparando com a

conciliação, pois tenta-se a desconstrução do conflito e o atendimento das demandas de todos os envolvidos, numa pauta subjetiva. (SILVA, 2013, p. 160-179; ALMEIDA, 2016, p.7).

A conciliação prioriza a identificação de responsabilidades ocorridas no passado e pela correção atual das consequências, prezando por soluções reparadoras e corretivas. Já na mediação, não se atém a culpa pelo ocorrido no passado, mas sim uma visão futura, como o que poderá ser feito para que situações parecidas não voltem a ocorrer, zelando para mas que as relações permaneçam preservadas. Na mediação, vigora o princípio da confidencialidade e, na conciliação, o princípio da publicidade é a regra. (ALMEIDA, 2016, p.7-8)

Na conciliação, os advogados utilizam a mesma postura antagônica dos processos heterocompositivos, agindo como defensores e porta-vozes e almejando a satisfação de um interesse imediato do seu cliente. Para a mediação é necessário uma mudança de comportamento, tanto para os advogados como para as partes, pois são os mediados os detentores da voz, autores da solução, eles são quem detêm o poder decisório, sendo o advogado mero assessor legal na escolha do mediador quando a mediação for no âmbito privado e como consultor, ao identificar os interesses e necessidades do cliente. (ALMEIDA, 2016, p. 9).

No mesmo sentido, Watanabe (2002, p. 58) entende que na Mediação o terceiro imparcial busca criar as condições necessárias para que as próprias partes cheguem a uma solução, não se antecipando delas para adiantar uma proposta de solução. Para o jurista, na conciliação o terceiro imparcial interfere, tanto que sugere algumas soluções para o conflito.

Quanto a Arbitragem, por ser o método alternativo de solução de conflitos aprofundado neste trabalho, será, após o título seguinte tratado de forma a observar suas principais facetas..

### 3.2 RESOLUÇÃO 125/2010 CNJ

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), considerando que, cabe ao Judiciário estabelecer política pública de tratamento adequado aos problemas

jurídicos e dos conflitos de interesses, que ocorrem em larga e crescente escala na sociedade, de forma a organizar, em âmbito nacional, não somente os serviços prestados nos processos judiciais, como também os que possam sê-lo mediante outros mecanismos de solução de conflitos, em especial os consensuais, como a mediação e a conciliação; (resolução nº 125/2010 CNJ), instituiu no ano de 2010 a Resolução nº 125.

Ainda, presente no texto de tal resolução, consta que “... a relevância e a necessidade de organizar e uniformizar os serviços de conciliação, mediação e outros métodos consensuais de conflitos, para lhes evitar disparidade de orientação e práticas, bem como para assegurar a boa execução da política pública, (resolução nº 125/2010 CNJ). Visa disciplinar a política nacional para o tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário.

A resolução tem como objetivo tácito dar efetividade ao direito constitucional de acesso à justiça (art. 5º XXXV CF) com o intuito de alcançar a ordem jurídica justa. Com este ideal, atribuiu ao Judiciário a política pública permanente de tratamento adequado dos conflitos de interesses, coordenando em âmbito nacional, mecanismos de solução alternativa de controvérsia no modelo consensual para que sejam incentivados e aperfeiçoados.

Houve uma alteração na resolução, aprovada durante a 8ª Sessão Plenária Virtual do CNJ, concluída no mês de março do ano de 2016. Tal alteração traz que o objetivo da política judiciária expressamente é assegurar a todos o direito à solução das controvérsias por meios adequados à respectiva natureza e peculiaridade de cada caso, devendo os órgãos jurídicos, oferecer maneiras diversas de composição, em especial os chamados meios consensuais como a mediação e a conciliação, bem como atendimento e orientação ao cidadão. (parágrafo único, art. 1º da Resolução 125/10 CNJ).

Desde sua criação, em 2010, houve uma grande, crescente e intensa mudança de mentalidade dos operadores do direito para a resolução dos conflitos por vias não judiciais, as chamadas formas alternativas de solução de conflitos. Os efeitos já podem ser vistos com a publicação da Lei de Mediação (Lei 13.140/2015), e do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015). As duas leis tratam de maneira enfática das práticas de solução de conflitos. (MESQUITA, 2015).

Para o Ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ) Marco Aurélio Buzzi, ele que é coordenador do Conselho Consultivo da Presidência do CNJ para análise dos métodos consensuais de pacificação de conflitos, o Brasil optou por trazer a Mediação para mais próximo da Justiça, sendo composta por defensores públicos, advogados, juízes e promotores, todos os colaboradores da Justiça. Para ele, “(...) agora falta pouco para que ofereçamos esse serviço às comunidades. Com algum sacrifício, com muita organização, pode-se dar prioridade política, institucional e administrativa e se estruturar esse serviço, transformando-o em um diferencial.” (MESQUITA, 2015).

Também serão criados centros judiciários de solução de conflitos e cidadania, onde serão realizados atendimento e orientação ao cidadão, com observação do Ministério Público, da Defensoria Pública, da Procuradoria e de advogados. Estes centros poderão ser organizados por áreas específicas (juizados especiais, família, precatórios, empresarial, etc.) e terão em separado setores de solução pré-processual, processual e de cidadania (RIBEIRO, 2016).

## 4 DA ARBITRAGEM COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Procedimento conhecido na história por várias sociedades, havendo registros que na Grécia antiga já era utilizado esse método como solução de conflitos, também em Roma, quando mesmo após a queda do império, era escolhido árbitro para decidir conflito existente entre os cidadãos.

É uma das formas de solução de conflitos mais antigas já registradas, quiçá a mais antiga, na história do Direito.

Carmona (2009, p. 31) define a arbitragem como sendo:

meio alternativo de solução de controvérsias através da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nela, sem intervenção estatal, sendo a decisão destinada a assumir a mesma eficácia da sentença judicial – é colocada à disposição de quem quer que seja, para solução de conflitos relativos a direitos patrimoniais acerca dos quais os litigantes possam dispor. Trata-se de mecanismo privado de solução de litígios, por meio do qual um terceiro, escolhido pelos litigantes, impõe sua decisão, que deverá ser cumprida pelas partes.

Esse entendimento é complementado pelo art. 1º da Lei 9.307/96, que também conceitua o instituto em comento e ainda delinea a que ele se propõe.

É um mecanismo privado para as soluções de litígios, sendo que um terceiro imparcial é escolhido em consenso pelos litigantes, aquele impõe a sua decisão, que deverá ser cumprida pelas partes. Elemento característico da solução arbitral, a imposição (meio heterocompositivo de solução de controvérsias) é o que a difere e muito este instituto para a mediação e a conciliação (meios autocompositivos de solução de conflitos), pois nestas não haverá decisão imposta às partes pelo mediador ou pelo conciliador, senão estarão limitados à simples sugestão o que não vincula as partes.

Neste sentido Cretella Júnior (1998, p.763-775) ensina:

Instituto que pretende abranger todas as espécies desta figura, ainda não comprometida por nenhum ramo da ciência jurídica, tratando-se de sistema especial de julgamento e com força executória reconhecida pelo direito comum, mas que a esse subtraído, mediante o qual, duas ou mais pessoas, físicas ou jurídicas, de direito privado ou de direito publico, escolhem de

comum acordo, a quem confia o papel de resolver-lhes pendência, assumindo os litigantes em aceitar e cumprir a decisão proferida.

Para Kroetz (1997, p. 16), caracteriza-se a arbitragem “todas as vezes que um conflito de interesses for solucionado através da decisão de um terceiro que não esteja investido nas funções de Magistrado.”.

Por tal definição, fica fácil entendermos que quando uma decisão for estipulada por um terceiro que não seja juiz estatal, estaremos diante do instituto da arbitragem, pois este irá analisar o mérito do caso concreto e decidir com base no seu entendimento técnico.

Segundo Dias e Soares (2011, p. 716), a arbitragem é um procedimento alternativo ao procedimento judicial permitindo em casos determinados, o desenvolvimento de uma decisão observando os princípios da celeridade e da eficiência.

De fato a arbitragem pode se tornar uma opção mais apropriada para resolução de muitos litígios. Por poder ser o árbitro pessoa de outra área que não a jurídica, contribui-se à obtenção de uma decisão mais apropriada, célere e com maior precisão. Sendo que não resta dúvida sobre o auxílio para desafogar o judiciário tão sobrecarregado. (ARENHART, 2016)

A decisão proferida pelo árbitro escolhido pelos conflitantes, a sentença arbitral, vincula as partes sendo que após, não havendo o cumprimento espontâneo, poderá ser executada no Poder Judiciário.

Para vermos a importância da arbitragem no Brasil, trazemos a citação de Ahrens (2013, p. 129) onde em determinada pesquisa realizada pelo jornal Folha de S. Paulo, a arbitragem como forma de solução de litígios, em cinco principais câmaras arbitrais do Brasil, “movimentou desde 2005 R\$ 4,9 bilhões, dos quais R\$ 2,4 bilhões somente em 2009...”.

Em suas palavras, ensina:

Cerca de R\$ 2,4 bilhões foram envolvidos em casos solucionados por meio da arbitragem no Brasil no ano passado. No ano anterior, o número ficou em R\$ 867 milhões, segundo levantamento do CBAr (Comitê Brasileiro de Arbitragem). “A arbitragem se tornou modalidade de resolução de controvérsias adequada para média e grandes empresas”, diz Adriana Braghetta, presidente da CBAr. Desde 2005, quando o levantamento começou a ser feito, as câmaras registraram o valor de R\$ R\$ 4,9 bilhões em 286 procedimentos. (AHRENS, 2013, p. 129).

Portanto, resta claro o grande crescimento do instituto o que se deve a divulgação e conhecimento sobre o mesmo.

#### 4.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA ARBITRAGEM

Em que pese desde a antiguidade podermos identificar a ocorrência da arbitragem, ela continua sendo discutida como se fosse um instituto recente. Por esse motivo, passaremos agora a uma rápida análise da evolução história da arbitragem de modo geral, para, após, analisarmos sua aplicação no ordenamento jurídico brasileiro.

A arbitragem está presente nos primórdios da civilização antiga, sendo encontrada na Mesopotâmia e sendo possível que anteceda inclusive a noção de tutela estatal. Não sendo essa, contudo, uma visão unânime (DELLA VALLE, 2012, p. 22)

Vale ressaltar que apesar da existência da arbitragem ser bastante antiga, pouco há de fato relatos e escritas de suas evidências históricas, motivo este pelo qual não há elementos suficientes para determinarmos a forma que à época esse instituto assumia (DOMKE, 1997, p. 2-2 *apud* DELLA VALLE, 2012, p.23).

Ao tratarmos da Grécia Antiga, todavia, fartam elementos que indicam o emprego da arbitragem. Percebemos em sua própria mitologia, já sendo possível, até individualizar suas regras procedimentais e em quais hipóteses era cabível. Na mesma linha de raciocínio Cahali (2012, p.29), afirma que a arbitragem podia ser utilizada “tanto para a solução de controvérsias entre cidades-estados (ligas enfitônicas), como para conflitos privados”.

Na primeira modalidade, intitulada de arbitragem pública, o instituto era desenvolvido “como uma espécie de primeira instância civil” sendo que a figura do árbitro consistia na de um servidor público, o que não permitia as partes opinar na eleição de dado procedimento ou de determinado árbitro. Tal espécie de arbitragem visava sobretudo a conciliação e, somente quando esta se tornava inviável é que vinha a decisão que, por sua vez, era cabível recurso. Portanto, verifica-se que “a arbitragem pública era um procedimento bastante institucionalizado e integrante do sistema judiciário grego” (DELLA VALLE, 2012, p. 25).

Na Grécia antiga, a arbitragem privada também era utilizada, porém, somente no âmbito contratual, ou seja, seu campo de atuação era bem mais restrito, nesta modalidade as partes poderiam convencionar os árbitros e, as decisões por eles proferidas teriam caráter definitivo e vinculante para as partes (DELLA VALE, 2012, p. 25-26).

Segundo ensinamentos de Cahali (2012, p. 30), em Roma, a arbitragem era dirigida a conflitos contratuais, que era derivado de um pacto assinado pelas partes, onde se garantia o respeito à decisão do árbitro, bem como de cláusulas compromissórias inseridas no corpo do contrato. Os árbitros eram escolhidos pelos próprios litigantes após análise prévia de um rol de indivíduos anteriormente estabelecidos que não podiam se esquivar à tarefa que lhes era proposta, devendo ainda, decidir de acordo com a sua própria consciência e seguindo as regras postas pelo compromisso firmado pelas partes, não se submetendo ao direito vigente.

Com a descentralização da política, devido ao enfraquecimento estatal pelo surgimento dos feudos, no período medieval, a arbitragem teve seu ápice. Segundo Moraes (2008, p.109):

vários fatores contribuíram para o desenvolvimento da arbitragem durante a Idade Média, dentre os quais: a ausência da lei ou sua excessiva dureza e incivilidade; a falta de garantias jurisdicionais, a grande variedade de ordenamentos, a fraqueza do Estado, e os conflitos entre Estado e Igreja.

Na Idade Média, nasceu a idéia de arbitragem voluntária, proveniente dos institutos romanos, e foi desenvolvida a noção de arbitragem necessária, diretamente ligada à solução de conflitos de parentesco, especificamente no que envolvia questões sucessórias (MORAES, 2008, p.110).

Com a chegada da Era Moderna e conseqüente centralização política dos Estados, a arbitragem decaiu muito, situação revertida somente durante a Revolução Francesa, quando tornou-se o “instrumento ideal de relação contra os abusos da justiça do rei”, conquistando nesse período formalidades que até então era desconhecida (MORAES, 2008, p. 112-113).

Nos dias atuais, mesmo não sendo tão utilizada, verifica-se novamente o florescimento do instituto da arbitragem, o qual vem encontrando lugar em todos os ordenamentos jurídicos (DELLA VALLE, 2012, p.29), com ênfase para o Direito

Internacional Público, uma vez que foi considerado o melhor método para a resolução dos conflitos entre Estados (CAHALI, 2012, p. 31).

#### 4.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA ARBITRAGEM NO BRASIL

Quando Carmona (2009, p. 01), lançou a primeira edição de seu clássico (Arbitragem e Processo – um comentário à lei 9.397/96) a mais de dez anos, sua principal preocupação era “vencer a resistência” daqueles que não tinham contato e por isso desconfiavam da arbitragem por não acreditarem no desenvolvimento dos meios alternativos de solução de litígios no Brasil.

Mesmo sendo um pouco acanhada nos dias atuais, a arbitragem no país remonta desde a nossa primeira Constituição Federal Brasileira, do ano de 1824, quando veio com expressa menção ao instituto da arbitragem, conforme se extrai em seu artigo 160: “Nas cíveis, e nas penais civilmente intentadas, poderão as partes nomear Juízes Árbitros. Suas Sentenças serão executas sem recurso, se assim convencionarem as mesmas partes”. (BRASIL, 1824).

Importante destacarmos que no Código de 1916, a arbitragem foi inserida em seus dispositivos, sendo regulada do artigo 1037 até 1048, tratando do compromisso arbitral e caracterizando a arbitragem como um instrumento facultativo. O citado artigo 1037 deste diploma trazia que: “as pessoas capazes de contratar poderão, em qualquer tempo, louvar-se, mediante compromisso escrito, em árbitros, que lhes resolvam as pendências judiciais, ou extrajudiciais”. (BRASIL, 1916).

Já o artigo 1041 do mesmo código, nivelou a arbitragem à jurisdição estatal ao tratar que: “os árbitros são juízes de direito e de fato, não sendo sujeitos o seu julgamento a alçada ou recurso, exceto se o contrário convencionarem as partes”. (BRASIL, 1916).

Porém, ensina Cahali (2012, p. 33) que a utilização do instituto era desencorajada pelo mesmo diploma, quando em seu artigo 1045, mencionava a necessidade de homologação judicial dos laudos arbitrais, o que conferia excessiva burocracia ao procedimento.

O código civil de 2002 também disciplinava o instituto. Em seu artigo 851 previa expressamente a possibilidade de utilização do compromisso arbitral para resolução de conflito: “É admitido compromisso, judicial ou extrajudicial, para resolver litígios entre pessoas que podem contratar”. (BRASIL, 2002).

A Constituição da República em vigor também consolida a arbitragem como forma de resolução pacífica de conflitos, ao verificarmos seu preâmbulo, bem como nos artigos 4º, VII e 114 § 1º. As leis infraconstitucionais mais recentes também tratam e há previsão expressa sobre a utilização da arbitragem para a resolução de conflitos diversos. É o caso da lei 9099/95, do Decreto Legislativo 90/1995 (que trata da questão sob o prisma das relações comerciais internacionais) e da Lei 9307/96 (Lei de Arbitragem) que, fora atualizada pela Lei n. 13.129/2015, sendo submetida subsidiariamente às normas do Novo Código de Processo Civil (NCPC) (BRASIL, 2015).

A lei de Arbitragem modernizou o instituto, conferindo a ele “nova formatação, atual, dinâmica, segura e eficiente, como é de se esperar desta forma de solução de conflitos” (CAHALI, 2012, p. 34).

Por sua vez, o NCPC formalizou a arbitragem como jurisdição no Direito Brasileiro. Tal norma fora inserida no §1º do artigo 3º do NCPC, que traz:: “Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito. §1º É permitida a Arbitragem, na forma da lei.”. (BRASIL, 2015).

Porém, mesmo assim, não é permitido ao Poder judiciário, através de seus membros, discutir quanto ao mérito das decisões arbitrais. Por tratar-se de jurisdições paralelas, ambas reconhecidas constitucionalmente: A jurisdição estatal, que é regulada pelas normas processuais civis e a jurisdição arbitral, regulada por lei extravagante (Lei 9.307/1996).

Nos termos do NCPC (BRASIL, 2015), a harmonização entre ambas as jurisdições se dá através de um novo instituto trazido no NCPC, este é a Carta Arbitral. Através deste instrumento jurídico é que se darão formalmente os pedidos de cooperação entre os juízes e árbitros.

Tal instrumento vem previsto no artigo 237 do NCPC, que menciona:

Será expedida carta: IV- arbitral, para que o órgão do Poder Judiciário pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato objeto de pedido de cooperação judiciária formulado por

juízo arbitral, inclusive os que importem efetivação de tutela provisória. (BRASIL, 2015, art. 237).

Ressaltamos que tal instrumento jurídico não permite que juízes e desembargadores façam a revisão do mérito das decisões proferidas no âmbito arbitral, sendo que os atos de cooperação são restritos aquelas determinações e prática de atos definidos em arbitragem.

Ainda, analisando o NCPC, uma das grandes novidades trazidas por ele sobre a arbitragem é a regulamentação da alegação do réu, sobre a existência de convenção de arbitragem. Vejamos o que trata o NCPC em seu artigo 337, X: “Incumbe ao réu, antes de discutir o mérito, alegar: X- convenção de arbitragem”. (BRASIL, 2015).

Primeiramente destacamos que a convenção de arbitragem (em momento oportuno será tratado neste trabalho), é um fato jurídico que órgão jurisdicional não pode reconhecer de ofício, isto é, há a necessidade de interpelação de uma das partes para que o juiz se manifeste a respeito. Por isso, cabe ao réu alegar a existência da convenção da arbitragem, na primeira oportunidade que lhe couber.

Por todo o exposto, percebemos que o judiciário vem instigando a utilização desse meio alternativo de solução de conflitos para a população, mesmo ainda pouco utilizada. Com as alterações e melhorias na Lei de Arbitragem (9.397/96), bem como nos Códigos brasileiros (NCPC) a Arbitragem vem ganhando cada vez mais espaço em nosso ordenamento jurídico.

#### 4.3 DA CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM

Até o advento da Lei 9.307/96, só o compromisso arbitral poderia instituir o juízo arbitral. Com exceção ao trazido pela Convenção de Genebra, a cláusula compromissória, sempre observada como um contrato preliminar (*pactum de contrahendo*), não afastava a competência do juiz togado, sequer, mesmo aceito anteriormente, podia instituir o juízo arbitral. Raras às vezes, servia como uma

coação, para que o inconformado celebrasse o compromisso arbitral, acarretando para muitos a geração de nenhum efeito (CARMONA, 2009, p. 77).

A Lei trouxe expressa menção que tanto a cláusula como o compromisso arbitral fazem parte da convenção, sendo tratado no mesmo capítulo. Em seu artigo 3º a Lei 9.307/96 traz: “As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral”. (BRASIL, 1996).

Portanto, tanto a cláusula como o compromisso, hoje afastam a jurisdição estatal e trazem a competência para a arbitragem, não sendo mais obrigatório às partes firmarem o compromisso arbitral para a instituição de órgão arbitral (CARMONA, 2009, p. 78).

Importante insistir que para instituir arbitragem não é pressuposto o compromisso, como muitos entendem. Chega a tal conclusão, aquele que não interpreta o art. 5º e art. 19 da Lei, mas observa tão somente o disposto no artigo 7º, que trata de uma situação isolada e peculiar, isto é, a execução da cláusula compromissória vazia (“execução de cláusula compromissória que não contenha mecanismo de atuação imediata para nomeação de árbitros”). (CARMONA, 2009, p. 78).

Segundo Abreu (2014):

a convenção de arbitragem é a fonte ordinária do direito processual arbitral, espécie destinada à solução privada dos conflitos de interesses e que tem por fundamento maior a autonomia da vontade das partes. Estas, espontaneamente, optam em submeter os litígios existentes ou que venham a surgir nas relações negociais à decisão de um árbitro, dispondo da jurisdição comum. (ABREU, 2014, s.n)

Portanto, para que a Arbitragem seja competente para resolução de determinado litígio, deverá ser realizado a convenção de arbitragem, a qual poderá ser dividida em duas: A Cláusula Compromissória e o Compromisso Arbitral os quais serão tratados adiante.

#### 4.3.1 Da Cláusula Compromissória

A cláusula compromissória, segundo a lei de Arbitragem (Lei 9.307/96) em seu art. 4º, é um acordo, onde os contratantes se comprometem expressamente, e se submetem ao arbitramento de possíveis conflitos vindouros relativos às relações contratuais firmadas.

Ao analisarmos este mesmo artigo da Lei, perceberemos que o mesmo refere-se sempre ao futuro, destacando sua característica legal: “*as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato*”. Significando que qualquer litígio oriundo de tal contrato ou possível outro contrato a que este faça referência, será submetido à arbitragem, desde que o contrário não seja convencionado.

Analisando ainda a cláusula compromissória, ela é dividida em duas modalidades: A cláusula compromissória cheia e a cláusula compromissória vazia.

Segundo Carmona (1998, p. 29 e 99):

A cláusula compromissória cheia (ou completa) se difere da cláusula compromissória vazia (ou incompleta), haja vista que a cláusula cheia é aquela em que as partes, valendo-se da faculdade prevista no art. 5º da Lei de Arbitragem, reportam-se às regras de um órgão arbitral ou entidade especializada, caso em que a arbitragem será instituída e processada de acordo com tais regras; reputa-se vazia a cláusula que não se reporta às citadas regras, nem contenha as indicações para a nomeação dos árbitros, de forma a possibilitar a constituição do juízo arbitral. (CARMONA, 1998, p. 29 e 99.)

Em outras palavras, cheia é a cláusula que contemple todos os elementos necessários para a instauração da arbitragem, vazia é a cláusula que estes elementos essenciais não estejam, e sua aplicação será analisada quando a arbitragem se mostrar imprescindível, ou seja, serão fixados pelo compromisso arbitral.

Ainda, é exigido que a cláusula compromissória seja sempre escrita, no corpo do contrato firmado ou em documento separado (BRASIL, 1996, art. 4º, § 1º).

Já nos contratos de adesão, é necessário a presença de condições especiais para a validade da cláusula: quando o aderente toma a iniciativa da previsão de sua instituição, ou se este concordar expressamente, sendo por ele escrito em folha separada e esta anexa ao contrato, ou ainda em cláusula destacada, sendo sua assinatura imprescindível à validade de tal cláusula (BRASIL, 1996, art. 4º, § 2º).

Isto porque, existe autonomia da cláusula compromissória quanto ao contrato onde está inserido, ou seja, se houver nulidade do contrato não necessariamente ocorrerá com a cláusula compromissória (BRASIL, 1996, art. 8).

#### 4.3.2 Do Compromisso Arbitral

Entre os processualistas e civilistas modernos há um consenso quanto a definição de compromisso arbitral.

Para Carmona (2009, p. 183) é:

Um contrato de direito privado estipulado com o fim de produzir entre as partes efeitos processuais, obrigando-as a subtrair à competência da autoridade judiciária ordinária o conhecimento da controvérsia considerada no compromisso, passando tal competência à esfera do juízo arbitral. (CARMONA, 2009, p. 183)

Sobre o compromisso arbitral o art. 9º da Lei, traz que “é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas...”, percebe-se, portanto, que o pressuposto é a existência de um litígio, ou seja, há um caráter de atualidade do conflito a ser tratado. Ademais, o compromisso poderá ser judicial- quando celebrado por termo nos autos ou também, extrajudicial – quando realizado particularmente com a assinatura de duas testemunhas (BRASIL, 1996, art. 9º).

Por ser um contrato, é obrigatório, a presença de alguns elementos os quais estão disposto taxativamente no art. 10 da Lei:

Constará, obrigatoriamente, do compromisso arbitral: I - o nome, profissão, estado civil e domicílio das partes; II - o nome, profissão e domicílio do árbitro, ou dos árbitros, ou, se for o caso, a identificação da entidade à qual as partes delegaram a indicação de árbitros; III - a matéria que será objeto da arbitragem; e IV - o lugar em que será proferida a sentença arbitral. (BRASIL, 1996, art. 10).

Pelo exposto, percebemos que se não houver a presença de todos estes requisitos, tornar-se-á nulo o compromisso arbitral, devendo ser o processo ter seu trâmite na jurisdição estatal.

## 5 DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS RESIDENCIAIS E ARBITRAGEM

### 5.1 CONCEITO DE CONTRATO

Sendo um dos institutos de maior relevância no Direito Civil, para entendermos o contrato completamente, precisaremos partir da idéia de que ele é um “pressuposto de fato” quando do nascimento de relações jurídicas e, talvez por isso seja, o maior responsável na proliferação das obrigações, posto que faz nascer outra realidade jurídica, onde se faz inserir uma vasta gama de obrigações como direitos, deveres, encargos e etc. (GOMES, 2001, p.13).

Quanto à definição do que é contrato, importante ressaltar que o Código Civil em vigor não traz qualquer distinção quanto ao tema. Entretanto, ao analisarmos a doutrina identificaremos duas correntes sobre a conceituação do tema, sendo uma mais abrangente e outra mais restrita. A mais ampla considera o contrato como todos “os atos jurídicos bilaterais e patrimoniais”, enquanto que a mais restrita entende que são os contratos somente “negócios jurídicos bilaterais criadores de obrigações” (SILVEIRA, 2004, p. 11).

Já Gagliano e Pamplona Filho (2008, p. 83) entendem o contrato como uma espécie de negócio jurídico bilateral, advindo de um acordo de vontades contrárias. Nesse mesmo sentido, Gomes (2001, p. 12) alega ser também uma diferença de vontades quando destinado à criação de relações jurídicas de âmbito patrimonial e “eficácia obrigacional”.

Contudo, Pereira (2007, p. 07), acha por bem trazer uma definição mais minuciosa e complexa sobre o tema, e deixando a entender que adota uma visão mais restritiva do mesmo. Para ele, o contrato é:

um negócio jurídico bilateral, e de conseguinte exige o *consentimento*; pressupõe, de outro lado, a conformidade com a ordem legal, sem o que não teria o condão de criar direitos para o agente; e, sendo ato negocial, tem por escopo aqueles objetivos específicos. Com a pacificidade da doutrina, dizemos então que o *contrato é um acordo de vontades na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos.* (...) Podemos definir o contrato

como o 'acordo de vontades com a finalidade de produzir efeitos jurídicos. (PEREIRA, 2007, p. 07).

O contrato, como uma modalidade de negócio jurídico, observa os requisitos que estes orientam, sendo a capacidade do agente, sua forma e seu objeto, como também os requisitos a cerca dos vícios de vontade e do vício social (VENOSA, 2006, p. 357).

Rizzardo (2008, p. 39-64), ao tratar da formação dos contrato, sustenta a necessidade da observância de alguns requisitos, sem os quais o negócio jurídico seria inválido e ineficaz. Estes pressupostos englobam os campos da manifestação de vontade, a fase preliminar do contrato, também da proposta, o momento da aceitação e sua formação, como o local onde será celebrado.

Nas palavras do autor RIZZARDO (2008, p.39):

Nasce do interior do homem a disposição de contratar. Daí afirma-se que há um primeiro momento na formação do vínculo obrigacional, situado na esfera subjetiva ou psicológica, que representa o livre consentimento. Sem esse estágio, não se alcança a exteriorização. É justamente nesse estágio que a vontade se revela apta ou não para ensejar uma negociação válida. O germe de uma possível anulação, por vício de consentimento, está nesta fase, o que revela a sua incontestável importância. (RIZZARDO, 2008, p. 39).

Para este mesmo autor, a fase preliminar é aquela anterior a celebração contratual. É quando as intenções apresentadas pelas partes são formalizadas. Percebe-se que até então tudo o que fora realizado, não passa de uma promessa do contrato, aquele será firmado somente em momento posterior (RIZZARDO, 2008, p. 43).

Quanto a proposta, é a “firme declaração receptícia de vontade dirigida à pessoa com a qual pretende alguém celebrar em contrato, ou ao público” devendo ser estipulada para a mera aceitação da outra parte bastar para a conclusão deste negócio (GOMES, 2001, p. 62). Ressaltam Silveira (2004, p. 22) e Pereira (2007, p. 38) que existe um caráter vinculante na proposta, posto que mesmo não constituindo por si só um contrato, as partes ficam por ele vinculadas.

A aceitação, não passa de uma “manifestação de vontade concordante” do oblato, toda vez que este aceitar a proposta realizada (GAGLIANO E PAMPLONA FILHO, 2008, p. 92). Para Pereira (2007, p. 45), “somente quando o

oblato se converte em aceitante, e faz aderir sua vontade à do proponente, a oferta se transforma em contrato”.

A formação do contrato poderá dar-se de duas formas distintas: quando for entre pessoas presentes, será concluído no “momento imediato que segue à proposta”, ou seja, no momento da aceitação. Para os contratos entre ausentes, será concluso no momento em que for expedida a aceitação, com exceção do previsto no artigo 434 do Código Civil (RIZZARDO, 2008, p. 60-61).

Após todas estas observações sobre os contratos, importante ainda salientar que a concepção que temos sobre este instituto – “acordo de vontades por meio do qual as pessoas formam vínculo jurídico a que se prendem” – é fruto da idéia individual e capitalista do momento de sua criação (GOMES, 2001, p. 6).

Entretanto, nos dias atuais, a composição de tal figura jurídica tem sido cada vez mais observados sob a luz da Constituição de 1988, obedecendo inclusive, ao ideal de função social.

Seguindo esta linha de raciocínio, Gomes (2002, p. 7-8) leciona que:

Determinado a dirigir a economia, o Estado ditou normas impondo conteúdo de certos contratos, proibindo a introdução de certas cláusulas, exigindo, para se formar, sua autorização, atribuindo a obrigação de contratar a uma das partes potenciais e mandando inserir na relação inteiramente disposições legais ou regulamentares. (...) Em relação aos contratos nos moldes contemporâneos, que se realizam em série, a preocupação é a defesa dos *aderentes* (contratos de adesão), mediante normas legais que proibam cláusulas iníquas, até porque as regras sobre a declaração da vontade e os vícios do consentimento quase não se lhe aplicam. (GOMES, 2002, p. 07-08).

Entende-se que nos contratos contemporâneos, cada vez mais tem se preocupado em tutelar a parte mais fraca da relação contratual, àquela considerada hipossuficiente, evitando assim o desequilíbrio contratual. Também, outra mudança importante, foi a intervenção estatal restringindo a liberdade de contratar, que hoje impede a aplicação de algumas cláusulas consideradas abusivas, através de mecanismos legais ou regulamentares.

Para este mesmo autor, a mola propulsora para essas mudanças fora o descontentamento de grande parte da população, devido ao gritante desequilíbrio contratual, desafiando a noção de igualdade material, também da modificação da “técnica de vinculação por meio de uma relação jurídica” e do que cada vez mais vem crescendo, a intervenção estatal na economia (GOMES, 2001, p. 7).

Tudo isso, transformou a visão tradicional que por muito tempo imperou sobre contrato, trazendo uma nova adequação que, mesmo com essas transformações, ainda é fundado na autonomia da vontade, mesmo sendo mais limitado, no acordo de vontades e no caráter patrimonial.

### 5.1.1 Contrato de adesão

Após toas as considerações realizadas acerca do instituto dos contratos, importante ressaltar que estes podem se dar das mais variadas formas.

Entretanto, não pairam dúvidas que uma das suas formas mais utilizadas nos dias de hoje em nossa sociedade é o contrato de adesão.

Nesse sentido, Gomes (2001, p. 07) ensina que:

Dentre as novas técnicas de constituição das relações jurídicas, salientam-se as que foram impostas pela massificação de certos contratos determinante da uniformização de suas condições e cláusulas e as que acusam a tendência para a despersonalização dos contraentes. (GOMES, 2001, p. 07).

Segundo Venosa (2006, p. 380), esta modalidade de contrato não se adéqua aos princípios tradicionais do direito contratual, posto que este é um contrato que já vem pronto, isto é, com todas as cláusulas já formuladas por somente uma das partes, restando à outra a opção de aceitar ou não o que esta sendo apresentado. Logo, entende-se que há o consentimento pela “simples adesão às cláusulas que foram apresentadas pelo outro contratante”.

O doutrinador Silveira (2004, p. 61), ressalta que nesta modalidade não há possibilidade de discussão, por uma das partes, sobre o conteúdo disposto no contrato pela outra parte, não havendo nem a negociação prévia, com exceção de particularidades do instrumento contratual. Portanto, “o contrato de adesão distingue-se por alguns traços característicos como a uniformidade, predeterminação e rigidez de suas cláusulas pré-constituídas”.

Segundo Pereira (2007, p. 72) “chamam-se de contratos de adesão aqueles que não resultam do livre debate entre as partes, mas provêm do fato de

uma delas aceitar tacitamente cláusulas e condições previamente estabelecidas pela outra”.

Esta modalidade de contrato, está sendo tão utilizada que inclusive o Código de Defesa do Consumidor formalizou o mesmo em seu art. 54, onde traz:

Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo. (BRASIL, 1990).

Gomes (2001, p. 126-127) ao tratar da interpretação dos contratos, ensina que “em caso de dúvida, as cláusulas do contrato de adesão devem ser interpretadas contra a parte que as ditou”, isto é, a interpretação deverá sempre favorecer quem aceitou, o chamado aderente, pois este não pôde discutir as cláusulas contratuais.

Corroborando este pensamento, houve a consagração no artigo 423 do Código Civil, quando diz: “Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente”. (BRASIL, 2002).

Ainda em seu artigo 424, o mesmo Código normatiza que será nula aquelas cláusulas que façam com que o aderente renuncie a algum direito antecipadamente, em razão da natureza do negócio: “Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada ao aderente a direito resultante da natureza do negócio”.

Exemplificando tal situação, é vedado a imposição no contrato de locação, a renúncia antecipada ao locatário de gozar e fruir totalmente da coisa locada, pois constitui-se natureza do negócio.

No mesmo íterim, ao analisarmos o artigo 54, em seus parágrafos 3º e 4º do Código do Consumidor, é trazido a informação que esta modalidade de contrato, deverá sempre ser escrita de modo claro e transparente, visando a facilidade de entendimento do consumidor, em sua maioria leigo juridicamente falando, sendo que aquelas cláusulas que limitarem quaisquer direito do consumidor, deverão ser formuladas em destaque, para que sejam facilmente notadas (VENOSA, 2006, p. 381).

Ainda segundo o mesmo autor, é amplamente aplicado o contrato de adesão nos contratos de locação, mesmo que embora sejam relações paritárias, ao menos a princípio, é pertinente tal aplicação devido a grande celebração nos dias de hoje (VENOSA, 2006, p. 381).

### 5.1.2 Contrato de locação residencial urbano

Antes de falarmos sobre as locações residenciais urbanas, primeiramente é necessário termos a noção de que tais locações encerram a noção de direitos patrimoniais, que são disponíveis por natureza. Por tal motivo, as partes tem liberdade contratual, onde lhes é possível a decisão de quando, com quem e como firmar um contrato de locação, podendo até mesmo, definir sobre prazos e preços referentes a ele (AGHIARIAN, 2012, p. 299).

Portanto, como a locação de imóveis residenciais urbanos é realizada através de contrato, devemos entender como este contrato se celebra e conhecermos quais são suas características e elementos. Ao fazermos isso, conquistaremos a compreensão do instituto e suas particularidades, conforme o quisto pelo presente estudo.

O contrato de locação é caracterizado quando um indivíduo libera, por período determinado de tempo e mediante uma contraprestação pecuniária, o uso e gozo de bem infungível a outrem (PEREIRA, 2007, p. 272).

O artigo 565 do Código Civil traz essa afirmação ao descrever: “Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

No entendimento de Venosa (2013, p. 12):

O contrato de locação de imóveis pode estabelecer prazo determinado ou prazo indeterminado, transformando-se em prazo indeterminado se findo o prazo contratual, na forma do art. 46, § 1º, na locação residencial (...). Consequência importante da distinção diz respeito à necessidade de se dar notícia à outra parte da intenção do contratante em terminar a vigência da avença nos contratos por prazo indeterminado. A denúncia da locação é disposta na lei, sendo questão importante a ser examinada. (...) As partes ou a lei podem fixar uma duração mínima para o contrato, após a qual a vontade contratual se reconduz tacitamente. A prorrogação será tácita se continuam os contraentes a cumprir o contrato sem qualquer manifestação de vontade específica. Poderão prorrogar o contrato por manifestação

expressa, realizando um aditamento ao contrato. Haverá uma renovação do contrato se na prorrogação as partes agregam novas cláusulas. Quando o contrato se mantém com as mesmas cláusulas, há recondução do contrato. (VENOSA, 2013, p. 12).

Para o referido autor, os contratos de locação imobiliária são típicos, posto que tratam de “forma contratual plenamente disciplinada em lei” (VENOSA, 2013, p. 11).

Nesta modalidade, a locação poderá ser dada pelo todo do imóvel ou somente em parte do mesmo. Contudo, quando no contrato não estiver detalhado tal informação, entender-se-á que a locação é de toda a extensão do imóvel bem como seus acessórios (VENOSA, 2013, p. 12).

Necessário ressaltarmos o caráter consensual deste contrato, ao considerarmos que sua formação só existe após um acordo de vontades (PEREIRA, 2007, p. 272). Tal vontade, por óbvio, deve ser espontânea e livre de vícios, e estende-se a todos os outros aspectos contratuais (RIZZARDO, 2008, p. 483).

Neste mesmo sentido, Venosa (2009, p. 123) ensina que tal contrato é “consensual porque independe de entrega da coisa para que se tenha por perfeito”. Nada mais sendo, no entendimento deste doutrinador, questão do direito obrigacional, isto é, que não transfere a posse da propriedade, sendo que o locador apenas cede o bem, por isso “a tradição não é essencial ao negócio, porque não se trata de contrato real”.

O elemento mais peculiar deste contrato, para sua caracterização, sem sombra de dúvida é a contraprestação. Para Orlando Gomes (2001, p. 275) a onerosidade é a essência deste contrato, é o que o distingue dos outros. Segundo ele, o “uso e gozo da coisa deve corresponder, necessariamente, certa retribuição”. Se assim não acontece, não estamos diante de contrato de locação e sim do instituto chamado comodato.

Nesse mesmo sentido, Arnaldo Rizzardo (2008, p. 483) salienta que:

O preço, que constitui o elemento que distingue a locação do comodato, sendo conhecido como aluguel, pois nesta espécie o traço característico é a gratuidade do empréstimo. Representa a contraprestação a que se obriga o locatário. Como na compra e venda, impõe-se que seja sério, pois se irrisório ou fictício, não se caracteriza a locação propriamente dita. O objeto do preço é, em geral, um soma em dinheiro, não inviabilizando que se realize o respectivo pagamento por outros meios, como na retribuição através de frutos ou produtos advindos do bem locado.(RIZZARDO, 2008, p. 483).

Outro elemento importante deste contrato, é a certeza de que as partes envolvidas irão cumprir com a prestação avençada, é a chamada comutatividade, sendo que há, mesmo subjetivamente, certa equivalência da prestação com a contraprestação, e ainda, é possível a verificação dessa situação de equivalência pelas partes (DAIBERT, 1980, p. 40).

Interessante o conceito envolto quanto ao tempo de eficácia do contrato. Segundo Rizzardo (2008, p. 484), é uma cessão temporária de uso e gozo, sendo que sua execução é prolongada no tempo, por sua caracterização ser desenvolvida pelas prestações repetidas e periódicas, o que o aproxima muito dos chamados contratos sucessivos.

Nas palavras de Gomes (2001, p. 275) o contrato de locação:

É, por fim, contrato de *duração*. Sua execução prolonga-se necessariamente no tempo, pertencendo para alguns tratadistas à subespécie de contratos de trato sucessivo e, para outros, à dos contratos de execução continuada. Embora a obrigação do locatário se cumpra através de prestação periodicamente repetida, pretende-se que seu objeto é único, motivo porque não seria contrato de execução periódica, mas sim, continuada. Mas, a distinção dessas subespécies do contrato de duração carece de maior importância prática. *Basta ter em mente que a locação é contrato de duração.* (GOMES, 2001, p. 275).

Este mesmo autor ressalta o entendimento de que há impessoalidade nesta modalidade de contrato, para ambas as partes envolvidas. Posto que o contrato irá persistir com a morte do locador ou locatário, sendo possível a cessão (Gomes, 2001, p. 275). Em contrapartida, Pereira (2007, p. 272), entende ser a locação um contrato pessoal, embora não seja personalíssimo, pois cria um direito de crédito e é possível a transmissão a terceiros “por ato entre vivos ou mortis causa”.

Por não haver forma essencial exigida em lei, o contrato de locação é um contrato não solene. Entretanto, segundo a Lei do Inquilinato (8.245/91), o contrato escrito traz mais garantias para as partes envolvidas, em especial o inquilino, mas, não afasta a possibilidade de o mesmo se dar de forma verbal (2009, p. 123).

Nas palavras de Aghiarian (2012, p. 298):

Somente em momentos nos quais a lei deseja proteger algum bem maior ou efeito mais conflitante é que vai impor contrato escrito, e quase sempre por

prazo certo mínimo. No mais, dos recibos de pagamento se extraem, os elementos para a execução regular do contrato, inclusive seu reconhecimento e revisão judicial, dado que ali deve constar: o lugar do pagamento, a pessoa autorizada a receber (de regra, figurando ali como locador); o valor do locatício; o prazo (pela soma de recibos); sua periodicidade de revisão, uma vez ditada pela lei; o locatário (quem paga); e o imóvel, provando-se a relação jurídica pela simples posse continuada. Tornando-se, repita-se, como instrumento de vínculo, despiciendo para a essência do ato o instrumento formal. (AGHIARAN, 2012, p. 298).

O exposto pelo autor supra mencionado, definitivamente a forma não compõe o ato, sendo suficiente os recibos de alugueres desde que preenchidos com algumas informações ou os depósitos de pagamento habitualmente realizados à determinada pessoa, para ser comprovada a efetiva existência do contrato.

Por todo exposto, quanto à locação de imóveis urbanos, tanto quanto seus aspectos sobre a sua forma contratual, são regidos pela Lei 8.245/91, sendo que o Código Civil só é aplicado subsidiariamente, e especificamente naqueles imóveis que pertencem à União, ou quando for de pessoa jurídica de direito público, quando for sobre vagas autônomas de garagem ou ainda de estacionamento de veículos em hotéis-residência ou apart-hotéis, flats ou congêneres (FIGUEIREDO, 2010, p. 135-136). Portanto, por não ser o caso dos imóveis residenciais urbanos, objeto deste estudo, a princípio não há necessidade de sua aplicação.

## 5.2 DO CABIMENTO DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS

No tocante a possibilidade da aplicação da arbitragem nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, há necessidade de trazermos à tona alguns pontos já trabalhados nesta pesquisa.

Ressalte-se primeiramente que ela poderá apenas ser aplicada em bens patrimoniais disponíveis, ou segundo Scavone Junior (2010, p. 15), é um “meio privado e alternativo de solução de conflitos referentes aos direitos patrimoniais e disponíveis através do árbitro”.

Este é ainda, o único objeto possível para aplicação da arbitragem, disposto no 1º artigo da Lei 9.307/96: “As pessoas capazes de contratar poderão

valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a *direitos patrimoniais disponíveis*". (BRASIL, 1996).

Por esse motivo, antes mesmo de verificarmos se o contrato de locação está inserido dentro deste conceito, é imprescindível entendermos o conceito de propriedade, só aí poderemos definir se realmente a locação faz parte do instituto dessa natureza.

Segundo Gomes (2010, p. 104), "a propriedade é um direito complexo, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto" .

Ao tratarmos de imóvel, por ser o objeto dos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, ensina Diniz (1992, p. 85) que:

O direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem imóvel por natureza, por acessão física, artificial ou intelectual e por determinação legal (Código Civil 79 e 80) e de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. (DINIZ, 1992, p. 85).

Logo, não restam dúvidas de que no contrato de locação, quanto ao seu objeto, quando este for imóvel residencial urbano, estaremos diante de uma propriedade. Sendo também disponível, posto que o proprietário poderá dele dispor, nos limites que a lei dispõe, desde que respeitado o função social e o interesse público.

Nos ensinamentos de Pereira (1999, p. 69), o direito de dispor é "a mais viva expressão dominial, pela maior largueza que espelha. Quem dispõe da coisa mais se revela dono que aquele que a usa ou frui". Ainda, continua afirmando que:

(...) pode ocorrer o desmembramento, transferindo-se a outrem uma das faculdades, como na constituição de direito real de usufruto, ou de uso, ou de habitação, em que o dominus não deixa de ser o proprietário (domínio eminente), embora a utilização ou fruição da coisa passe ao conteúdo patrimonial de outra pessoa (domínio útil). (PEREIRA, 1999, p. 68).

Após as considerações realizadas, resta claro que o imóvel é uma modalidade de propriedade, sendo que uma de suas características é a possibilidade de dispor, sendo impossível afastar de uma propriedade imobiliária o

seu caráter patrimonial disponível, eis que aquele que detém sua propriedade, poderá doada, alienada, locada, entre outros.

Ao partirmos de que o contrato de locação de imóveis residenciais urbanos é a cessão do proprietário a outrem, por período determinado ou indeterminado de tempo, isto é, temporariamente tenha a posse do bem, estamos perante o direito de dispor da propriedade do mesmo. Com isso, ao locador reserva-se o efetivo domínio do bem.

Pelo exposto, com base no artigo 1º da Lei 9.307/96, resta claro que a arbitragem poderá ser aplicada aos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, por este serem, sem sombra de dúvidas, direitos patrimoniais disponíveis.

### 5.3 OS BENEFÍCIOS TRAZIDOS PELA ARBITRAGEM AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS

Ao analisarmos sua natureza patrimonial e disponível, resta claro a possibilidade da aplicação do juízo arbitral nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos. Sendo ainda, se não a melhor, uma das melhores alternativas para soluções de conflitos neste âmbito, por serem rápidas e efetivas, o que a torna uma opção realmente vantajosa para todas as partes envolvidas.

A seguir, estaremos trazendo suas principais características que trazem essa tão significativa vantagem.

#### 5.3.1 Celeridade processual devido à aplicação da arbitragem

Muito provavelmente é a maior e a mais conhecida vantagem trazida pela utilização da arbitragem. Não só nos contratos de imóveis residenciais urbanos, mas em todo contrato onde ela for aplicada.

Além de trazer um grande benefício social, pois após ser aplicada, retira a competência Judiciária estatal conferindo a esta, possibilidade da análise de outros processos, quiçá mais relevantes, isto é, ajuda diretamente para desafogar a

quantidade de processos ao judiciário encaminhados, tornando-se também um instrumento muito eficaz, pois além de trazer incomparável agilidade, em sua maioria traz também a qualidade nas decisões, pois os árbitros são geralmente especialistas na matéria discutida (não são como os juízes estatais que julgam de tudo), sendo excelente para as partes em litígio.

Tal celeridade é observada no art. 23 da Lei 9.307/96, ao definir o limite máximo de seis meses para o início, meio e fim do procedimento, à partir da distribuição ou substituição do árbitro. Segundo o artigo:

A sentença arbitral será proferida no prazo estipulado pelas partes. Nada tendo sido convencionado, o prazo para a apresentação da sentença é de 6 (seis) meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro. (BRASIL, 1996, art. 23).

Contudo, mesmo com esta previsão, é possível com base no parágrafo segundo do artigo mencionado, as partes e os árbitros prorrogarem o prazo para proferir a sentença final. Isto mostra a grande flexibilidade do procedimento arbitral. Entende-se tal possibilidade devido a complexidade e peculiaridades de cada caso.

Segundo Cahali (2012, p. 78), mesmo que a arbitragem não seja um procedimento demorado, é necessário estipular, por um prazo final para o término do procedimento, para evitar que se estenda excessivamente no tempo. Para ele:

Certamente, para questões extremamente complexas, com tumultuada instrução ou inúmeros incidentes, pode o procedimento vir a se mais demorado. Porém, estimativas feitas entre as instituições de arbitragem demonstram que, na média, mesmo para arbitragens com certa dificuldade, o prazo de solução gira em torno de um ano. De qualquer forma, sempre haverá necessidade de fixação do termo final da arbitragem (por lei ou pelas partes), afastando o risco de se eternizar o procedimento.

Tal celeridade é, sobretudo, consequência da não recorribilidade de sua sentença, isto é, da sentença proferida pelo juízo arbitral não é possível recurso. Situação esta que impede a proliferação no tempo dos processos em trâmite no juízo arbitral, evitando os diários danos, muitas vezes insanáveis, às partes envolvidas.

Entretanto, são raras as situações em que é possível o reexame da sentença arbitral. Para Carmona (2009, p. 24-25) será possível quando há

convenção dos envolvidos sobre o assunto e, nos casos de decisão não-unânime, poderá “o vencido interpor recurso semelhante aos embargos infringente previsto no Código de Processo Civil”. Ressalto que no Novo Código de Processo Civil (NCPC 2015) não há mais previsão dos embargos infringentes, mas deixaremos essa citação para exemplificação.

Mesmo assim, não serão encaminhados aos “órgãos da justiça estatal”, sendo seu procedimento também em caráter interno.

Contudo, mesmo existindo possibilidade deste recurso, isso não acontece na sociedade brasileira. Segundo suas palavras:

A prática brasileira confirmou o que ocorre nos países onde este meio alternativo de solução de litígios já se consolidou: a arbitragem não se ‘processualizou’ entre nós, de tal sorte que não se tem notícia de órgão arbitral institucional que preveja, em suas regras, a possibilidade de revisão de sentença arbitral, não havendo também notícia de arbitragem *ad hoc* que tenha encampado a idéia de um recurso interno’.

Importante ressaltar que aquele que precisa de uma solução no âmbito dos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, ela precisa ser justa, satisfatória e adequada. Por tal motivo, a arbitragem é muito mais indicada, pois desviam os envolvidos da via estatal, o que em consequência, os desviam da morosidade conhecida, evitando que se prolongue no tempo.

### 5.3.2 Especialidade dos árbitros

Ademais, as partes poderão eleger, se assim o quiserem um árbitro-especialista na área em que o litígio está envolto, isto quer dizer árbitros com um conhecimento técnico muito maior do que o juiz estatal que detém um conhecimento técnico genérico.

Vantagem clara pois garante que a lide seja analisada por alguém que detenha um conhecimento técnico efetivo, o que acaba proporcionando que a solução fique mais parecido com o quisto pelos envolvidos.

Leciona Lima (1994, p. 08) que:

O ponto nodal da questão é a fuga da solução judiciária, ante a morosidade da justiça. Para soluções mais céleres, notadamente com o ensejo de que divergências técnicas sejam dirimidas por árbitros do ramo, conhecedores da matéria, muito melhor do que os Magistrados, comumente, que como se sabe, são 'especialistas em idéias gerais'. (LIMA, 1994, p. 08).

Segundo Scavone Junior (2010, p. 93-94) é interessante que os árbitros sejam especializados em determinada matéria e, geralmente é o que vem acontecendo com maior frequência no Brasil, nas figuras de um “engenheiro, médico etc.”. Porém, é de suma importância que um dos árbitros tenha conhecimento no ramo das ciências jurídicas a fim de que se possa notar algum eventual vício que possa vir a prejudicar e até mesmo cancelar o procedimento arbitral.

Há quem sustente a não possibilidade de “ser o árbitro pessoa jurídica”, é o caso de Carmona (2009, p. 229), ao dizer que somente pessoa física pode atuar neste cargo. Em contrapartida, Scavone Junior (2010, p. 92-93), defende que sim, poderá o árbitro ser pessoa jurídica “desde que devidamente representada e de acordo com seus atos constitutivos”. Ele continua que “é o caso, por exemplo, de institutos especializados em engenharia, que podem muito bem, respeitada sua organização e representação, produzir a sentença arbitral”.

Nesta modalidade de contrato, ser possível a escolha de alguém com habilidade técnica elevada, traz a possibilidade de uma análise mais efetiva, e solução mais precisa o que trará o maior número de benefícios e minimiza o surgimento de prejuízos, para ambas as partes, locatário e locador.

### 5.3.3 Economia de custos

Nesta modalidade contratual, ao tratarmos da economicidade de custos, não estaremos nos referindo basicamente à economia realizada dos custos processuais, na verdade, geralmente o valor será um pouco superior do que é cobrado no judiciário estatal. O que queremos destacar é o real custo- benefício.

Neste mesmo sentido Cahali (2012, p. 79) ensina que mesmo aparentemente a arbitragem pudesse vir a ser desestimulada pelos custos processuais originários dela, ao fixarmos na vantagem final, é inegável a absurda

vantagem, podemos dizer que até mesmo econômica, gerada em relação ao custo-benefício, derivado da “confidencialidade, tecnicidade do árbitro, insegurança das decisões judiciais” e até do “julgamento em instância única sem os ônus decorrentes da demora e das despesas para se sustentar o processo com diversos recursos”.

Ao tratarmos de casos que envolvam contratos de locação de imóveis residenciais urbano, a arbitragem desponta com sendo uma excelente alternativa para solucionar os litígios advindos dela, motivo este que seu uso está sendo cada vez mais valorizado e utilizado.

#### 5.3.4 Maior confidencialidade

Outra característica vantajosa da arbitragem, é que ela garante às partes maior confidencialidade se comparado a via judicial comum, em regra, sendo as intimidades do locador e locatário muito mais preservadas.

Mesmo não sendo uma possibilidade legal, isto é, não há menção em nenhum Código sobre ela, as partes pode livremente convencionar ou até mesmo, pelos regulamentos das câmara arbitrais (CAHALI, 2012, p. 79). Contudo, segundo Carmona (2009, p. 246), acaso as partes deixem de estipular alguma cláusula nesse sentido, o árbitro deverá ter “comportamento sóbrio, no sentido de não fazer qualquer comentário sobre a causa que esteja (ou que tenha estado) sob sua responsabilidade”.

Tal necessidade foi descrita no artigo 13, § 6º da Lei 9.307/96, quando trouxe que “No desempenho de sua função, o árbitro deverá proceder com imparcialidade, independência, competência, diligência e descrição”. (BRASIL, 1996, art. 13).

Concluimos, portanto, que a arbitragem é confidencial e em casos especiais, será utilizado o sigilo, diferentemente é o que acontece na justiça estatal. Esta vantagem fica evidente em todos os procedimentos do processo arbitral, posto que os autos ficam visíveis apenas para os árbitros e às partes envolvidas (LACERDA, 1998, p. 22-23).

Importante ressaltar que até na fase de execução, através de execução no judiciário estatal, uma vez requerido pela parte interessada, poderá ser mantido o sigilo (SCAVONE JUNIOR, 2010, p. 96).

Por todo o exposto, a confidencialidade mesmo que não expressamente escolhido pelos envolvidos, deverá constar em todos os momentos do procedimento arbitral, respeitando o melhor interesse dos envolvidos cuidando para que não tenha qualquer prejuízo que eventualmente possa ser causado pela exposição excessiva, desde que relativos aos contratos de locação, objeto deste estudo.

### 5.3.5 Maior chance de conciliação

É muito expressiva tal vantagem no processo arbitral, tanto que afirmou Adevanir Tura (2010, s.p) tratar-se de uma obrigação da Câmara Arbitral/Tribunal Arbitral, de forma exaustiva almejar o “convencimento das partes, sem ‘forçá-las’ ou constrangê-las’ à decisão”, para que as partes busquem um comum acordo para o litígio ativo.

Com base no artigo 21, § 4º da Lei de Arbitragem, perceberemos a imposição ao árbitro na busca pela conciliação, quando dispões que: “Competirá ao árbitro ou ao tribunal arbitral, no início do procedimento, tentar a conciliação das partes, aplicando-se, no que couber, o art. 28 desta lei”.

Em sendo frutífera a tentativa de conciliação, o acordo aceito deverá ser homologado através da sentença arbitral, e assim, por conseqüência extinguindo o procedimento arbitral.

Para Carmona (2009, p.303) mesmo que seja admirável a iniciativa de conciliação na arbitragem, sustenta que a mesma não deveria ser obrigatória, pois uma vez, havendo sua ausência, acarretará numa série de possíveis alegações de todo o processo arbitral até então desenvolvido. Para ele:

O incentivo à conciliação é sem dúvida, louvável, mas talvez tivesse sido melhor que o legislador, no § 4º do artigo sob estudo, declarasse ser *recomendável* que o árbitro tentasse a conciliação, pois certamente não faltará quem

sustente que a falta desta iniciativa do árbitro implique a nulidade do processo arbitral. (...) Por conseqüência, apesar da forma imperativa adotada pelo legislador (competirá ao árbitro tentar a conciliação), deve-se ler o § 4º em tela como mera sugestão ao árbitro, que pode segui-la ou não, de acordo com o que julgar conveniente.

Para Lacerda (1998, p. 22-23), a arbitragem traz uma considerável possibilidade de conciliação entre os adversos, “quer pela intercessão de mediadores, quer pela confiança que inspira às partes o árbitro ou árbitros” pois elas os escolheram. Logo, estamos diante da chamada confiança presumida, pois ao estarmos diante do árbitro que as partes escolheram por vontade espontânea e livremente, presume-se que nele confiam com toda convicção (SCAVONE JUNIOR, 2010, p. 93).

Ao lermos o artigo 28 da Lei de Arbitragem, especificamente quando diz “Se, no decurso da arbitragem, as partes chegarem a acordo quanto ao litígio (...)” nos faz entender que poderá ser feito em qualquer momento a conciliação. Este é o entendimento que Carmona (2009, p. 303) tem, pois para ele poderá ser feito em qualquer momento do processo arbitral, não sendo limitado aos momentos iniciais. Interessante é essa possibilidade de conciliação poder ser provocada tanto pelo árbitro como pelas partes envolvidas, desde que seja a opção mais satisfatória para a resolução do litígio.

### 5.3.6 Tratamento igualitário/equânime entre as partes

É importante que a igualdade das partes seja respeitada, para que uma parte não sobressaia sobre a outra.

Ela facilita que as decisões sejam mais equilibradas entre os envolvidos, por ser permitido que as partes defendam com maior eficiência e de uma melhor forma os pontos de vista e colocações, no que tange os contratos de locação.

A arbitragem de certa forma, garante com uma maior eficiência o tratamento igualitário para as partes. Segundo Lacerda (1998, p. 22-23):

A arbitragem tem garantia de tratamento equânime das partes, até pela própria natureza das causas que se inserem em sua competência, quais sejam, relações privadas, e mesmo quando na competência daquele juízo especial insere o julgamento de litígio de interesse do Estado, esse comparece na relação como pessoa jurídica despojada de suas prerrogativas de Direito Público. (LACERDA, 1998, p. 22-23).

Por esse motivo, para Carmona (2009, p. 296) sim, a arbitragem traz a vantagem ao permitir um tratamento mais igualitário/equânime entre os envolvidos, pois estes escolhem juntos o(s) árbitro(s), sobre as provas que pretendem produzir e também quando expõem as versões dos fatos e ao manifestarem suas defesas, tudo isso, sem serem beneficiadas por qualquer privilégio.

#### 5.3.7 Menor solenidade

Não obstante todas as vantagens já mencionadas para litígios advindos dos contratos de locação, verificamos também a imensa flexibilidade proporcionada pela arbitragem.

De fato o que a arbitragem busca é solucionar o litígio da melhor forma possível, ela visa “a solução da matéria de fundo”, não sendo imprescindíveis alguns protocolos seguidos na via judicial estatal, o que permite maior informalidade (CAHALI, 2012, p. 78).

Certo é que tal vantagem, não pode servir de fundamento para, em hipótese alguma, alíbe para desvirtuar e vilipendiar os direitos de cada parte, isto não só nos contratos de locação como em qualquer outro em que estiver inserida.

Logo, ao ter-se menos solenidade, o reflexo é a maior celeridade processual.

#### 5.3.8 A escolha do direito e forma de procedimento da arbitragem

Finalmente, outra grande vantagem da arbitragem é poder conceder às partes elegerem qual o procedimento que será adotado e as normas a ela aplicadas.

Neste sentido, traz o art. 21 da Lei de Arbitragem ao disciplinar que:

A arbitragem obedecerá ao procedimento estabelecido pelas partes na convenção de arbitragem, que poderá reportar-se às regras de um órgão arbitral institucional ou entidade especializada, facultando-se ainda, às partes delegar ao próprio árbitro, ou ao tribunal arbitral, regular procedimento. (BRASIL, 1996, art. 21).

Para Furtado e Bulos (1998, p. 32) tal faculdade “tem como fundamento a manifestação livre da vontade dos sujeitos, no sentido de apontarem, em comum acordo, a norma que deverá nortear a solução da pendência. Trata-se de outra grande vantagem do juízo arbitral, pois a livre escolha da lei aplicável à solução do conflito resolve, em muitos casos, o litígio”.

Para Cahali (2012, p. 179), poderá ser feita a regulação do procedimento será realizada pelas partes na cláusula como no compromisso arbitral, podendo ainda ser realizado quando o processo já estiver em trâmite. Ainda, segundo seu entendimento, como exemplo da lei, poderá ser o procedimento definido pelos envolvidos ao indicar o regulamento de determinada entidade arbitral se queira fazer uso.

Por isso, toda vez que a arbitragem é aplicada nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, tem-se a opção de as partes escolherem como querem dirimir o litígio sendo possível a adaptação de eventual solução ao caso concreto, o que praticamente é nulo no judiciário estatal. Em muito casos, as legalidades tão estritas, que geralmente não garantem a melhor e a mais adequada opção de solução de demanda que envolvam este tipo de contrato.

## 6 CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS

Ao tratarmos da inserção da cláusula compromissória nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, precisamos partir do pressuposto, que em sua absurda maioria, estaremos diante de contratos de adesão.

Por tal motivo, imprescindível que a cláusula compromissória ao ser aplicada nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, siga ritos definidos sob pena de tornar-se nula.

Segundo Scavone Junior (2010, p. 45) ressalta que ao se tratar de contratos de adesão, a redação da cláusula compromissória deverá conter alguma forma de destaque, chamando especial atenção a esta, e que haja concordância específica para tal cláusula. Para ele “se do contrato de locação decorrer um contrato de adesão, mister se faz que a cláusula arbitral esteja redigida em destaque (no mínimo negrito)” ou em documento apartado e que contenha visto e assinatura específica”.

Nesse mesmo sentido, leciona Gonçalves (2012, p. 589) que:

Ser estipulada por escrito. Nos contratos de adesão só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula. (GONÇALVES, 2012, p. 589).

Ainda, em não sendo respeitados tais requisitos, a cláusula tornar-se-á abusiva. É o que diz Venosa (2006, p. 574):

Há de ser considerada cláusula abusiva, portanto irrita, o pacto compromissório colocado em contrato de adesão sem que o aderente se manifeste por escrito em documento anexo, ou sem que a cláusula conste em destaque (em negrito, como reza a lei), de molde a dar pleno conhecimento, bem como possibilidade de ressalve ou recusa pelo aderente. Sem dúvida, esse aspecto dependerá de exame do caso concreto. Analisa-se, no sentido da lei, que a vontade do aderente deva ser livre e expressa quando admitir a arbitragem. Será válida, pois,

a ressalva que fizer no contrato de adesão, não aceitando o compromisso”. (VENOSA, 2006, p. 574).

Destaque-se que tais entendimentos, estão em consonância do que a lei 9.307/96 regula em seu art. 4º, §2º:

Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula. (BRASIL, 1996, art. 4).

Concluimos que, naqueles contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, desde que vinculados à imobiliárias, pois estas seus contratos são geralmente de adesão, a cláusula compromissória deverá ter todos os requisitos já informados.

A Câmara de Mediação e Arbitragem do Paraná (CMA-PR) sugere a seguinte cláusula:

*“Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Paraná – CMA-PR, localizada à Alameda Prudente de Moraes, 291, Mercês, Curitiba, Paraná, Fones (41) 3233-9336, (41) 3323-8437 e (41) 3322-9300, e de conformidade com seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(nome)

(nome)

Locatário/Proprietário, vendedor, etc.

Fiadores, comprador, etc.”

Ressaltamos que todo esse carinho e cuidado com a cláusula compromissória é devido a seu caráter de contrato dentro de outro contrato. Confirmando tal afirmativa, as palavras de Cahali (2012, p. 130) ao dizer que “a cláusula compromissória pode estar estipulada no contrato, ou em documento apartado, a ele reportado. Em qualquer situação, ela não é acessória, mas autônoma em relação ao negócio jurídico, nos termos do art. 8º da Lei de Arbitragem”.

Tal autonomia garante que uma vez o contrato sendo considerado nulo, não será também a cláusula compromissória e vice-versa (SCAVONE JUNIOR, 2010, p. 87).

A exigência de que a anuência da cláusula compromissória seja de forma destacada ou separada, o que atrai, sem dúvida alguma, maior atenção do aderente, é um avanço considerável quanto à prevenção de abusos pela parte mais forte economicamente dentro da relação contratual. Neste sentido, citamos Carmona (2009, p. 107):

O legislador procurou, ao menos, evitar que a cláusula seja incluída levemente entre as demais condições de contratação. Como advertia David (1982, p. 276)<sup>1</sup>, aquele que firma um compromisso sabe exatamente os limites da obrigação que assume, enquanto a cláusula compromissória pode passar despercebida no contrato principal que a contém, pois o interesse dos contratantes está centrado na qualidade e quantidade de mercadorias, seus preços, prazos de entrega, responsabilidade etc., de tal sorte que a cláusula compromissória, por mais importante que possa vir a ser um dia, corre o risco de não chamar a atenção dos contratantes. (CARMONA, 2009, p. 107).

Conclui-se que, ao tratarmos de contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, toda vez que estes forem na modalidade adesão, a cláusula compromissória deverá ter destaque, se diferenciando de todas as outras do contrato, justamente com o intuito de chamar a atenção devendo ainda ter anuência através de assinatura especificamente para ela.

---

<sup>1</sup> David, René. **L'Arbitrage dans Le Commerce International**. Paris: Ed. Economica, 1982, p. 276.

## 6.1 O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE A ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS

Após tudo o que fora até então posto e analisado sobre este instituto tão eficiente, a Arbitragem e sua aplicação nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, nos resta analisar, neste momento, algumas decisões jurisprudenciais, que nos faz entender melhor como de fato é a aplicabilidade das cláusulas compromissórias.

Ao analisarmos o entendimento do Tribunal de Justiça do Paraná, perceberemos seu posicionamento. Vejamos a seguinte ementa:

“APELAÇÃO CÍVEL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INSTRUMENTO DE CONTRATO - CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM -CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA - VALIDADE - ANUÊNCIA EXPRESSA - PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS - EXTINÇÃO DO FEITO - DECISÃO ACERTADA - VINCULAÇÃO DO LITÍGIO À ARBITRAGEM. 1. "Cláusula compromissória é o ato por meio do qual as partes contratantes formalizam seu desejo de submeter à arbitragem eventuais divergências ou litígios passíveis de ocorrer ao longo da execução da avença. Efetuado o ajuste, que só pode ocorrer em hipóteses envolvendo direitos disponíveis, ficam os contratantes vinculados à solução extrajudicial da pendência". 2. "A eleição da cláusula compromissória é causa de extinção do processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267 , inciso VII , do Código de Processo Civil " (BRASIL, 2007). 3. Recurso conhecido e desprovido". (BRASIL, 2016).

No caso em tela, notamos que pela presença da cláusula compromissória, a jurisdição competente para resolver o litígio é somente a Arbitragem, devendo ser extinto sem resolução de mérito o processo distribuído no Judiciário comum e encaminhado ao órgão competente.

Ainda trazemos outra jurisprudência, que trata da eficácia da cláusula compromissória. Vejamos:

“RECURSO INOMINADO. COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. PROBLEMAS NO TELHADO. INFILTRAÇÃO DE ÁGUA ATRAVÉS DOS LUSTRES. REFORMA DE 90% DO TELHADO PELA RECLAMADA. COBRANÇA DAS DESPESAS COM A REFORMA NO MOMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL (R\$ 2.625,00) E DO FUNDO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL (R\$ 713,21), ESTA ÚLTIMA, JÁ RESSARCIDA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM A CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. DESCONHECIMENTO DO AUTOR SOBRE A EXISTÊNCIA E O SIGNIFICADO DA REFERIDA CLÁUSULA. SENTENÇA SINGULAR DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR A RECLAMADA A RESTITUIR O VALOR DE R\$ 2.625,00 SOB O FUNDAMENTO DE SE REFERIR A BENFEITORIA NECESSÁRIA. INCONFORMISMO RECURSAL. CONTRATO COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. ART. 301, INCISO IX E PARÁGRAFO 4º DO CPC. MATÉRIA SUSCITADA PELA PARTE. CLÁUSULA QUE CONTÉM AS CONDIÇÕES PARA SUA EFICÁCIA. CONTRATO DE ADESÃO. ARTIGO 4º, PARÁGRAFO 2º DA LEI 9.307/96. CLAUSULA EM NEGRITO E ASSINADA. RECURSO PROVIDO. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO NO TERMOS DO ARTIGO 267, III, DO CPC. Segundo o contido no artigo 4º da Lei nº 9.307/96, a cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato. DECISÃO: Diante do exposto, resolvo esta 1ª Turma Recursal, por {[HTTP://WWW.MIGALHAS.COM.BR/QUENTES](http://www.migalhas.com.br/quentes)} unanimidade de votos, conhecer {[HTTP://DOCSLIDE.COM.BR/CATEGORY/DOCUMENTS.HTML](http://docslide.com.br/category/documents.html)} do recurso e, no mérito, dar-lhe provimento, nos exatos termos do voto”. (BRASIL, 2012).

Nesta ementa em comento, percebemos que pela cláusula compromissória, preencher os requisitos necessários, isto é, estava em negrito e com a assinatura especial, foi considerada totalmente eficaz. Em consequência, houve a extinção do processo sem resolução do mérito.

Outra interessante ementa é uma que trata do pedido de nulidade da cláusula compromissória:

“PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA POR JULGAMENTO ANTECIPADO. INOCORRÊNCIA. ARGUIÇÃO DE NULIDADE DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. INOCORRÊNCIA. REDAÇÃO EM NEGRITO E COM ASSINATURA DAS PARTES ESPECIFICAMENTE PARA A REFERIDA CÁUSULA. OBSERVÂNCIA DAS EXIGÊNCIAS DO §2º, DO ART. 4º, DA LEI Nº 9.307/96. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO”.(BRASIL, 2016b).

Fica clarividente que toda vez, que as exigências para a cláusula arbitral for observada não há que se falar na possível nulidade da cláusula, sendo este um entendimento pacificado no tribunal estadual como nacional.

Ao analisarmos as ementas citadas, percebemos que a preocupação quanto à cláusula compromissória, limita-se a seu aspecto formal, não se preocupando com eventual vício material. Por tal motivo a jurisprudência brasileira, entende suficiente o destaque realizado na cláusula compromissória, sendo o negrito e a devida assinatura para a cláusula, sem ser possível, se presentes tais requisitos, quaisquer alegações do locador (parte hipossuficiente) do desconhecimento da previsão.

Ao tratarmos da parte mais hipossuficiente, entendemos assim o locador pois uma vez ao entregar o bem, cumprindo com sua obrigação, espera receber a contraprestação, e caso isso não aconteça, estará em prejuízo não podendo usufruir de seu bem, até que haja a regularização. Entendemos também que é mais fraco, tecnicamente falando, pois em sua maioria, não entendem os termos técnicos utilizados, fazendo com que não compreenda o conteúdo aplicado à cláusula, sendo comum, alguns assinarem o contrato, por isso ser necessário para que seja firmado o contrato.

Considerando todas estas situações, há um afastamento do que está estipulado no art. 4º, parágrafo §2º, da Lei 9.307/96, que almeja a proteção da parte hipossuficiente, o que torna este dispositivo uma utopia nos casos que isso acontece.

## 7 CONCLUSÃO

Ao contrário do que muita gente imagina a arbitragem remonta às civilizações mais antigas do mundo, há quem diga ser ela a precursora do sistema Judiciário contemporâneo.

Segundo a Lei da Arbitragem (9.397/96), poderá ser dirimido conflitos, por este instituto desde que relativos a bens patrimoniais disponíveis e somente este tipo de bem, é o que traz o artigo 1º da mencionada lei.

A Arbitragem como instituto é uma das mais eficientes alternativas para resolução de conflitos, pois é capaz de garantir a efetivação de alguns direitos, e a sua aplicação traz inúmeras vantagens, sendo sem sombra de dúvida uma das vantagens que desponta a celeridade processual trazida por esta.

Quanto aos contratos e sua variedade de modalidades, abordamos especificamente os contratos de locação de imóveis residenciais urbanos, ainda mais restrito, aqueles que se enquadram como contratos de adesão. Tais contratos são caracterizados quando produzidos em larga escala, geralmente por imobiliárias e estas unilateralmente formulam o contrato cabendo ao aderente somente a assinatura e aceitação do que está sendo imposto.

Não obstante, a arbitragem ser uma excelente forma para solução dos conflitos provenientes dos contratos aqui tratados, quando é distorcida sua aplicação, ao invés de preservar e garantir os direitos das partes, culmina na desproporção dos envolvidos, agindo de forma contrária ao que pra ela é proposto, isto é, aumentando a desigualdade que as separa.

Ressaltamos as alterações trazidas pelo CPC/2015. Anteriormente, a arbitragem não era considerada uma forma de jurisdição. Porém, no artigo 3º §1º do NCPC há expressa menção de que não será excluída da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito sendo admitida a Arbitragem na forma da lei.

A escolha da Arbitragem para solucionar determinado litígio, deverá ser realizada por ambas as partes, é a chamada convenção Arbitral, onde as partes irão optar pela Arbitragem anteriormente ao surgimento do conflito, sendo na elaboração do contrato através da Cláusula Compromissória ou, após o surgimento do conflito que é o chamado Compromisso arbitral.

A Cláusula compromissória merece especial atenção, pelo fato da necessidade de preenchimento dos requisitos informados pela lei (assinatura específica para tal cláusula, destaque da cláusula entre outros), sob pena de nulidade da cláusula. Ainda, se o contrato for considerado nulo, não necessariamente a cláusula compromissória será, cabendo ao Juízo arbitral definir isso.

Mesmo que consideremos a grande idéia de conferir maior proteção à parte mais fraca, àquela hipossuficiente, a aplicação da arbitragem na modalidade de contratos em comento, por si só, não evita injustiças e desigualdades, mas efetivamente previne, pois não se tem o real controle se o contratante possui a noção, o mínimo possível de qual o significado da cláusula compromissória firmada.

Ao considerarmos toda a demanda existente no judiciário nos dias de hoje, é necessário ter-se no mínimo, a noção de que a Arbitragem existe e que suas vantagens são várias. Certamente quanto mais conflitos forem resolvidos pela via arbitral, menos casos sobram para o Judiciário e talvez, somente aqueles mais relevantes, mais importantes tecnicamente falando ficaria para a via estatal.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Marino Sergio Oliveira de. Convenção de arbitragem e seus efeitos.

**Revista Jus Navigandi**, n. 4097, a. 19, 2014. Disponível em:

<<https://jus.com.br/artigos/29479>>. Acesso em: 18 out. 2016.

AGHIARIAN, Hércules. Curso de Direito Imobiliário. 11. Ed. Ver. Atual e ampl. São Paulo: Atlas, 2012.

ALMEIDA, Tânia. **Mediação e conciliação: dois paradigmas distintos, duas práticas diversas**. Disponível em

<[http://www2.trf4.jus.br/trf4/upload/editor/rbb\\_artigo%20tania.pdf](http://www2.trf4.jus.br/trf4/upload/editor/rbb_artigo%20tania.pdf)>. Acesso em 09 de set. 2016.

ARENHART, Sérgio Cruz. Breves observações sobre o procedimento arbitral. **Jus Navigandi**, n. 770, a. 9, 2005. Disponível em

<<http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Sergio%20Arenhart%20-%20formatado.pdf>>. Acesso em 18 out. 2016.

BACELLAR, Roberto Portugal; BIANCHINI, Alice; GOMES, Luiz Flávio. **Mediação e Arbitragem**. São Paulo: Saraiva, 2012. 167 p.

BRASIL. Constituição Política do império do Brazil, 1824. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao24.htm)>.

Acesso em: 27 set. 2016.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado, 1988.  
.Acesso em: 27 set. 2016.

BRASIL. Lei 8078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em:  
<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8078.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm)>. Acesso em: 27 set. 2016.

BRASIL. Lei n. 9.307 de 23 de setembro de 1996. Lei da Arbitragem. Disponível em  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9307.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9307.htm). Acesso em: 27 set. 2016.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em:  
< [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 27 set. 2016.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2005. Código de Processo Civil. Disponível em:  
<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>.  
Acesso em: 27 set. 2016.

BRASIL. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Segunda Turma. Número 606345/RS  
Min. João Otávio De Noronha, Brasília, 17 mai. 2007.

BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. Apelação Cível.  
Prestação De Serviços. Ação Declaratória De Rescisão De Contrato Cumulada Com  
Indenização Por Danos Morais. Instrumento De Contrato - Convenção De  
Arbitragem - Cláusula Compromissória - Validade - Anuência Expressa - Presença  
Dos Pressupostos Legais - Extinção Do Feito - Decisão Acertada - Vinculação Do  
Litígio À Arbitragem. Ruy Muggiati, Curitiba, 28 nov., 2012. Disponível em: <http://tj->

[pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22842481/9234082-pr-923408-2-acordao-tjpr](http://pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22842481/9234082-pr-923408-2-acordao-tjpr).

Acesso em: 12 nov.2016.

BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. 1ª Turma Recursal, Número 20120002551-8. Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues, Curitiba, 02 ago. 2012.

BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. 11ª Câmara Cível. Número 9234082. Ruy Muggiati, Curitiba, 25 out. 2016.

BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. 12ª Câmara Cível. Número 988782-1. Ivanise Maria Tratz Martins, Curitiba, 25 out. 2016.

CAHALI, Francisco José. **Curso de Arbitragem**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: S.A. Fabris, 1988.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo: um comentário à Lei nº 9.307/96**. São Paulo: Malheiros, 1998, p. 29 e 99.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo: Um comentário à Lei no. 9.307/96**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2009.

CASTELAR PINHEIRO, Armando. **Judiciário, reforma e economia**: a visão dos magistrados. Rio de Janeiro: Ipea, 2003.

CMA-PR. **Você pode utilizar as cláusulas compromissórias da CMAPR.**

Disponível em:

<<http://www.cmapr.com.br/Voce+pode+utilizar+as+Clausulas+compromissorias+da+CMAPR+sabia+como+59+563.shtml>>. Acesso em: 12.nov.2016.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. CNJ atualiza Resolução 125 e cria cadastro de mediadores e mediação digital mar. 2016. Disponível em:

<<http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/81753-cnj-atualiza-resolucao-125-e-cria-cadastro-de-mediadores-e-mediacao-digital>>. Acesso em: 12.nov.2016.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução nº 125 de 29 de novembro de 2010. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do poder Judiciário e dá outras providências.

Disponível em:

<[http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs\\_cnj/resolucao/Resolucao\\_n\\_125-GP.pdf](http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_cnj/resolucao/Resolucao_n_125-GP.pdf)>. Acesso em: 12.nov.2016.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Conceito categorial de arbitragem**. In: \_\_\_\_\_. O direito internacional no terceiro milênio: São Paulo: LTR, 1998, p. 763-775.

DAIBERT, Jefferson. Dos contratos. 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

DELLA VALLE, Martim. **Arbitragem e Equidade**: Uma abordagem internacional. São Paulo: Atlas, 2012.

DIAS, Ronaldo Brêtas de Carvalho; SOARES, Carlos Henrique. **Manual Elementar de Processo Civil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011, p. 716.

DIDIER JR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil I** – Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento. 11 ed. Salvador: Podvm, 2009.

FARINELLI, Alisson Henrique do Prado; CAMBI, Eduardo. Conciliação e mediação no novo código de processo civil (PLS 166/2010). **Revista de Processo**, São Paulo v.36, n. 194, 2011.

FRADE, Catarina. A resolução alternativa de litígios e o acesso à justiça: A mediação do sobreendividamento. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, v. 65, p. 107-128, 2003

FURTADO, Paulo; BULOS, Uadi Lammêgo. **Lei de Arbitragem Comentada**. São Paulo: Saraiva, 1998.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 23 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 23 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e atos unilaterais**. v. 3. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

KROETZ, Tarcísio Araújo. **Arbitragem: conceito e pressupostos de validade: de acordo com a Lei. 9.307/96.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

LIMA, Cláudio Vianna de. **Arbitragem: a solução.** Rio de Janeiro: Forense, 1994;

MANCUSI, Rodolfo de Camargo. **A resolução dos conflitos e a função judicial no contemporâneo Estado de Direito.** São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2009.

MARINONI, Luiz Guilherme B. **Novas linhas do processo civil: o acesso à justiça e os institutos fundamentais do direito processual.** 2. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

MENDONÇA, Rafael. **(Trans)modernidade e mediação de conflitos: pensando paradigmas, deveres e seus laços como um método de resolução de conflitos.** 2. Ed. Joinville: Letradágua, 2008.

MESQUITA, A. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Lei da Mediação e novo CPC reforçam acerto da Resolução 125 do CNJ**, nov. 2015. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/81043-lei-da-mediacao-e-novo-cpc-reforcam-acerto-da-resolucao-125-do-cnj>>. Acesso em 12.nov.2016.

MOORE, Christopher W. – **O processo de mediação: estratégias práticas para a resolução de conflitos/Christopher W. Moore; trad. Magda França Lopes.** 2.ed. Porto Alegre:Artmed, 1998.

MORAES, Márcio André Medeiros. **Arbitragem nas relações de consumo**. 4 ed. Ti. Curitiba: Juruá, 2008.

MOREIRA, Éder de Oliveira. **A jurisdição e as espécies de tutela jurisdicional**. Nov. 2016. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=10337](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10337)> Acesso em: 17.nov.2016

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. v. 04. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições do Direito Civil: Contratos**. v. 03. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

RIBEIRO, Luzimar Martins. **Mediação de conflitos o protagonismo das partes na resolução de demandas familiares**. Disponível em: <[http://www.jurisway.org.br/V2/DHALL.ASP?ID\\_DH=16385](http://www.jurisway.org.br/V2/DHALL.ASP?ID_DH=16385)> Acesso: 12.nov.2016

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos: Lei n. 10.406, de 10.01.2002**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008

SANTOS, André Leonardo Copetti; DEL'OLMO, Florisbal de Souza. **Diálogo e entendimento: direito e multiculturalismo & cidadania e novas formas de resolução de conflitos/organizadores**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de Arbitragem**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

SILVA, Luciana Aboim Machado Gonçalves da. Mediação interdisciplinar de conflitos: mecanismo apropriado para solução de conflitos familiares. In:\_\_\_\_\_. Mediação de Conflitos. São Paulo: Atlas, 2013, p. 160-179.

SILVEIRA, Carlos Alberto de Arruda. **Contratos de acordo com o novo Código Civil**. 4. ed. São Paulo: Mundo Jurídico, 2004.

SOUZA, Luciane Moessa de. **Mediação de conflitos: Novo Paradigma de acesso à Justiça**. Santa Cruz do Sul: Esserenel Mondo, 2015.

TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. São Paulo: Método, 2008.

TURA, Adevanir. **Aplicação da Arbitragem no Campo Imobiliário**. 2010. In: Juris Way: Sistema Educacional Online. Disponível em: <[http://jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=3580](http://jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=3580)>. Acesso em: 22 out. 2016.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Contratos em espécie**. v. 3. 9 ed. São Paulo: Atlas, 2009.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2013

VENOSA, Silvio de Salvo. **Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. v. 2. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

WATANABE, Kazuo. Modalidade de Mediação. **Série Cadernos do CEJ**, v. 22, 2002. Disponível em: < <http://www.cjf.jus.br/revista/seriecadernos/vol22/artigo04.pdf> > Acesso em: 12.nov.2016.