

UTILIZAÇÃO DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Rosirene Dias da Silva¹

Ana Celuta Fulgêncio Taveira²

RESUMO: O presente trabalho tem-se como objetivo mostrar a aplicabilidade da Lei nº 9.307 de 1996, chamada Lei de Arbitragem e Lei complementar nº 13.129 de 2015. Ambas tem como princípios: Devido processo Legal; Do contraditório; Da igualdade das partes; Da imparcialidade do árbitro; Do livre convencimento do árbitro; Da garantia processual; Da autonomia da vontade. A celeridade é um importante pilar da Corte de Conciliação e Arbitragem, aliás é o principal motivo que leva as partes de um contrato de compra e venda escolher essa modalidade de resolução de conflitos. Diante do tema proposto indaga-se: A utilização da corte de arbitragem realmente é capaz de garantir a equidade na relação contratual?

PALAVRAS-CHAVE: Solução de conflitos. Celeridade. Arbitragem. Conciliação.

1 INTRODUÇÃO

As Cortes de Conciliação e Arbitragem são meios extrajudiciais de solução de conflitos e surgiram com a Lei nº 9.307, de 1996 com o intuito de desafogar e desburocratizar a Justiça por meio da conciliação e da arbitragem. Foram realizadas alterações com a Lei complementar 13.129 de 2015. O Supremo Tribunal Federal (SEC 5.206) já teve oportunidade de reconhecer a constitucionalidade dessa possibilidade legal de exclusão da jurisdição estatal mediante a adoção da arbitragem por meio de convenção das partes.

A arbitragem surgiu primeiro no Direito Internacional, porque cada país possuem regras totalmente diferentes no âmbito judicial, e muitas vezes era necessário celebrar acordos entre países com regras diversas. Só então, percebeu-se a importância da arbitragem no direito interno de cada país.

¹ Acadêmica do 9º período do curso de Direito do Centro Universitário Alfredo Nasser, Aparecida de Goiânia - GO. E-mail: rosirenesilva2129@gmail.com.

² Mestre em Direito e Doutora em Educação. Professora do curso de Direito do Centro Universitário Alfredo Nasser e orientadora do presente trabalho. E-mail: anaceluta@unifan.edu.br.

2 METODOLOGIA

A metodologia aplicada para o desenvolvimento do artigo será fundamentada pelo método científico hipotético-dedutivo, com pesquisas bibliográficas utilizando das contribuições dos diversos autores que trabalham com a temática, desenvolvida por meio de pesquisa em livros, artigos, trabalhos científicos, entre outros.

3 DISCUSSÃO, RESULTADOS E/OU ANÁLISE DE DADOS

Com a necessidade de resolver litígios e conflitos internacionais que surgiam nos contratos firmados entre países com estrutura e normas jurisdicionais completamente diferentes, surgiram as primeiras cortes de conciliação e arbitragem. No Brasil, a Lei de Arbitragem entrou em vigor em 23 de novembro de 1996 decorrente do Projeto de Lei nº 78 de 1992 no qual tem como autor o então Senador Marco Maciel.

Esse meio alternativo de solução de conflitos é um processo mais célere que o judiciário, devendo ser previamente acordado entre os litigantes. As partes capazes de contratar podem optar sempre que suas disputas, reais ou potenciais, tratem sobre direitos patrimoniais e disponíveis. Para tanto devem exercer o livre arbítrio, escolhendo, em comum acordo, a arbitragem como mecanismo mais adequado.

Conforme Vale (2022, p. 15), existem caminhos alternativos e menos desgastantes para resolver conflitos além do poder judiciário.

Podem também as partes se valer de um instrumento por vezes mais amistoso, portanto, menos beligerante, e, acima de tudo, mais eficiente e veloz, com o uso de técnicas ou de métodos distintos aos executados pela via judicial ordinária. Trata-se de caminhos que muito mais do que alternativos são efetivamente autônomos e independentes.

O regime anterior à Lei de Arbitragem, disciplinado pelo Código de Processo Civil de 1973, era discutível a afirmação de vontade das partes, ao apoiar que a cláusula arbitral era apenas uma promessa de contrato.

Esse método pode ser judicial quando já existe um conflito no poder judiciário e as partes faz o compromisso e opta pela corte, ou extrajudicial quando a cláusula arbitral está no contrato para garantir a resolução de litígios que venha a surgir.

O Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078 de 1990, no artigo 51, VI, dispõe que são nulas as cláusulas que determinem a utilização compulsória de arbitragem. Porém nos contratos de compra e venda de imóveis a utilização dessa cláusula compromissória já vêm pré-estabelecida no contrato. O comprador que está entusiasmado para fechar negócio, não se atenta ao significado da cláusula compromissória e só fica ciente quando tem alguma controvérsia na relação contratual.

As imobiliárias ou incorporadoras já tem preferência a cerca de qual corte vai utilizar em caso de litígio, o que pode gerar dúvidas sobre a imparcialidade dos árbitros.

Algumas cortes de conciliação e arbitragem já foi alvo de representação no CNJ por possíveis irregularidades, um exemplo é a 2º Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, cujos processos sempre envolvem em seu polo ativo empresas do ramo de imobiliário ou de condomínios, que integram o sindicato mantenedor da corte.

Como descrito por Araújo (2021, p. 18), os árbitros são personagens centrais no procedimento arbitral e a imparcialidade deve se manter intacta para garantir os direitos das partes.

Segundo, em paralelo aos rumos e definições propriamente processuais, também assumem notável importância matérias relacionadas à imparcialidade e independência dos árbitros, personagens verdadeiramente centrais para o sucesso do procedimento arbitral. A garantia da equidistância em relação às partes é essencial para que se possa falar em regular prestação jurisdicional e para que o instituto se mantenha como uma via proveitosa para a resolução dos litígios que emergem na sociedade.

Caso uma das partes leve o conflito ao Poder Judiciário depois de pactuar a arbitragem, o processo deverá ser extinto sem a resolução do mérito de acordo com artigo 267, VII, e 30, IX do CPC.

O prazo para impugnar ao cumprimento de sentença arbitral com base nas hipóteses de nulidade previstas no artigo 32 da Lei 9.307/96, após o prazo decadencial é de 90 dias - o período é contado a partir do recebimento da notificação sobre o julgamento arbitral.

4 CONCLUSÕES

O presente trabalho, que está em andamento, ainda, não possui considerações finais, mas diante das inúmeras ações que sobrecarrega o poder judiciário atualmente, fica cada vez mais evidente os benefícios das Cortes de Conciliação e Arbitragem. Ter a disposição uma

alternativa menos onerosa para o Estado e que tenha como princípio a celeridade é um grande avanço na solução de litígios contratuais.

Porém, tem que se atentar à questão da imparcialidade e também da equidade quando se trata de contrato de compra e venda de imóveis, onde a maioria dos compradores são também, consumidores do bem adquirido e se veem obrigados a resolver as controvérsias do contrato em cortes tendenciosas e sem respaldo do CDC.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA GUILHERME, Luiz Fernando do Vale. **Arbitragem e mediação**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

ARAÚJO, Yuri Maciel. **Arbitragem e devido processo legal**. São Paulo: Almedina, 2021.

FARIA, Luiz Antônio de *et al.* **Guia para trabalhos acadêmicos**. Aparecida de Goiânia: Faculdade Alfredo Nasser, 2017.

MACHADO, Humberto César. **Guia prático para trabalhos acadêmicos, monográficos e TCC's**. Aparecida de Goiânia: Faculdade Alfredo Nasser, 2014.

MESSA, Ana Flavia; ROVAI, Armando Luiz. **Manual da arbitragem**. Almedina, 2021.

SCHIMIDT, Gustavo Rocha; FERREIRA, Daniel Carvalho; OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. **Comentários à lei de arbitragem**. Rio de Janeiro, 2021.

VADE MECUM. 14. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022.