



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÕES.  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
MONOGRAFIA JURÍDICA

**A EFICÁCIA DA ARBITRAGEM NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS ADVINDOS  
DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS  
URBANOS**

ORIENTANDA: EDUARDA CAROLINE DA SILVA  
ORIENTADOR: PROF<sup>o</sup>. ME. ERNESTO MARTIM S. DUNCK

GOIÂNIA  
2022

EDUARDA CAROLINE DA SILVA

**A EFICÁCIA DA ARBITRAGEM NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS ADVINDOS  
DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS  
URBANOS**

Monografia Jurídica apresentada à  
disciplina: Trabalho de Curso II, da Escola  
de Direito, Negócios e Comunicações, Curso  
de Direito, da Pontifícia Universidade  
Católica de Goiás (PUC GOIÁS).  
Prof.º Orientador: Me. Ernesto Martim S.  
Dunck.

GOIÂNIA

2022

EDUARDA CAROLINE DA SILVA

**A EFICÁCIA DA ARBITRAGEM NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS ADVINDOS  
DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS  
URBANOS**

BANCA EXAMINADORA

---

Orientador: Prof.<sup>o</sup> Me. Ernesto Martim S. Dunck

---

Nota

---

Prof.<sup>o</sup> Dr. Francisco Provasio Lara de Almeida

---

Nota

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus, por ter sido um amigo fiel e verdadeiro nos momentos difíceis.

Aos meus familiares, namorado e amigos que sempre estiveram ao meu lado me apoiando nessa trajetória e graças a eles consegui chegar até aqui, compartilhando tantas experiências, alegrias e celebrações durante todo esse período.

Agradeço ao meu orientador Prof. Me. Ernesto Martim S. Dunck por aceitar conduzir o meu trabalho de pesquisa.

A todos os meus professores do curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás pela excelência da qualidade técnica de cada um.

## **DEDICATÓRIA**

Dedico esse trabalho à minha mãe, Mara Josy, minha heroína, que esteve ao meu lado e sempre me deu apoio e incentivos nos momentos difíceis, nunca me deixou pensar em desistir e foi a minha primeira e melhor professora na vida.

Ao meu avô, Valdizar, que é o meu exemplo de dedicação e perseverança, sempre esteve me apoiando, com quem sempre posso contar.

A minha avó, Eliete, que sempre me recebe de braços abertos, me apoia em cada momento e escolha e me incentiva a ser sempre uma pessoa melhor.

Ao meu padrasto, John, um exemplo de pessoa para mim, que acreditou em mim desde o primeiro momento da minha escolha e esteve me apoiando em cada passo até aqui.

Ao meu namorado Yuri, companheiro nas alegrias e dificuldades do percurso acadêmico, me motivou e incentivou a sempre persistir, me proporcionou em dias difíceis boas risadas para descontrair.

Muito obrigada. Eu amo vocês.

## **EPÍGRAFE**

“Executar sonhos, mesmo que haja risco.  
Enfrentar problemas, mesmo não tendo forças.  
Caminhar por lugares desconhecidos, mesmo  
sem bússola. Ter consciência de que quem  
vence sem obstáculos, triunfa sem glória.”  
Augusto Cury

## RESUMO

A presente monografia busca estudar a eficácia da arbitragem na resolução de conflitos advindos dos contratos de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos. Foi feita uma pesquisa quanto ao objeto, sendo ele os lotes de loteamentos urbanos, e a vinculação das partes no negócio jurídico advindo dele, como deverá ser aplicada a convenção da arbitragem entre as partes e sua importância para que seja válida e eficaz a resolução do conflito. Analisou-se o processo arbitral como um todo para que seja possível entender e comparar o real benefício em escolhê-lo como o principal meio de resolução de conflitos nas demandas do ramo imobiliário e, por fim, será feita uma análise de dados que foram levantados através de uma pesquisa de campo, e por fim, serão analisadas as vantagens e desvantagens da utilização deste instituto comparando-os com o judiciário e formas de aprimorá-lo para que cresça cada vez mais.

**Palavras-chave:** Lotes. Arbitragem. Compra e venda. Direito Imobiliário. Eficácia da Arbitragem.

## ABSTRACT

This monograph seeks to study the effectiveness of arbitration in the resolution of conflicts arising from contracts for the purchase and sale of lots in urban subdivisions. Research was carried out regarding the object, which is the lots of urban subdivisions, and the binding of the parties in the legal transaction arising from it, how the arbitration agreement between the parties should be applied and its importance for the resolution of the dispute to be valid and effective. conflict. The arbitration process as a whole was analyzed so that it is possible to understand and compare the real benefit of choosing it as the main means of resolving conflicts in the demands of the real estate sector and, finally, an analysis of the data that were collected will be carried out. through field research, and finally, the advantages and disadvantages of using this institute will be analyzed, comparing them with the judiciary and ways to improve it so that it grows more and more.

**Keywords:** Lots. Arbitration. Buy and sell. Real Estate Law. Effectiveness of Arbitration.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>7</b>
<b>1 DOS LOTEAMENTOS URBANOS .....</b>	<b>10</b>
1.1 BREVE HISTÓRICO.....	10
1.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS .....	11
1.3 DA PROPRIEDADE.....	13
1.4 DIREITOS REAIS DA PROPRIEDADE.....	14
<b>2 DA ARBITRAGEM .....</b>	<b>15</b>
2.1 BREVE HISTÓRICO DA ARBITRAGEM NO BRASIL.....	16
2.2 CONCEITO DE ARBITRAGEM E SEUS PRINCÍPIOS NORTEADORES .....	17
2.3 OBJETO DA ARBITRAGEM .....	19
2.4 CONVENÇÃO DA ARBITRAGEM .....	20
2.4.1 Cláusula Compromissória.....	21
2.4.2 Compromisso Arbitral .....	23
2.5 DOS ÁRBITROS.....	25
2.6 DO PROCEDIMENTO ARBITRAL.....	26
2.7 DA SENTENÇA ARBITRAL.....	27
<b>3 EFICÁCIA PRÁTICA E JURÍDICA DA ARBITRAGEM QUANTO A RESOLUÇÃO DE CONFLITOS ADVINDOS DA COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS URBANOS.....</b>	<b>29</b>
3.1 DA IMPORTÂNCIA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....	30
3.2 APLICABILIDADE DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES EM LOTEAMENTOS URBANOS FACE AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....	31
3.3 VANTAGENS DA UTILIZAÇÃO DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS URBANOS .....	34
3.4 DESVANTAGENS DA UTILIZAÇÃO DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS URBANOS .....	35
3.5 COMO AMPLIAR O USO DA ARBITRAGEM COMO O PRINCIPAL MEIO DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES EM LOTEAMENTOS URBANOS .....	36
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>38</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXOS: PESQUISA DE CAMPO .....</b>	<b>44</b>

## INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem por objetivo analisar a utilização e a eficácia prática e jurídica da arbitragem para dirimir litígios provenientes dos contratos de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos.

Atualmente, nota-se que o mercado imobiliário tem tido uma grande crescente, e com isso as demandas judiciais conseqüentemente acompanham o mercado, os clientes e suas necessidades. Sabendo disso, e também, que o nosso sistema Judiciário possui alta demanda processual, a resolução poderá levar muito tempo, até mesmo décadas, até que toda a matéria seja juntada para o julgamento do Juiz de Direito, que nem sempre terá conhecimento técnico específico para julgar a demanda.

Com o objetivo de trazer celeridade a tais demandas, com o advento da Lei nº 9.307/96, pode ser convencionado entre as partes a utilização da arbitragem como o principal meio de resolução de quaisquer conflitos advindos do contrato firmado entre elas, podendo esta, ser prévia, através da cláusula compromissória no contrato, ou, posterior à celebração do contrato, através do compromisso arbitral.

Nesse contexto, o trabalho visa analisar as seguintes questões: Seria a arbitragem, um meio extrajudicial eficaz para a resolução das demandas advindas da área imobiliária, voltada aos lotes de loteamentos urbanos? Como é convencionada a arbitragem no contrato de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos? Por que a arbitragem deve ser considerada como um meio extrajudicial eficaz e confiável de resolução de conflitos imobiliários voltados aos lotes de loteamentos urbanos? Quais as vantagens e desvantagens da utilização da arbitragem para resolução de conflitos voltados as demandas imobiliárias de compra e venda de lotes?

A metodologia para a elaboração deste trabalho foi através de pesquisas doutrinárias e legislações disponíveis em nosso ordenamento jurídico e levantamento de dados através de pesquisa de campo e análise dos mesmos, utilizando-se, portanto do método hipotético dedutivo e qualitativo. Está estruturado em três capítulos:

O primeiro capítulo versa sobre o objeto de estudo da pesquisa que é o bem imóvel constituído a partir do parcelamento do solo urbano que é regido pela Lei Federal nº 6.766/79, irá tratar sobre um breve histórico da evolução do comércio de terras, conceito, características, e também sobre a posse e propriedade do imóvel.

O segundo capítulo versa sobre a arbitragem, que é um meio extrajudicial e consensual de solução de conflitos jurídicos, reconhecida pelo sistema Judiciário a partir da Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996, tratando sua evolução histórica, conceito, características, requisitos e o procedimento arbitral em si.

O terceiro capítulo irá fazer a junção dos dois institutos tratados nos capítulos anteriores, sendo eles a Arbitragem e as demandas imobiliárias com foco na compra e venda de lotes e loteamentos urbanos. Será feita uma análise quanto a eficácia da arbitragem para as resoluções de conflitos comparando-se com o judiciário, vantagens e desvantagens da utilização da mesma nessa área e por fim, a partir do levantamento de dados feito através de pesquisa de campo, serão apresentadas sugestões para a ampliação do uso da arbitragem.

## **1 DOS LOTEAMENTOS URBANOS**

### **1.1 BREVE HISTÓRICO**

Na medida em que se desenvolveu o Brasil, a “Lei de Terras” foi regulada em 1850 pela Lei 601/1850, a qual transformou a Terra em uma mercadoria, pois, anteriormente, as terras eram concedidas pela Coroa, ou simplesmente ocupadas, e após a Lei, para usufruir da terra torna-se necessário pagar pela mesma.

Com o passar do tempo, a Lei de Terras não surtiu o efeito desejado quanto à regulamentação das mesmas, pois com o alto crescimento da população foram surgindo outras necessidades, o que fez com que à época ensejasse a vários anteprojetos de alteração da Lei e com a influência da mesma, em 1981, foi estabelecida à primeira Constituição da República a tratar da aquisição de terras devolutas e posteriormente a ela tivemos as de 1934, 1937, 1946, 1967, E.C. de 1969 e atualmente temos a Constituição de 1988 vigente.

Nesse sentido, a evolução histórica do parcelamento do solo urbano no Brasil, ocorreu na Revolução de 1930 nos centros industrializados com a criação do decreto Lei nº58/37, onde foi criada uma nova modalidade de comércio, sendo ela, a venda de terrenos a prestações periódicas, pois, dada as circunstâncias da época, onde as classes sociais existentes se dividiam entre a classe dos patrões que eram os capitalistas e burgueses, e a classe dos proletários assalariados, possibilitando assim a adaptação da propriedade à capacidade econômica da última classe.

Posteriormente, em 19 de dezembro de 1979 com o sancionamento da Lei nº 6.766, com o intuito de melhorar a maneira de organizar a terra no espaço geográfico, ficando conhecido como loteamento que foi alterada pela Lei de nº 9.785 de 1999.

## **1.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS**

Considera-se loteamento, conforme dispõe o Art. 2º, parágrafo 1º, da Lei 6.766/79, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Portanto, trata-se de um parcelamento do solo urbano, o qual será fracionado em porções menores as quais serão destinadas ao exercício das funções urbanísticas e habitacionais, onde as partes fracionadas serão destinadas a alienação ao público em prestações sucessivas e periódicas, é um processo de urbanização, que engloba aspectos urbanísticos administrativos, civis e penais, conforme dispõe a Lei 6.766, em conformidade com o Estatuto da Cidade Lei nº 10.257/2001.

É importante destacar, que existe uma distinção entre gleba e lote segundo a Lei 6.766, e que a mesma é importantíssima para a interpretação e aplicação do dispositivo legal.

Nesse sentido, Munkay, Alves e Lomar (1987, p. 10) descrevem que:

Só há loteamento, portanto, quando uma gleba é subdividida em lotes para edificação. Se houver subdivisão de uma gleba em parcelas de terras não destinadas a edificação, com finalidades rurais, por exemplo, dela não resultarão lotes, para os efeitos da Lei, mas sim novas glebas. Pode-se,

assim conceituar gleba, nos termos da Lei, como a porção de terra que, não tendo sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano (loteamento ou desmembramento urbano), é subdividida em outras porções (lotes) destinadas a edificação.

Sendo que, para tal interpretação, desde que a finalidade seja para loteamento, este entendimento serve tanto para loteamentos rurais, quanto para loteamentos urbanos.

O professor Meirelles (1976, p. 62) o conceitua:

Loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e a limitação dos lotes.

Ou seja, para que ocorra o processo de parcelamento do solo, existem outras necessidades, como a abertura de ruas, obras de infraestrutura, dentre outras, que só serão efetivadas com o interesse do proprietário da terra e o desenvolvimento com o empreendimento.

Rizzardo (1991, p. 896) define que loteamento é uma "operação que se utiliza de dados técnicos de agrimensura para dividir uma área em tantas outras porções autônomas com possibilidade de vida própria".

Conforme entendimento de Duarte (2019, p. 01):

(...) o loteamento é um empreendimento que serve para a construção de imóveis, ou outros aspectos, mas para que seja realizado é necessário cumprir algumas exigências, antes que a obra seja realizada, além disso, outro ponto elementar é o licenciamento ambiental para que isso seja realizado (...) com isso a legislação deve estar toda conferida e ainda com alguns procedimentos básicos.

Pode-se dizer que a maior característica do Loteamento Urbano seria a abertura de novas vias de circulação, ou pelo menos ampliação/modificação das vias existentes (artigo 2º, §1º).

Na síntese de Meirelles (2008, p. 569), o loteamento constitui "meio de urbanização".

O Loteamento tem muitas características, mas um dos fundamentos é o planejamento urbano, que concentra na organização política, política para a

coordenação de ações e de decisões públicas no tempo e no espaço. Conseqüentemente, o desenvolvimento urbano é certo. Uma cidade cresce horizontalmente, quando ocupa áreas antes utilizadas para agricultura, pecuária e extrativismo. Essas áreas são divididas em lotes de terra de acordo com um planejamento orientado pelo traçado de ruas e avenidas, que serão a base para futura circulação de pessoas e mercadorias.

### 1.3 DA PROPRIEDADE

Segundo JUNIOR (2018, p. 35):

“O Código Civil não define a propriedade, mas o proprietário, o que faz a partir dos atributos da propriedade. (...) Sendo assim, uma diferença entre posse e propriedade é que a propriedade nada mais é que o direito real de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa sobre a qual recai, respeitando sua função social”.

Apesar de o Código Civil não dispor sobre o conceito de propriedade, entende-se que a propriedade é o direito subjetivo absoluto (com eficácia erga omnes) que permite a uma pessoa (denominada então "proprietário") o gozo de uma coisa (uso, fruição e disposição), em todas as suas relações como indivíduo.

A Constituição da República Federativa do Brasil, em seu art. 5º, XXII e XXIII, dispõe acerca dos direitos e garantias individuais, e nele está consagrado o direito da propriedade, bem como a especificação de que a propriedade cumprirá a função social, restando comprovada a adoção desse princípio por todo o ordenamento jurídico vigente. Conforme podemos observar:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII- é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Portanto, toda a legislação foi adaptada à nova realidade, de forma que o direito de propriedade esteja sempre delimitado pelo cumprimento da função social, conforme se depreende da leitura do art. 1.228, §§1º e 2º do CC:

Art. 1.228. (...) § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas \*nalidades econômicas e sociais e de modo que

sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a /ora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Conforme entendimento de Costa (2012, p. 36):

O princípio fundamental da função social da Propriedade constitui o alicerce do regime jurídico-constitucional da Propriedade, estando todos os demais princípios e regras constitucionais a ele submetidos, inclusive o princípio da Propriedade privada, estabelecida no art. 170, II da CRFB/88.

A propriedade poderá ser adquirida de forma originária ou derivada. Será adquirida de forma originária a propriedade quando esta for desvinculada de relação com o antigo proprietário, sem a existência de relação jurídica de transmissão. Será adquirida de forma derivada a propriedade quando houver relação com o antigo proprietário. Esta transmissão poderá ser inter vivos (venda, por exemplo) ou causa mortis (transferência do patrimônio do falecido para seus herdeiros).

#### **1.4 DIREITOS REAIS DA PROPRIEDADE**

O Direito Real de uma propriedade, conforme observado, é a ligação de um determinado sujeito de direito a uma coisa ou bem, no caso supra, este conceito inicia-se pelo Código Civil de 2002, em seu Artigo 1.228, o qual dispõe que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A partir desse entendimento, doutrinadores têm analisado e interpretado o direito real da propriedade de diversos aspectos e correntes de entendimento, levando em consideração o interesse coletivo que se sobrepõe ao interesse individual.

Assim, Rodrigues (2002, p. 76), entende que a propriedade:

Trata-se de um direito real, ou seja, de um direito que recai diretamente sobre a coisa e que independe, para seu exercício, de prestação de quem quer que seja. Ao titular de tal direito é conferida a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem quer que injustamente a tenha.

Já Bastos (1989, p. 191), com enfoque doutrinário tradicional no Direito

Civil e Constitucional, no que tange a função social desse direito, dispõe que:

Do ponto de vista da sua conceituação, o que se vê é que a propriedade, no direito civil, consiste na fruição plena e exclusiva, por uma pessoa, de um determinado bem corpóreo. A sua definição seria, portanto, extraível das prerrogativas que o domínio oferece: usar, gozar, dispor e o de reivindicar a coisa de quem querem que indevidamente a detenha.

Gomes (2004, p. 109), por sua vez, conceitua este direito sob três critérios, expondo a seguinte explanação:

Sinteticamente, é de se defini-lo, com Windscheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente a possui. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

A partir do conceito legal do CC/02, Diniz (2002, p. 106), assim o define:

Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Monteiro (2003, p. 83), na definição deste instituto, comenta:

O direito de propriedade, o mais importante e mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas. Dele pode dizer-se, ser a pedra fundamental do direito privado. Sua importância é tão grande no direito como na sociologia e na economia política. Suas raízes aprofundam-se tanto no terreno do direito privado como no direito público. Pode-se, pois, ao direito de propriedade atribuir, em primeiro lugar, caráter absoluto. O proprietário pode dispor da coisa como entender, sujeito apenas à determinadas limitações, impostas no interesse público ou pela coexistência do direito de propriedade dos demais indivíduos. O segundo atributo desse direito é ser exclusivo. A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. O direito de um sobre determinada coisa exclui o direito de outro sobre essa coisa (*duorum vel plurium dominium in solidum esse non potest*). O proprietário pode excluir da coisa, objeto de seu direito, a ação de outrem. O *jus excludendi alios* constitui a substância do direito de propriedade.

Diante dos conceitos apresentados, busca-se evidenciar novos direcionamentos teóricos e jurídicos propostos pelo Instituto do Direito Real da Propriedade. Até porque isso já está na CF/88 na perspectiva social. Da mesma forma, o próprio CC/02 no artigo 1.228 em seus incisos, limita o gozo desse direito, sob as condições sociais, coletivas e de interesse público nele elencados.

## **2 DA ARBITRAGEM**

## 2.1 BREVE HISTÓRICO DA ARBITRAGEM NO BRASIL

É importante ressaltar que a doutrina brasileira identifica a existência da arbitragem desde os tempos remotos, como na Grécia Antiga, onde se utilizavam de uma câmara arbitral instaurada, a qual as partes envolvidas definiam os árbitros que ficariam responsáveis pela resolução do conflito existente entre elas, e como os romanos e a civilização da Idade Média, que também utilizavam o processo arbitral como um meio de resolução de conflitos entre nobres, cavaleiros e comerciantes.

A arbitragem foi legalmente conhecida no Brasil desde o século XVII, ou seja, desde os tempos da colonização portuguesa, obedecendo à época as Ordenações Filipinas a qual se utilizava das normas sobre juízo arbitral condicionando sempre à homologação através do poder judiciário, vigorando até após a Proclamação da República.

Na Constituição Federal da República Brasileira de 23 de março de 1824, a arbitragem surgiu pela primeira vez em território puramente brasileiro, em seu artigo 160, estabelecendo a utilização da arbitragem em causas cíveis, podendo as partes nomear juízes árbitros para solucionar seus conflitos, e suas decisões seriam executadas sem recurso se as partes assim convencionassem.

O Código Comercial de 1850, estabeleceu que a arbitragem deveria ser utilizada para a questões sociais entre os sócios, durante a existência de sua sociedade ou companhia, desde os contratos de locação mercantil, até a parte de liquidação de partilha.

A primeira Carta Republicana, a CF de 24 de fevereiro de 1895, incentivou a prática da arbitragem como uma forma útil de pacificar conflitos com outros Estados Soberanos, não a considerando para a resolução de conflitos de pessoas privadas.

Já em 16 de julho de 1934, a Carta assegurou a União a competência de legislar sobre as regras disciplinadoras da arbitragem, fazendo com que ela voltasse a ser aceita para a resolução de conflitos de pessoas privadas.

A Constituição de 1937, a Carta Magna de 1946 e a Lei Maior de 1967,

não valorizaram essa entidade jurídica, sendo assim, não fizeram qualquer referência a respeito a arbitragem privada.

A atual Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, em seu Preâmbulo, o constituinte dispõe que:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembleia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

Observa-se que o constituinte homenageia a resolução de conflitos por meio da arbitragem em nível de princípio fundamental, pregando a forma pacífica de serem resolvidos, tanto na ordem interna, quanto na ordem internacional. Refere-se ainda sobre a Arbitragem em seu artigo 4º, inc. VII, bem como no artigo 114, § 1º.

A arbitragem foi regulada no Código de Processo Civil de 1939 e reproduzida no atual Código de 1973. Atualmente, a arbitragem no Brasil está regulada com a Lei nº 9.307/96, compondo-se de sete capítulos e 44 artigos, a qual alterou significativamente o instituto da arbitragem no ordenamento jurídico, convencionando uma forma justa, efetiva e rápida de resolução de conflitos, atendendo assim uma necessidade global.

## **2.2 CONCEITO DE ARBITRAGEM E SEUS PRINCÍPIOS NORTEADORES**

A arbitragem é um “braço direito” do Poder Judiciário, contribuindo com a resolução de conflitos, ela possui uma autorização do Estado, para que as partes possam eleger um terceiro, ou mesmo um órgão institucional de sua confiança, com o intuito de pôr fim ao litígio instaurado entre as partes, ou em sociedade.

O conceito de arbitragem a luz doutrinária segundo Junior (2018, p. 19):

A arbitragem pode ser definida, assim, como o meio privado, jurisdicional e alternativo de solução de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais e disponíveis por sentença arbitral, definida como título executivo judicial e prolatada pelo árbitro, juiz de fato e de direito, normalmente especialista na matéria controvertida.

É importante salientar, nas palavras de Carlos Alberto Carmona que são

arbitráveis “as causas que tratem de matérias a respeito das quais o Estado não crie reserva específica por conta do resguardo dos interesses fundamentais da coletividade e, desde que, as partes possam livremente dispor acerca do bem sobre que controverte” (2004, p. 56).

A partir de então, entende-se que a arbitragem é um meio privado para a resolução de conflitos, o qual as partes escolherão um terceiro que possua conhecimento técnico da mesma, impondo sua decisão a qual deverá ser acolhida pelas partes, pois terá efeito cogente sobre elas.

Nas palavras de Júnior (ano 1998, p. 128) a arbitragem:

É nesta sede que o instituto aparece com toda a sua pujança, afirmando sua indispensabilidade. [...] O sistema especial de julgamento, com procedimento, técnica e princípios informativos próprios e com força executória reconhecida pelo direito comum, mas a este subtraído, mediante o qual duas ou mais pessoas físicas, ou jurídicas, de direito privado ou de direito público, em conflitos de interesses, escolhem de comum acordo, contratualmente, uma terceira pessoa, o árbitro, a quem confiam o papel de resolver-lhes a pendência, anuindo os litigantes em aceitar a decisão proferida.

No auditório do STJ, em 25 de julho de 2017, foi palco do seminário intitulado “*Superior Tribunal de Justiça e Corte de Cassação Francesa: A arbitragem na visão comparada.*”, onde recebeu a Ministra Nancy Andrighi, integrante da Corte Especial do STJ, como palestrante, e a mesma trouxe em uma de suas falas que:

É preciso que se observe a tendência mundial de democratização do Poder Judiciário, o que somente se concretizará se houver a efetiva popularização dos meios adequados de solução de controvérsias, tão enfaticamente fomentados pela nova legislação processual civil brasileira. E, não tenho dúvida, a arbitragem tem um papel de destaque e da mais alta relevância nesse movimento migratório. [...] A escolha pela arbitragem seria um caminho para uma liberdade... diante dos 70 milhões de ações que tramitam hoje no Poder Judiciário brasileiro.

Corroborando com a conceituação, entende-se que “a arbitragem é um meio de resolução de conflitos, mais simples e objetiva, e, os julgadores, além de imparciais, são técnicos especializados na área científica sobre a qual recai objeto litígios” (Cachapuz, 2000, p. 22). As partes têm a opção de escolha facultativa quanto ao órgão arbitral, nesse sentido, poderá as partes em consenso escolher um único árbitro ou mesmo optar por um grupo de árbitros para que decidam sobre a questão, sendo os poderes conferidos a eles definidos pelas partes e em virtude da

lei.

Por fim, os dizeres de Carlos Alberto Carmona analisa a arbitragem como um mecanismo extrajudicial de solução de conflitos, de tal sorte que “a intervenção do Poder Judiciário ou não existirá, ou então será invocada quando houver necessidade de utilizar a força diante de resistência de uma das partes ou de terceiros”. (2004, p. 53)

Miguel Reale conceitua princípios como “enunciados lógicos admitidos como condição ou base de validade das demais assertivas que compõe o campo do conhecimento” (1998, p. 306).

Os princípios garantidores do processo arbitral estão previstos e definidos no artigo 21, § 2º, da Lei nº 9.307/96, como o princípio do contraditório, da isonomia, da imparcialidade do árbitro e seu livre convencimento, não sendo este rol taxativo, o qual é complementado pela doutrina como os princípios informadores da arbitragem os princípios da igualdade, da justiça e da solução pacífica de controvérsias. E, por seus pilares destacam-se os princípios do devido processo legal, da autonomia da vontade, da garantia processual, da obrigatoriedade da sentença, dentre outros. (Cachapuz, 2000, pp. 63-78).

Cabe ressaltar que é indispensável obedecer e respeitar os princípios garantidores e demais para o fim de um desenvolvimento válido, eficaz, justo e equo da resolução processual, assim como em qualquer processo, para que a resolução final do conflito deduzido pelo árbitro entre as partes produza uma verdadeira composição do mesmo, produzindo assim, a segurança jurídica que é um dos principais pilares da arbitragem.

### **2.3 OBJETO DA ARBITRAGEM**

A lei 9.307/1996, em seu artigo 1º, limita a matéria da arbitragem a desavenças que digam respeito a direitos patrimoniais disponíveis de pessoas que tenham capacidade para contratar, ou seja, os conflitos de interesse entre as partes que buscam resolução através da arbitragem deverão ser sobre bem patrimonial disponível.

Caio Mário da Silva Pereira (1994, pp. 193-194) entende que “o

patrimônio é uma projeção da personalidade”, que está relacionada à pessoa e que por sua vez não se constitui propriamente um Direito, porém, é dela que advém os direitos, sendo “ponto de apoio todos os direitos e obrigações que o homem adquire e assume para a satisfação de suas necessidades e interesses nas relações econômicas e sociais”.

Cabe salientar que a escolha pela arbitragem é voluntária ou facultativa, não existindo no ordenamento jurídico brasileiro a obrigatoriedade da arbitragem. Além da capacidade para submeter aos árbitros um litígio, é necessário ainda que a lide diga a respeito de bem material disponível.

Entende-se como direito disponível aqueles bens que podem ser livremente alienados ou negociados, tendo o alienante, plena capacidade jurídica para tanto e que pode ser ou não exercido livremente pelo seu titular, sem que haja norma cogente impondo o cumprimento de preceito, sob pena de nulidade ou anulabilidade do ato praticado com sua infringência.

Portanto, estão excluídas as questões de natureza familiar, relativas à capacidade e ao estado das pessoas bem como as de ordem fiscal, tributária e todas aquelas de interesse da Fazenda Pública Estadual, Municipal ou Federal, ressalvadas as hipóteses em que a própria lei viabiliza juridicamente a instituição da arbitragem para as lides em que a Administração Pública ingresse como parte - falência, recuperação judicial e que envolvam as coisas que estão postas fora do comércio ou que exijam a participação do Ministério Público.

## **2.4 CONVENÇÃO DA ARBITRAGEM**

Conforme o artigo 3º da Lei nº 9.307/96: “Art. 3º. As partes interessadas podem submeter à solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.”

A “convenção de arbitragem, segundo a lei, é uma modalidade colocada à disposição das partes para que possam optar pelo juízo arbitral em substituição à justiça comum” (Cachapuz, 2005, p. 293).

E ainda, a lei determina que apenas pessoas capazes de contratar

possam ser partes em uma arbitragem, ou seja, de acordo com o Artigo 4º e seguinte do Código Civil, são capazes aqueles que têm a aptidão de exercer por si os atos da vida civil.

A cláusula compromissória e o compromisso arbitral são as duas possíveis formas de convenção da arbitragem, um dos principais pontos que os difere é que a cláusula compromissória ocorre antes mesmo de qualquer litígio, enquanto o outro ocorre em uma lide existente.

Paulo Furtado (1995, p. 51) diz que o “compromisso dispõe sobre uma lide já nascida, enquanto a cláusula apenas representa a intenção das partes em definir aos árbitros a resolução de uma lide não existente ainda”. Nessa esteira, Marco Aurélio Gumieri Valério (2005, p. 75) diz que “o compromisso arbitral é definitivo, enquanto a cláusula compromissória é preliminar”.

Nesse sentido, Carmona (1998, p. 96), corrobora:

[...] a cláusula pode ser completa, a ponto de conter todos os detalhes para a organização do tribunal arbitral em caso de ser necessária a solução do litígio (e basta pensar na hipótese de reportar-se o contrato que contenha a cláusula às regras de um órgão arbitral institucional), de tal sorte que estará de antemão (isto é, antes mesmo da ocorrência do fato) organizado o juízo arbitral, sem a necessidade do compromisso.

Portanto, a convenção da arbitragem ocorre através de um ato de vontade, em qualquer que seja a forma da arbitragem, sendo ela através da chamada cláusula compromissória ou do compromisso arbitral, conforme falado em momento anterior, que estão previstas no artigo 3º da lei 9.307/96, os quais serão analisados a seguir.

#### **2.4.1 Cláusula Compromissória**

A Lei nº 9.307/96 em seu art. 4º, § 1º, dispõe que 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 ou em documento apartado que a ela se refira.”.

Segundo FIUZA (1995, p. 107):

Por cláusula compromissória devemos entender o pacto acessório pelo qual as partes convêm em submeter à jurisdição arbitral as disputas que surjam no transcorrer de determinada relação jurídica, em termos genéricos, sem menção à espécie de litígio nem ao nome dos árbitros.

Portanto, entende-se que a cláusula compromissória é a expressão de vontade das partes interessadas, através de um contrato ou documento acessório, onde fica determinado que qualquer controvérsia que possa ser originada entre os contratantes, terá como competente a instância arbitral para a sua resolução, afastando a jurisdição estatal de tal competência.

Conforme os termos do artigo 8º da Lei 9.307/96 trata-se de uma cláusula autônoma, pois, a mesma irá se manter mesmo que o contrato padeça de vício ou nulidade.

O seu objetivo é a definição de que as partes envolvidas, em comum acordo, se comprometem a submeter eventual conflito à arbitragem, não pressupondo a obrigatoriedade do compromisso arbitral e sim uma opção definida entre elas.

Devem ser observados alguns requisitos para a pactuação, como exemplo, deve ser expressa de forma escrita e deverá ser limitada a determinadas relações jurídicas, não podendo ser genérica, ou seja, não poderá ser colocada de forma geral e indeterminada, caso assim seja, não terá valor algum.

A cláusula compromissória poderá ser cheia ou vazia. A cheia está prevista no artigo 5º da Lei nº 9.307/96, onde diz que as partes, desde o momento da celebração do contrato, já preveem o órgão arbitral institucional ou a entidade especializada que ficará responsável por determinar as regras do procedimento arbitral, já a vazia se limita apenas a adotar a arbitragem, deixando o procedimento para que seja definido em outra ocasião, sendo então necessário a realização do compromisso arbitral.

Nesse sentido, Carmona (2004, p. 133) ensina que:

O compromisso arbitral não é imprescindível para a instituição da arbitragem. Pode perfeitamente ocorrer que as partes disponham em determinada cláusula arbitral que qualquer matéria decorrente de um

eventual contrato seja submetida à solução de árbitros, e ainda assim o compromisso será dispensável. Neste caso, os árbitros, instituída a arbitragem, poderão convocar as partes para melhor aferir os contornos do litígio, fazendo os esclarecimentos que julgarem oportunos no “adendo” a que se reporta o artigo 19, parágrafo único, da Lei nº 9.307/96, “adendo” esse, vale notar, à convenção de arbitragem, e não ao compromisso.

No entanto, pactuada a cláusula compromissória entre as partes, havendo qualquer conflito e não chegando ao consenso quanto o compromisso arbitral, poderá qualquer das partes interessadas exigir o cumprimento dele através de ação judicial, pois, uma vez contida no contrato, mesmo que uma das partes não concorde mais com a arbitragem, o juízo estatal está afastado, não sendo competente para a resolução da demanda.

Conforme já dito anteriormente, a cláusula compromissória é autônoma quanto ao contrato principal, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.307/96, portanto, por mais que o objeto principal padeça de vícios que possam macular quaisquer das cláusulas do contrato, a mesma não será atingida<sup>1</sup> e desde que preencha todos os requisitos legais presentes no artigo 104, incisos I a III, do Código Civil Brasileiro, o qual dispõe que para a validade do negócio jurídico é necessário que seja o agente capaz, que o objeto seja lícito, possível, determinado ou determinável e que sua forma seja prescrita ou não defesa em lei.

#### **2.4.2 Compromisso Arbitral**

O conceito e as formas com as quais o compromisso arbitral pode ser pactuado estão definidos pela Lei nº 9.307/96, em seu artigo 9º e seus parágrafos, como sendo:

Art. 9º - O compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas, podendo ser judicial ou extrajudicial. § 1º - O compromisso arbitral judicial celebrar-se-á por termo nos autos, perante o juízo ou tribunal, onde tem curso a demanda.

§ 2º - O compromisso arbitral extrajudicial será celebrado por escrito particular, assinado por duas testemunhas, ou por instrumento público.

Diferente da cláusula compromissória que ocorre antes de nascido o conflito, o compromisso ocorre somente depois de nascido o conflito, sendo que neste, as partes pactuam que um conflito já existente será remetido ao juízo arbitral para resolução. Será judicial nos casos em que existir uma ação judicial em andamento e as partes optam no curso do processo pela arbitragem e extrajudicial

quando firmado após o conflito, porém, antes da propositura de ação judicial.

As partes submetem seu litígio a decisão de um ou mais árbitros, escolhendo-o (s) e comprometendo-se a acolherem e acatarem a decisão proferida pelo mesmo referente ao objeto do litígio que será fixado no início, vinculando assim o (s) árbitro (s).

Ensina Cachapuz, (2000, pp. 86/87):

Como requisito essencial para a validade do compromisso, exige o código, que conste do escrito o objeto preciso do litígio, que se submete ao juízo arbitral, com especificação de suas circunstâncias. O compromisso é ajustado para resolver uma pendência, a sua razão de ser, a causa determinante de sua existência não é senão a controvérsia que se quer dirimir. É lógico, pois, que a causa e a razão de ser do compromisso seja explícita e conveniente precisada no ato escrito. Daí a lei exigir conste o objeto preciso no compromisso. A exigência da lei não vai ao ponto de querer que se desça a especificações minuciosas, contentando-se com uma especificação genérica, desde que aos árbitros seja fornecida por meio dela a indicação determinada e exata do objeto do compromisso. O que se quer é que o essencial seja determinado para, em confronto com o laudo dos árbitros, se ficar sabendo se eles não excederam no julgamento e se todos os pontos em litígio foram abordados.

De acordo com Fiúza (1995, p. 81), o compromisso arbitral é “a convenção bilateral pela qual as partes renunciam à jurisdição estatal e se obrigam a se submeter à decisão de árbitros por elas indicados”.

O artigo 10º e incisos da Lei nº 9.307/96 trata sobre as exigências do compromisso arbitral, as quais devem ser seguidas para que o mesmo siga todos os requisitos, sendo eles a qualificação das partes e dos árbitros ou do instituto que será responsável pela análise do objeto do litígio em questão, sob pena de nulidade do compromisso. As possíveis causas de extinção do compromisso estão presentes no artigo 12º da referida lei, sendo eles: escusa ou óbito de qualquer um dos árbitros, manifestação das partes de recusa de substituto e expirado o prazo para a prolação da sentença.

Cabe ressaltar, conforme ensinamentos de Cachapuz (2000, p. 83) que:

O compromisso arbitral pode ser estabelecido independentemente da existência anterior de cláusula compromissória, inclusive no curso do próprio processo judicial. Aqui, a instauração do Juízo Arbitral só ocorrerá por vontade das partes, vedada a obtenção do compromisso via Judiciário, diferentemente do que ocorre com a cláusula arbitral, que uma vez contida no contrato, mesmo se uma das partes resolver a não querer mais a

Arbitragem, o Juízo Estatal está afastado.

Corroborando com este entendimento, segundo os ensinamentos de Elaine Christina Gomes Condado (2008, p. 139) em sua dissertação apresentada a Universidade Estadual de Londrina, de título a Arbitragem como Instrumento eficaz de acesso à justiça, a respeito do compromisso arbitral, tem-se que:

(...) o compromisso arbitral é formado por um acordo de vontades que estabelece o objeto litigioso entre as partes, com o propósito de excluir a solução da lide da jurisdição estatal, submetendo-a ao processo arbitral. Apesar da similitude com a cláusula compromissória quanto à formação e natureza contratual, o momento de sua constituição é posterior ao nascimento do conflito de interesses e é através dele que se limitam os contornos da lide, que será objeto de decisão arbitral, e sobre o qual revestirá os efeitos da imutabilidade da coisa julgada. (Cachapuz, 2000, p. 91)

Portanto, resta esclarecido quanto ao tempo em que pode-se estabelecer o compromisso arbitral, sendo este após o início de um conflito existente, e o mesmo independe de cláusula compromissória, a qual tem como principal diferença o tempo em que é convencionalizada, que nesta é anterior ao litígio, tendo em comum que ambos os fatos somente ocorrem com a manifestação de vontade das partes.

O objetivo principal é de retirar do judiciário a resolução da questão remetendo-a aos árbitros escolhidos pelas partes, o qual será a figura que deverá representá-las como um juiz privado, imparcial e competente para o julgamento da demanda, e após ter sua resolução e sentença, deverão as partes se submeter a mesma.

## **2.5 DOS ÁRBITROS**

Segundo o artigo 13º, caput, da Lei nº 9.307/96, poderá ser árbitro qualquer pessoa capaz e que tenha a confiança das partes para dirimir o litígio existente entre elas, portanto, o árbitro é o terceiro, somente poderá ser pessoa física, alheio ao litígio, escolhido pelas partes para solucionar o conflito de interesse existente, podendo também esta ser direcionada a um órgão arbitral institucional especializado no assunto que é objeto da lide, onde os árbitros os quais representam o órgão serão responsáveis pela consecução da arbitragem.

A capacidade exigida para ser árbitro, conforme determinado pela lei da arbitragem dita anteriormente é a capacidade civil, a incapacidade negativa, ou seja,

ele não poderá estar inserido em nenhuma das causas de impedimento e suspeição presentes no artigo 14º da referida lei.

Serão indicadas pelas partes, suas escolhas, através de um contrato, ou seja, pela cláusula compromissória, ou mesmo através de um compromisso arbitral feito pelas partes, para solucionar litígio que trate exclusivamente sobre direitos patrimoniais disponíveis os árbitros ou órgão arbitral institucional que ficará responsável pela resolução da lide.

Será responsabilidade do árbitro proferir sentença arbitral com imparcialidade e independência e fixar seus honorários. Seu dever é utilizar-se da equidade e do direito para a solução do litígio que lhe for apresentado, respeitando sempre a vontade das partes, tendo uma obrigação de resultado quanto a elas que terá o desfecho através da sentença, ou seja, a partir da resolução da causa, em prazo legal definido, avaliando todos os meios de provas e fatos apresentados para uma resolução eficaz e justa.

## **2.6 DO PROCEDIMENTO ARBITRAL**

Segundo o artigo 19, da Lei nº 9.307/96, considera-se instituída a arbitragem “quando aceita a nomeação pelo árbitro, se for único, ou por todos, se forem vários”.

Após a fase do surgimento do conflito e nomeação dos árbitros ou da entidade julgadora pelas partes, é necessário que seja aceito por eles sua nomeação para que julguem o caso manifesto pelas partes, sem que o árbitro ou a entidade aceite, de forma expressa ou tácita, sua nomeação, não será considerada a instituição do processo arbitral.

Conforme corrobora o entendimento de Cezar Fiúza (1995, p. 129), “a simples designação dos árbitros não tem por efeito a instauração consequente do juízo arbitral. Este só se reputa instalado a partir do momento em que os árbitros nomeados aceitem a missão”.

As partes deverão nomear um número ímpar de árbitros, conforme determina a Lei nº 9.307/96, devendo cada um deles ter um ou mais suplentes, para

que, caso necessário à substituição de um deles as partes possam escolher um dos suplentes para representá-los.

Em seu livro, Nilton César Antunes da Costa (2002, p. 83) afirma que o árbitro é considerado juiz de fato e de direito do caso concreto o qual aceitou ser nomeado, cabendo-lhe, portanto, o dever de estudar a matéria do caso, investigar os fatos apresentados pelas partes, reconhecer, interpretar e aplicar as normas legais ou julgar conforme a equidade de acordo com o que for estabelecido entre as partes e terá como consequência deste trabalho intelectual, uma sentença parecida com a proferida por um juiz togado, alcançando a imutabilidade e irreversibilidade de um julgado, representada pela denominação de coisa julgada.

A Lei nº 9.307/96 disciplina o relacionamento entre os juízes e árbitros em dois parágrafos do artigo 22, onde no parágrafo 2º é determinado que o árbitro poderá solicitar a autoridade judiciária competente que conduza a testemunha renitente a fim de prestar depoimento, e o parágrafo 4º que diz que quando da necessidade de realização de medidas coercitivas ou cautelares, o árbitro poderá solicitá-las ao Poder Judiciário.

Cabe salientar, que nesses casos, o árbitro é despido de poder coercitivo, sendo este inerente apenas ao juiz togado, portanto, sempre que solicitado pelo árbitro quaisquer dos procedimentos descritos acima, cabe ao juiz apenas determinar a condução coercitiva, podendo avaliar somente se a convenção arbitral a qual o árbitro está responsável é válida e se ele está agindo conforme o limite de suas responsabilidades e poderes para tal solicitação, não podendo o mesmo avaliar a respeito da pertinência ou utilidade da prova a ser produzida com este ato, sendo produzido através de ofício partindo do árbitro ao juiz togado.

A sentença arbitral constitui apenas um título executivo judicial, sendo este, instrumentalizador do processo de execução que terá que passar pelo crivo do Poder Judiciário, portanto, nota-se que apesar de o árbitro ter todos os poderes inerentes à atividade jurisdicional, o mesmo não tem poder para promover a execução forçada.

## **2.7 DA SENTENÇA ARBITRAL**

A sentença arbitral, conforme entendimento de Júnior (1997, p. 182), assim como a sentença judicial, tem a finalidade principal e imediata de solucionar o conflito de interesses o qual lhe foi submetido através dos litigantes insatisfeitos quanto à violação de um direito patrimonial disponível, ou ameaça de determinada relação jurídica fática elencada entre as partes, dentro dos limites estabelecidos entre elas no compromisso arbitral, de forma ágil, célere e simplificada, a fim de intermediar conflitos sociais e econômicos, comerciais e políticos, sejam eles nacionais ou internacionais.

Cabe salientar que o principal efeito da sentença arbitral segundo o entendimento de Júnior (1997, p. 179) é “a produção de resultados concretos no plano material e do direito objetivo, reequilibrando a relação fática ou jurídica violada ou ameaçada, como forma de satisfação da pretensão resistida da parte vencedora”.

A lei arbitral em seu artigo 31º equiparou a sentença arbitral a uma sentença proferida pelo Poder Judiciário com o intuito de proporcionar um novo ideal quanto a resolução de conflitos. Uma análise feita por Nelson Nery Junior quanto à diferença existente entre elas diz que:

[...] ambas, a nosso ver, constitui exteriorização do poder jurisdicional. Apenas se distanciam quanto ao aspecto confiança, que preside o negócio jurídico de compromisso arbitral, estando ausente na jurisdição estatal, cujo órgão não pode ser escolhido pelas partes e cuja sentença é imposta coativamente aos litigantes. Enquanto no compromisso arbitral as partes convencionam acatar a decisão do árbitro, na jurisdição estatal o réu é compelido a responder ao processo, ainda que contra a sua vontade, sendo as partes obrigadas a obedecer ao comando emergente da sentença.

Nesse mesmo sentido, Sílvio da Salvo Venosa (2003, p. 601) conceituou a sentença arbitral como sendo “o ato que encerra a atividade dos árbitros e põe termo ao compromisso arbitral”.

Segundo os ensinamentos de Elaine Christina Gomes Condado em sua dissertação apresentada a Universidade Estadual de Londrina (2008, p. 152), de título a Arbitragem como Instrumento eficaz de acesso à justiça, a respeito da eficácia da sentença:

Salienta-se também que, em relação à eficácia da sentença, decorre da lei e da vontade das partes, de onde, apesar da norma contida no artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal de 1988, que dá ao Judiciário o poder de dirimir controvérsias, abra-se espaço à participação do indivíduo, ao

permitir a lei que, manifestando sua vontade, ele opte pela via arbitral, desprezando a judicial e outorgando força à decisão do órgão arbitral, pelo que, não mais necessita de homologação.

Conforme entendimento de Parizzato (1997, p. 100/101), quanto à equiparação da sentença arbitral com a sentença judicial com a finalidade de produzir os mesmos efeitos:

A eficácia da sentença arbitral como título executivo judicial, decorre da própria prolação, havendo condenação, não mais necessitando essa de qualquer homologação pelo próprio órgão do Poder Judiciário, como anteriormente se exigia. Desapareceu com a Lei nº 9.307/96, a figura da homologação pelo Poder Judiciário, pelo que a sentença proferida pelo árbitro ou pelo tribunal arbitral, terá eficácia de uma sentença proferida por tal órgão, independentemente de qualquer interferência deste.

Portanto, Condado (2008, p. 153), entende que “uma vez proferida a sentença arbitral, haverá trânsito em julgado, pois no momento em que as partes nomeiam um árbitro, este recebe delas um verdadeiro poder de decidir, impondo em caráter obrigatório e vinculativo, a solução para um determinado conflito de interesses, aplicando a norma ao caso concreto, decidindo a lide de forma definitiva, por meio de uma jurisdição privada e totalmente voluntária”.

Cabe salientar que quanto à sentença arbitral, as partes podem opor embargos de declaração, ou, se anulada a sentença arbitral, será o caso de proferir nova decisão, segundo dispõem os artigos 30, 32 e 33, todos da Lei nº 9.307/96.

De acordo com o artigo 18º da Lei nº 9.307/96 “o árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou homologação pelo Poder Judiciário”, pois a mesma equipara-se a uma decisão judicial, em caso de sentença condenatória, será passível a execução da mesma, portanto, conclui-se que a arbitragem é atividade jurisdicional, contenciosa, exercida por particulares em substituição à jurisdição ordinária, consistindo em meio nada desprezível de solução alternativa dos conflitos individuais e coletivos.

### **3 EFICÁCIA PRÁTICA E JURÍDICA DA ARBITRAGEM QUANTO A RESOLUÇÃO DE CONFLITOS ADVINDOS DA COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS URBANOS.**

### 3.1 DA IMPORTÂNCIA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O contrato é um instrumento jurídico de grande importância, pois é a garantia de que as partes irão cumprir os direitos e deveres acordados entre elas e que no final do seu cumprimento a venda será concretizada através da entrega da escritura pública ao comprador para que possa definitivamente transmitir a propriedade do bem imóvel o qual adquiriu.

Será abordado de forma breve e sucinta quanto à transmissão da propriedade no compromisso de compra e venda para que seja possível o entendimento referente à posição das partes nessa relação jurídica.

Conforme já tratado anteriormente, tanto um imóvel de propriedade quanto o de posse serão comprados através de Escritura Pública, documento este que deve ser lavrado em Cartório de Notas, sendo o imóvel de posse, a Escritura será de cessão de direitos possessórios, já a de propriedade deverá ser feito em Cartório de Registro Civil, pois deverá ser registrada a transferência na matrícula do imóvel.

O que difere uma da outra no ato da compra e venda é a forma de pagamento do imóvel que o comprador irá adquirir, sendo ele à vista o comprador terá a propriedade, portanto, terá a Escritura Definitiva e em caso de pagamento a prazo ele adquire somente a posse, portanto, terá a Escritura de Promessa de Compra e Venda.

Tem-se a propriedade do imóvel de acordo com o artigo 1.228 do Código Civil, aquele que possui o direito real de usar, fruir, dispor e reivindicar esse bem, lembrando que para que o comprador se torne proprietário, além do pagamento o mesmo deverá fazer o registro da transferência na matrícula do imóvel.

Já a posse, de acordo com o artigo 1.196 do Código Civil, aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, ou seja, o usufruto, disposição ou reivindicação.

Portanto, resta esclarecido que o proprietário é aquele que é dono de fato do imóvel conforme registrado em sua matrícula, no ato da compra a prazo o

proprietário é o cedente, e aquele que detém a posse, até que cumpra o contrato, será considerado um cessionário.

### **3.2 APLICABILIDADE DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES EM LOTEAMENTOS URBANOS FACE AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.**

O mercado imobiliário tem tido uma grande crescente, e com isso as demandas judiciais conseqüentemente acompanham o mercado, os clientes e suas necessidades, sabendo disso e que o nosso sistema Judiciário possui alta demanda processual, a resolução poderá levar muito tempo até que toda a matéria seja juntada para o julgamento do Juiz de Direito.

A utilização da arbitragem decorre da autonomia de vontade das partes, onde ambas expressam e concordam com a convenção da mesma nos contratos de promessa de compra e venda de lotes em loteamentos urbanos, ocorre através da cláusula compromissória, onde as partes manifestam que qualquer litígio decorrente do contrato firmado entre elas, será submetido ao juízo arbitral.

Conforme dispõe o do artigo 1º da Lei de Arbitragem, para que a eleição da mesma como forma de resolução de litígios seja válida, deverá ser firmada por pessoas plenamente capazes e em contratos que versem apenas sobre direitos patrimoniais disponíveis.

A capacidade civil é presumidamente preenchido, partindo do pressuposto de que somente pessoas capazes podem exercer por si mesmos atos da vida civil, como exemplo a celebração do contrato, e quanto ao bem patrimonial disponível, trata-se, neste caso, do direito real de posse, o qual tem natureza de direito disponível, de acordo com o artigo 1.196 do Código Civil, quem tem posse, tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, ou seja, o usufruto, disposição ou reivindicação, estando então, conforme demonstrado, preenchidos todos os requisitos.

Utilizar-se desse meio de resolução de conflitos proporciona a ambas as partes os benefícios da celeridade e especialidade, pois, comparando com o sistema judiciário que poderia levar anos, ou até mesmo décadas para a resolução de um

conflito, e ainda, caso o Juiz não tenha conhecimento técnico específico para o julgamento da demanda, necessita da produção de diversas provas e perícias quanto aos casos para que possa analisar e julgar a demanda.

Além dos pontos levantados, é sabido que existe um grande volume de casos processuais que o judiciário possui e que cresce cada dia mais, por outro lado, na arbitragem, além da celeridade quanto à decisão o árbitro escolhido para o julgamento da demanda é dotado de conhecimento técnico e específico necessário para o julgamento do tema e ainda ficam preservadas a garantia quanto a ampla defesa e o contraditório, devendo o árbitro ser imparcial.

Os contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de lotes, estão tipificados nos artigos 25 a 36 – A da Lei nº6.766/79 a qual dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dão outras providências, esse tipo de contrato contém cláusulas pré-determinadas e existem critérios claros de aplicação a serem observados na Lei de Arbitragem (Lei nº9.307/96), pois a cláusula somente será válida com a concordância explícita do consumidor quanto e cumprindo os critérios claros de aplicação segundo a legislação vigente.

Em regra, os contratos de compromisso de compra e venda de lotes são contratos de adesão, ou seja, as cláusulas são estabelecidas previamente e unilateralmente pelo vendedor, sem que o comprador possa discuti-las ou modificá-las, essa modalidade contratual de consumo tem sua matéria protegida pelo Código de Defesa do consumidor que dispõe em seu artigo 51, inciso VII, que se consideram “nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem.”.

Corroborando com o entendimento do CDC, a Lei nº 9.307/96 em seu artigo 4º, parágrafo 2º, dispõe que:

Art. 4º 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.

§ 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.

A Súmula 45 do TJ-GO, sobre esse assunto, foi editada com a seguinte redação:

Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória da arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor.

Restam claras as disposições legais quanto ao convencionamento entre as partes para submeterem seus conflitos advindos do contrato à apreciação de um árbitro por livre e espontânea vontade, não podendo este pacto ser imposto por nenhuma das partes, sendo este um assunto atualmente polêmico.

Conforme observado, o atual entendimento é de que se houver conflito de interesse entre as partes, existindo no contrato a cláusula compromissória, o consumidor poderá optar por resolver a demanda judicialmente ou utilizar-se da arbitragem para tal, sendo que, caso opte em propor ação diretamente na Justiça Comum, afasta-se a aplicação da cláusula compromissória, pois automaticamente entende-se que há o desinteresse na resolução de eventual conflito por via arbitral.

Conforme determina o parágrafo 2º, artigo 4º da lei de arbitragem, a concordância do consumidor deve ser expressa “por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula”, sendo o ideal que as partes assinem documento apartado do contrato principal adotando a cláusula compromissória arbitral para a resolução de conflitos oriundos daquele contrato.

O entendimento dos julgadores em sua grande maioria é que a cláusula inserida em negrito no contrato faz com que o consumidor não tenha explicações suficientes, portanto, não conseguirá de fato entender o significado da mesma, rubricando-a como apenas uma cláusula destacada que necessita desta, podendo também o consumidor “tomar a iniciativa de instituir a arbitragem” ao invés de somente concordar com a mesma, podendo ser através da cláusula compromissória prévia conforme descrito anteriormente ou pelo compromisso arbitral que ocorre

após a existência do conflito.

No entanto, cabe ressaltar que a cláusula arbitral torna-se nula e é considerada abusiva caso seja imposta ao consumidor, porém, não deixa de ser possível a instauração de procedimento arbitral em relação de consumo, mesmo no contrato de adesão, desde que haja concordância posterior entre as partes, confiando na arbitragem como um meio eficaz para a resolução de seus conflitos, pois conforme demonstrado, todos os requisitos estabelecidos no Artigo 1º da Lei de Arbitragem encontram-se preenchidos.

### **3.3 VANTAGENS DA UTILIZAÇÃO DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS URBANOS**

A escolha pela eleição do foro arbitral como o principal meio de resolução de conflitos entre as partes trará inúmeros benefícios aos contratantes, sendo uma opção mais célere, justa, sigilosa e técnica conforme será demonstrado a seguir.

Segundo dados do Conselho Nacional de Justiça, na Justiça Estadual o tempo médio que um processo leva até a decisão de primeiro grau é de 2,3 (dois vírgula três) anos, desconsiderando o aviamento de qualquer recurso.

Ainda, segundo a mesma pesquisa do Conselho Nacional de Justiça, é de 7.372 (sete mil, trezentos e setenta e dois) processos por julgador e a taxa de congestionamento é de 71% (setenta e um por cento).

O que faz com que a arbitragem tenha um grande destaque do judiciário, é a celeridade a qual o processo arbitral possui, sendo o prazo de seis meses a um ano para os casos comuns, com exceção dos casos mais complexos que podem chegar ao máximo até dois anos para uma sentença definitiva, lembrando que após a sentença arbitral não cabe recursos, o que contribui para essa celeridade.

O artigo 23 da Lei de Arbitragem determina que “a sentença arbitral será proferida no prazo estipulado pelas partes. Nada tendo sido convencionado, o prazo para a apresentação da sentença é de seis meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro”.

Portanto, além de ser uma opção célere para a resolução da demanda,

ainda estará contribuindo com a redução das demandas judiciais e com a diminuição da taxa de congestionamento do judiciário.

Outra importante vantagem é a possibilidade de escolha do(s) árbitro(s) especialista(s) na matéria da área imobiliária, que conheça o mercado financeiro e como é feita a comercialização dos lotes, pois irá contribuir com o caso para tomar decisões e compor o tribunal arbitral, trazendo mais segurança para a discussão do tema e permitindo decisões mais justas e técnicas.

Diferente da Justiça Comum que vige o princípio da publicidade dos processos, com ressalva dos casos que ocorrem em segredo de justiça, o processo arbitral preserva a intimidade entre as partes, proporcionando-as privacidade quanto à resolução de seu conflito.

Corroborando com as informações anteriores, foi feita uma pesquisa de campo com a finalidade de levantar dados quanto as vantagens de utilização da arbitragem, onde as respostas quanto aos pontos positivos foram: celeridade comparando-a ao judiciário, conhecimento técnico do árbitro, segurança, imparcialidade, eficácia, confidencialidade, auxilia com a diminuição dos processos no judiciário, o poder de escolha do árbitro

Existem ainda outras vantagens, sendo elas a redução das formalidades processuais, maior autonomia das partes, observância do devido processo legal, manutenção das garantias processuais, como o contraditório, igualdade das partes, livre convencimento e imparcialidade do julgador e a obrigatoriedade da sentença.

### **3.4 DESVANTAGENS DA UTILIZAÇÃO DA ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES DE LOTEAMENTOS URBANOS**

Entretanto, apesar dos benefícios, foi possível verificar também através de uma pesquisa de campo feita para fins de levantamento de dados sobre duas desvantagens que ocasionam uma não aderência da arbitragem para as demandas de compra e venda de lotes, sendo elas a ausência de conhecimento por parte das pessoas envolvidas, o que acarreta certa desconfiança, bem como o elevado preço nas custas arbitrais.

Quanto à ausência de conhecimento, conseguimos analisar que tal fato absolve a confiança das pessoas em levar seus conflitos a desconhecidos não vinculados ao judiciário, ou seja, acreditam que não será dada segurança jurídica ao feito, o que não é verdade, pois, além da arbitragem proporcionar todas as garantias que as partes encontrariam no judiciário, ainda conta com benefícios não disponíveis em nossa jurisdição estatal.

Já o elevado custo, entende-se que o mesmo é motivado pela utilização de entidades arbitrais, no sentido de que ainda não tem-se a cultura de instituir árbitro único e desvinculado de tribunais ou Câmaras Arbitrais e ao tomarem conhecimento referente ao preço a ser pago acabam deixando de utilizar a arbitragem nos contratos.

Apesar das desvantagens, nota-se que a arbitragem possui em contrapartida um maior número de vantagens a serem consideradas, não sendo o primeiro motivo de inviabilizar sua utilização, porquanto, acreditamos que são pontos que podem ser melhorados, demonstrando assim que o instituto da arbitragem pode e deve ser utilizado para solucionar conflitos oriundos dos contratos de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos.

### **3.5 COMO AMPLIAR O USO DA ARBITRAGEM COMO O PRINCIPAL MEIO DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE LOTES EM LOTEAMENTOS URBANOS**

De acordo com o que foi demonstrado anteriormente, verifica-se que é viável a aplicabilidade da arbitragem na resolução dos conflitos oriundas dos contratos de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos.

Apesar disso, verifica-se também que é uma área que tem crescido, mas que pode crescer ainda mais, sendo assim, qual o motivo de a mesma não ser mais utilizada pelas partes envolvidas em conflitos advindos dos contratos de compra e venda de lotes em loteamentos urbanos?

Diante dos fatos, mesmo que a arbitragem tenha crescido muito no Brasil, a ausência de informações claras e objetivas dos profissionais envolvidos nesses contratos pode ser considerada um dos maiores obstáculos para sua atuação tão

moderada.

Realizou-se uma pesquisa de campo anônima desenvolvida por mim para fins de levantamento de dados, colhi a resposta de 102 pessoas com a finalidade de entender quantas conhecem a instituição da arbitragem e seu funcionamento, vejamos as principais indagações e respostas (foi feito um ajuste entre todas as respostas recebidas):

**a)** Você conhece ou já ouviu falar sobre arbitragem?

**R.:** 78 pessoas marcaram que sim e 24 pessoas marcaram que não.

**b)** Você já utilizou a arbitragem como um meio extrajudicial de resolução de conflitos?

**R.:** 88 pessoas marcaram que não e 14 pessoas marcaram que sim.

**c)** Sendo positiva a resposta anterior, na sua opinião, qual a eficácia da utilização da arbitragem para a resolução de seu(s) conflito(s)?

**R.:** Na pesquisa realizada foram levantados como pontos positivos a celeridade comparando-a ao judiciário, conhecimento técnico do árbitro, segurança, imparcialidade, eficácia, confidencialidade, auxilia com a diminuição dos processos no judiciário, o poder de escolha do árbitro, por outro lado. Foram levantados como pontos negativos a onerosidade, falta de conhecimento e de confiança na utilização da mesma.

Levando em consideração os argumentos apresentados, nota-se que apesar de um número maior de pessoas ter conhecido ou já ter ouvido falar sobre o instituto da arbitragem, a maioria nunca se utilizou do meio para resolução de conflitos.

Assim, com o intuito de ampliar a utilização da arbitragem, é muito importante que sejam propagados os benefícios da mesma nas relações abordadas, com o intuito de conscientizar as partes envolvidas na relação de compra e venda de lotes, pois conforme já dito anteriormente, a mesma aplica-se nestes casos e é um meio confiável para a resolução dos conflitos.

A principal sugestão para que possa ser divulgada a arbitragem como alternativa confiável para a resolução de conflitos referente às demandas imobiliárias seria através do apoio do Poder Judiciário, pois se trata de um meio que apesar das desvantagens apontadas, comparando-o com o instituto arbitral, ganha na questão da confiabilidade, portanto seria de grande valia decisões que acolham e demonstre a confiabilidade das sentenças arbitrais e a divulgação do trabalho das câmaras prestando o devido apoio, pois o mesmo beneficia-se com a redução de casos.

Também, a colaboração de grandes entidades do ramo, como exemplo, Sindicato das imobiliárias e condomínios do Estado de Goiás (SECOVI GOIÁS), Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI GOIÁS), transmitindo segurança e propagando a informação desse meio, colaborando com sua ampliação.

Outra opção seria uma ação direta junto aos escritórios de advocacia, imobiliárias e todas as empresas que participam direta ou indiretamente das demandas imobiliárias, demonstrando todas as vantagens da arbitragem, respeitando todos os limites legais, e contribuindo para que seja divulgado e para que as pessoas conheçam melhor e passem a confiar mais no instituto da arbitragem, assim como confiam no judiciário.

Como tudo acompanha o mercado, com o aumento de busca pela instituição de arbitragem, em relação aos custos, a criação de entidades arbitrais voltadas ao público com menor capacidade financeira seria uma boa opção, podendo oferecer melhores preços e condições de pagamentos, viabilizando a utilização para todos que optarem por confiar as suas demandas contratuais ao juízo arbitral, ampliando assim o seu uso.

## **CONCLUSÃO**

Procurou-se no decorrer da pesquisa demonstrar sobre a aplicabilidade da arbitragem como meio eficaz de resolução de conflitos advindos dos contratos de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos, demonstrando as vantagens e as desvantagens em sua utilização.

Optando por desenvolver distintamente os dois institutos, foi trabalhado

no primeiro capítulo o objeto, que são os Lotes de Loteamentos urbanos, foi demonstrada a legislação que o regulamenta desde o projeto, até a comercialização dos lotes, também foi abordado sobre a posse e propriedade dos mesmos, o que faz com que as partes tenham um vínculo sobre o bem patrimonial disponível.

No segundo capítulo foi trabalhada a arbitragem, sua legislação, seu principal aspecto, como deve ser feita a convenção entre as partes, a importância da escolha do árbitro e como se desenvolve o procedimento arbitral.

Após, estudado ambos os institutos, a ligação entre eles tem como principal fonte a relação contratual de consumo, desenvolvido no terceiro e último capítulo, onde foram estabelecidos os principais aspectos contratuais numa ótica específica entre os dois institutos, com o foco neles e na relação entre eles, não sendo o objetivo do trabalho o direito contratual, motivo pelo qual foi demonstrado apenas os principais pontos que comprovam a perfeita conexão da arbitragem nas demandas imobiliárias voltadas a compra e venda de lotes em loteamentos urbanos.

Faz-se necessário a metodologia de ambos os institutos individualmente por se tratar de previsões legais diferentes, o que pode ocasionar dificuldade na compreensão das pessoas que não atuam efetivamente nas respectivas áreas, para, após, serem correlacionados.

Foi observada que assim como o mercado imobiliário tem crescido a cada dia mais, a utilização de um meio alternativo, como é o caso da arbitragem, tende a proporcionar muitos benefícios para as partes envolvidas, como um meio rápido, eficaz, confiável e sigiloso, tendo como responsáveis os árbitros dotados de conhecimento técnico específico da demanda, conforme demonstrado, portanto, a pesquisa foi desenvolvida no intuito de sanar quaisquer divergências, dúvidas, e trazer esclarecimento quanto a confiabilidade e eficácia no processo e nas sentenças arbitrais para resolução das demandas.

Importante frisar que restou demonstrado que a arbitragem proporciona a segurança jurídica almejada pelas partes contratantes, pois, mesmo que não ocorra o cumprimento espontâneo da sentença arbitral, o credor somente irá precisar buscar o judiciário para satisfazer o seu crédito, por intermédio de uma ação executiva, tendo em vista que a sentença arbitral é um título executivo extrajudicial.

A utilização da arbitragem para a resolução de conflitos imobiliários advindos dos contratos de compra e venda de lotes de loteamentos urbanos já

existe, mas faz-se necessário uma atuação mais efetiva de todas as partes vinculadas e ambos os institutos para que possamos massificar o seu uso, sendo o principal desafio alcançar a confiabilidade das partes quanto a sua eficácia.

Por fim, conclui-se que a arbitragem é um instrumento capaz de garantir uma decisão mais profissional, justa e célere conforme promete, e como consequência, amenizar o volume de demandas judiciais envolvendo os contratos de compra e venda de lotes.

## REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente de Abreu. *O registro imobiliário e a regularização de parcelamento do solo urbano*. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, n. 41, maio/ago. 1997

BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de direito constitucional*. 11. ed. reform. de acordo com a Constituição Federal de 1988. São Paulo: Saraiva, 1989.

BRASIL. *Código de defesa do consumidor*. Lei 8.078 de 11/09/90. Brasília, Diário Oficial da União, 1990. Disponível em <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm)> Acessado em: 16/11/2022

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)> Acessado em 16/10/2022.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. *Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências*. Brasília, 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)> Acessado em: 14/05/2022.

BRASIL. Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. *Dispõe sobre a arbitragem*. Brasília, 1996. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9307.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9307.htm)> Acessado em: 14/05/2022

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Brasília, 2002. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)> Acessado em: 04/11/2022.

CACHAPUZ, Rozane da Rosa. *Arbitragem: alguns aspectos do processo e do procedimento na Lei 9.307/96*, São Paulo: Editora de Direito, 2000.

CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem, Ano III*. Revista Forense, Rio de Janeiro, ano 96, v.350, p. 21-29, abr./mai./jun. 2000.

CARMONA, C. A.; LEMES, S.M.F. *Arbitragem e Processo: Um comentário à Lei nº 9.307/96*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

CARMONA, C. A.; LEMES, S.M.F. *Considerações sobre os novos mecanismos instituidores do juízo arbitral – Aspectos fundamentais da lei de arbitragem*. Rio de Janeiro: Forense. 1998.

CONDADO, Elaine Christina Gomes. *Arbitragem como Instrumento eficaz de acesso à justiça*. 2008. Trabalho de dissertação de mestrado apresentada a Universidade Estadual de Londrina. Paraná.

COSTA, Nilton César Antunes da. *Poderes do Árbitro*. São Paulo: RT .2002

COSTA, Paulo José da. *Parcelamento do Solo Urbano e seu Registro Imobiliário*. 2017, p. 104. Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

CRETELLA JÚNIOR, José. *Da Arbitragem e seu conceito categorial*. Revista de Informação Legislativa, Brasília, ano 25, nº 98, p. 128, abril/junho de 1998.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. v. 4, 18 ed., aum. E atual. De acordo com o novo Código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002.

DUARTE, Danielle de Oliveira. *Loteamentos e seus aspectos jurídicos*. 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/71545/loteamento-e-seus-aspectos-juridicos>> Acesso em: 24/05/2022

ECO, Humberto. *Como se faz uma tese*. 23. ed. Tradução de Gilson Cesar Cardoso

de Souza. São Paulo: Perspectiva, 2010

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Manual da Arbitragem*. São Paulo: RT, 1997.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Arbitragem, jurisdição e execução: análise crítica da Lei 9.307, de 23.09.1996*, 2<sup>a</sup> ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

GOIÁS. Tribunal de Justiça. *Súmula 45*. Publicada no Diário de Justiça Eletrônico, edição nº 2596, de 26/09/2018. Desembargador: Gilberto Marques Filho. Goiânia, 26 de setembro de 2018. Jurisprudência Goiana, Goiânia. Disponível em: <<https://docs.tjgo.jus.br/publicacoes/sumulas/sumula45.pdf>> Acesso em: 18/11/2022.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19.ed., rev. atual. por Luiz Edson Fachini. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GOMES, Shana Dora. *A (I)LEGALIDADE DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO: a responsabilidade e soluções para a problemática ambiental dos loteamentos clandestinos*. 2017, p. 127. Trabalho de Especialização em Direito. Universidade Federal do Paraná. Curitiba.

JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 13 ed. São Paulo: Forense. 2018.

*JUSTIÇA EM NÚMEROS 2022: ano-base 2021*. Brasília: DF, CNJ, 2016. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/pesquisas-judiciarias/justica-em-numeros/>> Acesso em 14 de novembro de 2022.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. *Fundamentos de metodologia científica*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

LEITE, Eduardo de Oliveira. *A monografia jurídica*. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

MAZZILLI, Hugo Nigro. *Observações sobre loteamentos*. Revista de Direito Imobiliário. pp. 9-24. jan.-jun. 1982

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 16.ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 37. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

NERY JUNIOR, Nelson. *Princípios do processo civil na Constituição Federal*. 5ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999

OLIVER, Luis Henrique de Aragão; SAMPAIO, Nícia Regina. *Lei 6.766/79 –Análise doutrinária e jurisprudencial*. Espírito Santo: CAO A, 2009.

PARIZATTO, João Roberto. *Arbitragem, comentários à Lei 9.307, de 23.09.96*. São Paulo: Editora de Direito, 1997

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro. Aide Editora, 1991.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*. 27. ed., atual. de acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002.

SPÓSITO, Eliseu Saveiro. *A vida nas cidades*. 5 ed. São Paulo. Contexto, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*. v. II. São Paulo: Atlas, 2003

## ANEXOS: PESQUISA DE CAMPO

21/11/2022 18:31

Questionário para TCC sobre a utilização da arbitragem como meio extrajudicial de resolução de conflitos.

### Questionário para TCC sobre a utilização da arbitragem como meio extrajudicial de resolução de conflitos.

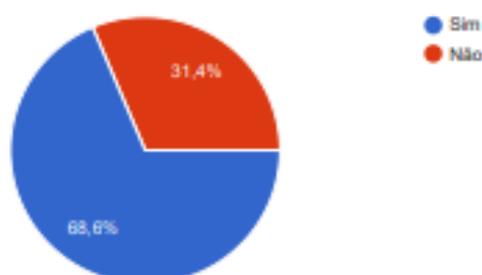
102 respostas

[Publicar análise](#)

1) Você confia em meios extrajudiciais (realizados fora do âmbito do Poder Judiciário) de resolução de conflitos ?

[Copiar](#)

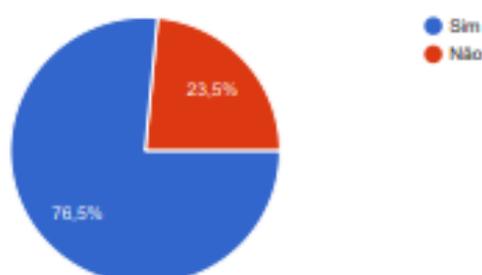
102 respostas



2) Você conhece ou já ouviu falar sobre arbitragem?

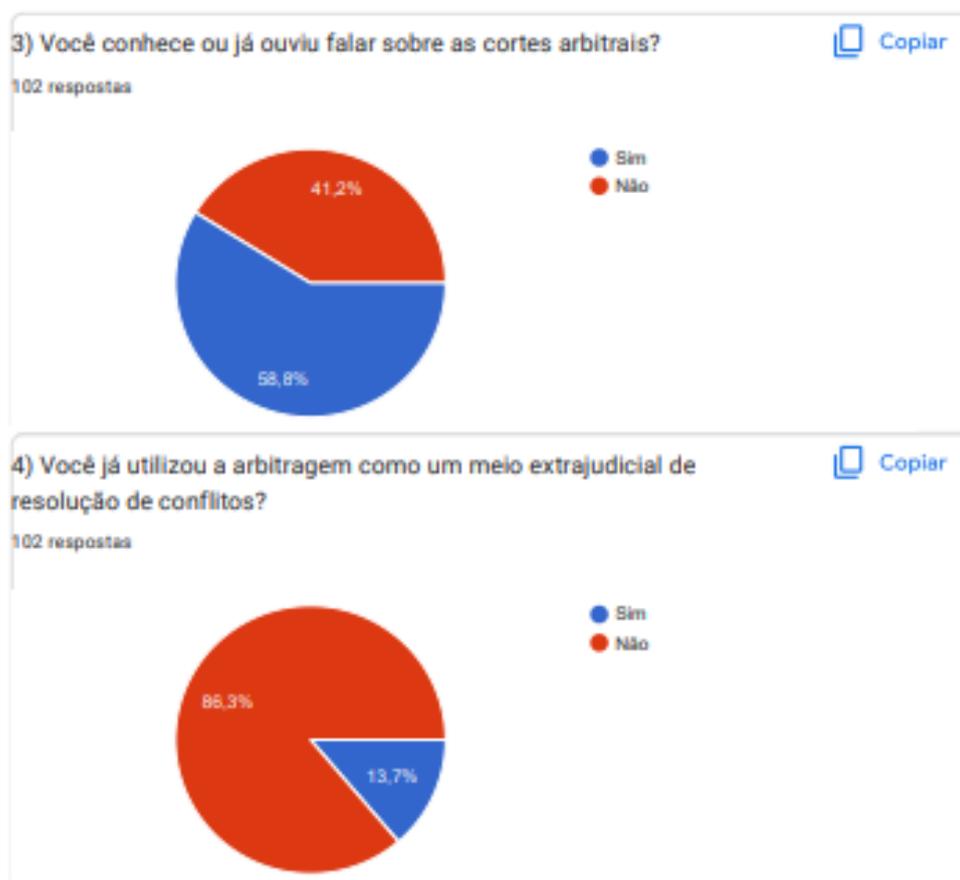
[Copiar](#)

102 respostas



21/11/2022 18:31

Questionário para TCC sobre a utilização da arbitragem como meio extrajudicial de resolução de conflitos.



5) Sendo positiva a resposta anterior, na sua opinião, qual a eficácia da utilização da arbitragem para a resolução de seu(s) conflito(s)?

102 respostas

.

Nunca utilizei

Não

Resposta negativa

Nunca usei

N/A

Não

Não utilizei.

não

Um meio rápido para resolução de conflitos

A eficácia da arbitragem na resolução de conflitos é a decisão ágil e técnica para dar soluções.

Não aplicável.

Nunca utilizei o meio .

é

—

Não posso opinar

Ela ajuda a fazer a justiça ser mais célere



21/11/2022 18:31

Questionário para TCC sobre a utilização da arbitragem como meio extrajudicial de resolução de conflitos.

Não ajudou.

Sem resposta

Não utilizei, até o momento, da arbitragem para resolução de conflitos.

NI

É uma forma rápida de resolver uma demanda.

Levando em consideração o custo, que é baixo.

NÃO É

POSITIVA MINHA RESPOSTA, NUNCA FUI AROLADA EM UM CONFLITO

Nunca testei

Nunca precisei usar

Não resposta anterior

Gerando menos conflito e constrangimento aos julgados. Sendo mais rápida, menos processos para o poder judiciário, tendo entre outras vantagens.

Não sei o que é

Segura. Imparcial. Rápida e menos morosa.

Nos casos que participei foram resolvidos com sucesso, considero muito eficaz.

Não sei o que é arbitragem

Na minha opinião seria um meio mais flexível para resolução do problema

Ótima. No caso, evitou que a situação fosse para um caminho "pior".

Pouco eficaz no meu caso, tive que levar para o Poder Judiciário pois não houve resolução do conflito.

Jsm.agrimensura@gmail.com

Não

Minha resposta anterior foi "não".

Não sei opinar

Ela é confidencial



21/11/2022 18:31

Questionário para TCC sobre a utilização da arbitragem como meio extrajudicial de resolução de conflitos.

em relação a morosidade do nosso judiciário? mesmo que fazer uma corrida de uma ferrari com um fusca

Minha resposta foi negativa

Acho muito bom

Nenhuma

Não foi positiva a anterior.

É uma excelente opção

Não sei o que é arbitragem

Não conheço

.

.Jose\_jwms@hotmail.com

Nunca usei

Média

Apesar de não ter utilizado acho de fundamental importância apesar de o brasileiro ter acostumado com a judicialização.

nunca utilizei.

nunca utilizei, mas vejo que na maioria das vezes é bem eficaz

Resposta negativa anterior

N sei

N

Não foi positiva

Não conheço muito dessa área,mas acho que a utilização da arbitragem auxilia,assim diminuindo processos e sendo bem rápido.

Como não usei não tem como eu falar sobre qualquer eficácia da resolução

Melhor que a judicial



21/11/2022 18:31

Questionário para TCC sobre a utilização da arbitragem como meio extrajudicial de resolução de conflitos.

A eficácia da arbitragem está na simplificação que faz com que seja um meio mais rápido.

Nunca utilizei arbitragem para um meio extrajudicial.

Na oportunidade, não sabia do que se tratava e acabei frustrado com o resultado. Uma vez que me incorreu prejuízos financeiros.

Nenhuma eficácia

Eu acho que na arbitragem as partes em conflito têm a faculdade de efetuar a escolha do julgador.

Arbitragem

Eu desconheço sobre o assunto

Acredito que a probabilidade de ter bons resultados nesse meio é pouca. Já que se pode utilizar o judiciário e ter segurança sobre o seu direito e logo uma resolução legitimada.

Nunca utilizei arbitragem

xxx

Minha resposta foi negativa

Não usei

Solucionar com eficácia a ação em propósito !

Nunca usei...

