

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE JACY DE ASSIS

JULIANO REZENDE LIMA

**SOLUÇÃO DE CONFLITOS POR ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE
LOCAÇÃO PREDIAL URBANA**

UBERLÂNDIA

2017

JULIANO REZENDE LIMA

**SOLUÇÃO DE CONFLITOS POR ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE
LOCAÇÃO PREDIAL URBANA**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à
Universidade Federal de Uberlândia, Faculdade
Jacy de Assis, como requisito para a obtenção do
título de bacharel em Direito.

Área de habilitação: Direito Imobiliário e Direito
Civil.

Orientadora: Profa. Ms. Daniela de Melo Crosara.

UBERLÂNDIA

2017

JULIANO REZENDE LIMA

**SOLUÇÃO DE CONFLITOS POR ARBITRAGEM NOS CONTRATOS DE
LOCAÇÃO PREDIAL URBANA**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à
Universidade Federal de Uberlândia, Faculdade
Jacy de Assis, como requisito para a obtenção do
título de bacharel em Direito.

Área de habilitação: Direito Imobiliário e Direito
Civil.

Uberlândia, 14 de junho de 2017.

Profa. Ms. Daniela de Melo Crosara

Universidade Federal de Uberlândia

Profa. Dra. Luciana Zacharias Gomes Ferreira Coelho

Universidade Federal de Uberlândia

Profa. Ms. Naiana Zaiden Rezende Souza

Instituto Federal de Goiás

UBERLÂNDIA

2017

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus, que me abençoou com a graça inicial de viver e me concedeu os dons que possibilitaram esta conquista.

À minha mãe, Telma, heroína da minha vida, que sempre me deu apoio e incentivo nas horas difíceis e foi minha primeira e melhor professora. Ao meu pai, Evanio, exemplo de dedicação e perseverança, com quem sempre posso contar. Enfim, aos meus pais, maiores responsáveis pela minha trajetória e por me fazer chegar até aqui.

Ao meu irmão, Gustavo, com quem partilhei toda a vida e, mesmo distante, continuo sempre a amar e querer bem.

À minha avó, Maria Lúcia, que sempre me recebeu de braços abertos em sua casa, local de afeto incondicional e de reunião familiar. Ao meu avô, José França, em memória, pelo legado deixado, sempre me incentivando à leitura e à busca contínua por conhecimento.

À minha namorada, Thais, companheira nas alegrias e dificuldades do percurso acadêmico, estímulo de crescimento, pessoal e profissional, e motivação dos meus sorrisos, muito obrigado.

Aos familiares e amigos, novos e antigos, com os quais partilhei tantas experiências, alegrias e celebrações, mormente à minha prima Izabela Perdoncini Rezende, com quem dividi a morada e momentos especiais, e ao meu dileto amigo Alex Freitas de Campos, espelho de esforço intelectual e dedicação científica.

A todo o corpo docente, direção e administração desta Universidade, que propiciaram um ambiente aberto à troca de conhecimentos e ao crescimento intelectual. Em especial, à minha orientadora pelo empenho dedicado à elaboração deste trabalho.

Por fim, agradeço a todos que, direta ou indiretamente, fizeram parte de minha formação. Todos que me ensinaram e conviveram comigo nestes anos. Não arrisco nomeá-los, pois sei que, certamente, esquecerei alguém, mas registro meus sinceros agradecimentos.

Em memória de meu avô, José França Resende, um homem forte na virtude, sincero no amor
e austero na fé.

Aos meus pais, guias de minha caminhada desde os primeiros passos.

À minha namorada, presença constante em minha vida, amiga e conselheira, que é, em grande
medida, responsável por este trabalho e por quem sou hoje.

RESUMO

A locação predial urbana é um dos mais importantes e usuais contratos no direito imobiliário. Nesta modalidade, umbilicalmente ligada ao direito de moradia, o locador se compromete a ceder o uso e gozo de um imóvel, destinado a finalidade residencial, não residencial ou comercial, ao locatário, mediante determinado pagamento mensal, previamente acordado, e por um período de tempo, determinado ou indeterminado. Cuida-se de uma relação entre particulares, portanto, certo é que os contratantes têm ampla liberdade negocial, podendo convencionar tudo aquilo que não seja defeso em lei. Uma das possibilidades, com efeito, é o estabelecimento de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, pelos quais as partes estabelecem a resolução de litígios envolvendo o contrato com o uso da arbitragem, regida pela Lei n. 9.307/96. Nada obstante, mesmo quando estabelecida essa previsão, na prática ela é muitas vezes infirmada por nossos tribunais, sob o pretexto de que implica em prejuízo ao locatário, o qual ocuparia posição de hipossuficiência em face ao locador. Além disto, discute-se, ainda, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor a esses acordos, uma vez que são regidos por lei própria, qual seja, a Lei n. 8.245/91. Sendo assim, dúvidas exsurtem quanto à validade da cláusula compromissória e possibilidade de estabelecimento de compromisso arbitral nos contratos de locação de imóvel urbano. Nesta senda, tem ensejo a produção do presente estudo, com o fito de examinar esta modalidade contratual e firmar posicionamento sobre a resolução de imbróglios que a envolvam através do procedimento arbitral, método de resolução de conflitos por heterocomposição não estatal.

Palavras-chave: Locação predial urbana. Locação de imóvel. Arbitragem nos contratos de locação.

ABSTRACT

The urban real estate lease is one of the most important and usual contracts in real estate law. In this modality, umbilically linked to the right of housing, the lessor undertakes to cede the use and enjoyment of a property, for residential, non-residential or commercial purposes, to the lessee, by means of a predetermined monthly payment, and for a period, determined or indeterminate. It takes care of a relation between individuals, therefore, certain is that the contractors have ample business freedom, being able to agree everything that is not closed in law. One possibility, in effect, is the establishment of an arbitration clause or arbitration agreement, by which the parties establish dispute resolutions involving the contract with the use of arbitration, governed by law no. 9,307/96. However, even when this provision is established, in practice it is often rejected by our courts, under the pretext that it implies loss to the renter, who would be in a position of hyper sufficiency towards the landlord. In addition, the application of the Consumer Defense Code to these agreements is discussed, since they are governed by its own law, namely, Law no. 8,245/91. Therefore, doubts arise as to the validity of the arbitration clause and the possibility of establishing an arbitration agreement in the leases of urban property. In this path, the production of the present study can examine this contractual modality and establish a position on the resolution of litigation that involve it through the arbitration procedure, method of conflict resolution by non-state heterocomposition.

Key Words: Urban land rental. Rental of property. Arbitration in the lease contracts.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	O CONTRATO DE LOCAÇÃO	15
2.1	Esorço histórico	15
2.2	Conceito	17
2.3	Contrato de locação predial urbana	19
3	LOCAÇÃO E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	22
3.1	Relação jurídica de consumo	22
3.2	Locação de imóveis urbanos e o consumo	25
4	A ARBITRAGEM COMO MÉTODO DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA	29
4.1	Origem histórica da arbitragem	29
4.2	Desenvolvimento no ordenamento pátrio	30
4.3	Conceito e características	33
4.4	A arbitragem nos contratos de locação predial urbana	36
5	CONCLUSÃO	41
	REFERÊNCIAS	43

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo busca investigar a aplicação do instituto da arbitragem nos contratos de locação predial urbana, perpassando uma perspectiva doutrinária e legislativa do tema, sem olvidar a função central que tomam nossas cortes de justiça na construção do melhor entendimento.

A locação de imóvel urbano, objeto da pesquisa, é um dos negócios jurídicos mais usuais e importantes do direito imobiliário, em grande parte por permitir sua celebração não apenas por aquele que tem a propriedade do bem, mas também por quem apenas possua a coisa de boa-fé, e não lhe seja proibido transferi-la. Isto é, ainda que o imóvel não esteja regularizado, com o registro atualizado, pode ser locado.¹

Nessa modalidade contratual, que é regida por lei própria (Lei n. 8.245/1991), não sendo aplicável o Código Civil, por força de seu art. 2.036, o locador se obriga, mediante remuneração previamente acordada, a conceder ao locatário o uso de um prédio residencial, não residencial ou comercial, durante o decurso de um lapso temporal, determinado ou indeterminado.²

Uma das características precípua do instituto é sua natureza de contrato bilateral, ou sinalagmáticos, gerando obrigações para ambas as partes, ou melhor, com reciprocidade de prestações.³ Enquanto o locador se obriga a ceder a posse direta do bem imóvel, o locatário compromete-se ao pagamento de prestações mensais, diferidas no tempo, no valor do aluguel acordado.

Como em todo negócio jurídico, nos contratos de locação deverão estar presentes os seus elementos constitutivos essenciais, quais sejam, a capacidade dos agentes, o objeto lícito, possível e determinado ou determinado, a forma prevista ou não vedada em lei e o consentimento dos interessados.⁴

Exsurge, então, uma questão extremamente relevante para a discussão quanto à validade da cláusula compromissória: ora, se a parte manifestou sua vontade livre de qualquer vício, por que se deve infirmar tal previsão? A resposta deste questionamento é o *busilis* do estudo.

Como cediço, conquanto no direito privado, ramo no qual pertencem o Direito Imobiliário, prevaleça a autonomia da vontade, pela qual os particulares não podem a nada ser obrigados, senão em virtude de lei, essa prerrogativa não é absoluta, sofrendo constrição por outros princípios da mesma monta, por exemplo, os direitos fundamentais ou a boa-fé, regra

¹ FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 3.

⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1.

maior do direito civil atual.⁵ Além disso, quanto às locações, evidencia-se o caráter de ordem pública, pela sua intrínseca relação com o direito à moradia.⁶

Os negócios jurídicos, têm em seu imo a autorregramento das partes. Diferentemente dos atos jurídicos, que se limitam ao efeito outorgado pela lei, malgrado também decorram da vontade e tenha o escopo de criar, modificar ou extinguir direitos, nos negócios jurídicos os contratantes manifestam sua vontade qualificada, dirigida para determinado fim.⁷

Em suma, pode-se dizer, conforme preleciona o douto professor Fernando Rodrigues Martins, que: “o negócio jurídico nada mais é que o exercício da autonomia privada”.⁸ No mesmo sentido, Clóvis Couto e Silva destaca que a autonomia da vontade consiste na faculdade dos particulares de “[...] resolver seus conflitos de interesses, criar associações, efetuar o escambo dos bens e dinamizar, enfim, a vida em sociedade. Para a realização desses objetivos, as pessoas vinculam-se, e vinculam-se juridicamente, através de sua vontade”.⁹

Por seu turno, o ínclito Carlos Roberto Gonçalves, em seu volume dedicado ao direito dos contratos, leciona, com a verve que lhe é característica, que “o princípio da autonomia da vontade se alicerça exatamente na ampla liberdade contratual, no poder dos contratantes de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica”.¹⁰

Em todos os conceitos compilados, infere-se que a liberdade de contratar, radicada na autonomia privada, é um direito fundamental e, como tal, representa um mandamento de otimização, o qual deve ser implementado na maior medida possível, de acordo com os contornos fáticos e jurídicos, sofrendo constrição apenas em face de outro princípio de mesmo matiz constitucional.¹¹

Neste ponto, calha que façamos uma pequena digressão: conquanto os autores mencionados prefiram a nomenclatura *autonomia da vontade*, não é remansoso o uso do termo na literatura jurídica.

Com efeito, Aurélio Joaquim da Silva ensina que a *autonomia da vontade* seria gênero do qual a *autonomia privada* seria espécie, de modo que essa estaria ligada ao individual,

⁵ MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. **O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis**. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

⁶ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

⁷ MATINS, Fernando Rodrigues. **Estado de perigo no Código Civil: uma perspectiva civil constitucional**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

⁸ Ibidem. p. 02.

⁹ SILVA, Clóvis V. do Couto e. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2006. p. 24.

¹⁰ GONÇALVES, 2011. p. 41.

¹¹ ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

econômico, patrimonial, enquanto aquela à cidadania, às liberdades civis, enfim, ao que é público.¹²

Lado outro, em âmbito processual, os proeminentes doutrinadores Antônio Carlos, Ada Pellegrini e Cândido Rangel preferem a nomenclatura *princípio do poder dispositivo*, que seria, segundo seu magistério, “a liberdade que as pessoas têm de exercer seus direitos”.¹³ Em outras palavras, seria a capacidade de apresentar ou não sua pretensão judicial, havendo disponibilidade processual.

Todavia, coadunamos com o pendor propugnado pelo ilustre professor Fernando Martins, para quem o princípio da *autonomia da vontade*, paradigma da postura do Estado liberal, sofrera mitigação, diante das conquistas sociais, redimensionando-se em *autonomia privada*.¹⁴ Muito influenciada pelo iluminismo, essa nova concepção assume que a liberdade sem limites gera a escravidão, e impõe a volatilização da vontade em razão da dignidade humana e dos direitos sociais.

Corroborando o entendimento pelo qual se advoga, o Código Civil Brasileiro de 2002 prescreve que: “Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Isto posto, fica evidente a importância assumida pela liberdade de contratar dos particulares em nosso ordenamento jurídico, garantia positivada na própria Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso II.¹⁵ Ainda assim, quando confrontada com outros princípios de mesma importância, ele poderá, e deverá inclusive, sofrer constrição, cedendo espaço a bens jurídicos prioritários.

Destarte, resta saber se nos contratos de locação predial urbana existem princípios protetivos que justifiquem a restrição da liberdade contratual das partes, a ponto de infirmar eventual eleição do foro arbitral para a solução de litígios. Neste diapasão, pertinente se mostra o estudo quanto à existência de relação de consumo nesses negócios jurídicos, na qual o locatário assumia posição inferior ao locatário.

¹² SILVA, Aurélio Joaquim da. A autonomia da vontade, o novo Direito Empresarial e os serviços notariais e de registro. In: GABRICH, Frederico de Andrade (Coord.). **Análise estratégica do Direito**. Belo Horizonte: Universidade FUMEC. Faculdade de Ciências Humanas, 2010.

¹³ CINTRA, Antônio de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria Geral do Processo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

¹⁴ MARTINS, 2008.

¹⁵ 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: [...] II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

A despeito do caráter sinalagmático, que pressupõe a paridade entre as partes, na maioria dos contratos de locação, está-se diante de um contrato de adesão. Esta espécie contratual deve ser interpretada com o rigor que lhe exige a lei, mormente caso se reconheça haver uma relação de consumo, regida pela Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

Examinar se os contratos de locação imobiliária se sujeitam às normas insculpidas no Código de Defesa do Consumidor, a despeito das previsões de sua lei própria, é fulcral no desenvolvimento desta pesquisa, afinal, o aludido código é norteado pelo princípio da hipossuficiência do consumidor, o que implica em um diploma voltado a defender suas fragilidades, relativizando uma série de disposições nos contratos de consumo.

Inclusive, o diploma normativo, de plano, anula de pleno direito a disposição que imponha a utilização da via arbitral para a solução de litígios envolvendo relação de consumo, em seu art. 51, inciso VII.¹⁶

Em outras palavras, caso seja aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação de imóvel urbano, certamente haverá a constrição da liberdade de contratação das partes, infirmando a eventual eleição do foro arbitral como competente para a solução de litígios ínsitos ao negócio jurídico.

Não obstante, o tema não cessa apenas neste exame. Ainda que verberada a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação imobiliária, a questão quanto à validade da cláusula compromissória ou da celebração de compromisso arbitral nesses negócios não se encontra superada, porquanto pode-se argumentar que o aderente, por não ter poder de barganha frente ao locador, restaria prejudicado no negócio jurídico, o que implica em revisão da disposição contratual, a partir da legislação civil.

O tema alimenta profunda testilha doutrinária e jurisprudencial, merecendo análise detida, conforme será melhor tratado algures, fazendo-se mister o exame também do próprio instituto da arbitragem e das formas em que se consigna a sua aplicação.

A arbitragem é um mecanismo privado de solução de conflitos, alternativa à jurisdição estatal, através do qual um ou mais terceiros, eleitos pelos próprios litigantes, seja no momento de celebração de determinado negócio jurídico, seja na gênese do imbróglio em si, impõem sua decisão, que deverá ser cumprida pelas partes.¹⁷

¹⁶ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

¹⁷ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

A decisão proferida pelo árbitro assume a mesma eficácia da sentença judicial, sendo imposta às partes, independentemente de sua anuência. Esta característica impositiva, inclusive, a distingue de outros meios alternativos de solução de litígios, como a mediação e a conciliação.

Enquanto a mediação e a conciliação são métodos de solução de conflitos por autocomposição, não existindo decisão a ser imposta às partes pelo mediador ou conciliador, mas tão somente a sugestão de um deslinde pacífico, que não vincula as partes, a arbitragem é mais heterocomposição, porquanto um terceiro decide e seu entendimento tem força imperativa de cumprimento.¹⁸

O foro arbitral pode ser eleito para dirimir os litígios versando sobre direitos e obrigações pactuados em determinado negócio jurídico a partir de duas formas: da cláusula compromissória ou do compromisso arbitral. Na primeira delas, o pacto ocorre antes do aparecimento da controvérsia, através de um contrato; já o último é celebrado já na fase de litígio, através de um acordo judicial ou extrajudicial de vontades.

A arbitragem, como forma de heterocomposição, na qual os litigantes elegem um terceiro que terá competência para conhecer e decidir sobre a causa, é regida pela Lei n. 9.307/96, alcinhada de Lei da Arbitragem, com alterações introduzidas pela Lei n. 13.129/2015.

De acordo o art. 1º da norma de regência, quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, capazes de contratar poderão “valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis”. Para tanto, os interessados devem firmar convenção de arbitragem, elegendo as condições em que se realizará o procedimento, previa ou posteriormente ao surgimento do imbróglio.

Uma vez prolatada a sentença pelo árbitro, preenchidos os pressupostos legais de validade, a decisão constitui Carta Arbitral, a qual representa título executivo judicial, sujeita ao procedimento de cumprimento de sentença, nos termos do art. 515, inciso VII, do novel Código de Processo Civil.

Na arbitragem, sem ressaibo de dúvidas, a autonomia privada das partes tem soberania. Elas podem pactuar livremente, dentre outros, sobre o árbitro, o local da arbitragem, o direito aplicável, o número de árbitros e o idioma. Certo é que “a autonomia da vontade faz parte da essência do instituto da arbitragem e é sua mola propulsora”.¹⁹

As principais virtudes deste procedimento, em detrimento da solução judicial de conflitos, são a celeridade de sua tramitação, em regra com 6 (seis) meses para a decisão

¹⁸ CARMONA, 2009.

¹⁹ ALEM, Fábio Pedro. **Arbitragem** 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

definitiva (art. 23, da Lei da Arbitragem), e a especialidade do árbitro eleito para decidir a lide, o qual pode ser qualquer pessoa capaz que detenha a confiança das partes (art. 13, da Lei de Arbitragem).

No entanto, um de seus maiores ônus consiste nos autos custos para a implementação do processo arbitral, porquanto exige-se a contratação e pagamento dos honorários do árbitro, dos custos com o procedimento em si, como postagens, intimações e afins, assim como, via de regra, o pagamento de uma câmara especializada.

Enfim, o estabelecimento da arbitragem nos contratos de locação merece exame minucioso, por ser um instituto imbrincado à autonomia privada dos contraentes, presumindo posição de paridade entre os polos. A criação de um consenso sobre a matéria é um fim a ser buscado, dando maior segurança aos negócios jurídicos locatícios.

Aliado à experiência prática em lides deste jaez, notamos a necessidade premente de debater tão renhida questão. Diversas imobiliárias especializadas inserem em seus contratos a cláusula arbitral, contudo, ao serem levadas à barra dos tribunais questões afetas ao acordo, obtém-se decisões, por vezes, conflitantes, nem sempre reconhecendo a preliminar de incompetência.

O objetivo colimado no presente estudo centra-se na formação de um entendimento preponderante, com fulcro na análise doutrinária, normativa e jurisprudencial, quanto à aplicação da convenção de arbitragem aos contratos de locação de imóvel urbano.

Para o desenvolvimento do trabalho utilizamos, essencialmente, o método indutivo, criado por estudiosos empiristas, como Bacon, Hobbes e Locke.²⁰ Essa metodologia parte de um raciocínio indutivo, para buscar conclusões generalizadas. Nessa esteira, partimos do estudo abstrato da literatura jurídica e das decisões judiciais para a consecução dos objetivos visados no estudo.

O procedimento metodológico escolhido se adapta muito bem à Ciência do Direito, que perpassa conhecimentos essencialmente teóricos e descritivos, o que dá ensejo a uma gama de pesquisas e teorias a respeito do tema tratado, permitindo o aprofundamento em aspectos práticos.

O método dedutivo utilizado na fase da investigação permitiu a assunção de um referencial teórico sobre o tema, calcado na pesquisa bibliográfica, descritiva e documental, com posterior aplicação dos conceitos e permissões à hipótese prática investigada.

²⁰ SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat, **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 4. ed. Florianópolis: UFSC, 2005.

O desenvolvimento do trabalho se deu em capítulos, os quais são subdivididos em subtítulos. O primeiro deles se dedica ao estudo do contrato de locação, perscrutando seu desenvolvimento histórico, suas espécies e, por fim, a locação predial urbana.

Em seguida, nos deteremos no estudo da locação em cotejo com o Código de Defesa do Consumidor, a fim de concluir se o diploma protetivo se aplica a esta espécie contratual. Para dar fulcro às conclusões, partimos da análise dos requisitos da relação de consumo para em seguida examinar o enquadramento da locação nestas premissas.

Rememore-se que, caso aplicável o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação predial urbana, não há que se falar em utilização da arbitragem como método de solução dos conflitos derivados deste negócio jurídico, afinal, o código inquina de nulidade esta disposição, por força de seu art. 51, inciso VII.

Vencida esta etapa, passamos ao estudo da arbitragem como método de solução alternativa de conflitos. Um exame detido e profundo do instituto permite maior certeza nas conclusões a serem ventiladas, porquanto dá embasamento teórico para estudar os requisitos autorizadores de sua aplicação.

Nesta senda, estudaremos o desenvolvimento histórico deste instituto jurídico, a sua evolução no ordenamento pátrio até o seu conceito e suas características atuais, inclusive quanto às suas premissas de validade. Ultimado este exame, faremos então entraremos na subsunção dos pressupostos da arbitragem nos contratos de locação imobiliária urbana, com aprofundamento no entendimento jurisprudencial mais hodierno.

Em remete, após cumprido todo o *iter* da pesquisa e apresentados o contrato de locação predial urbana, examinada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor a estes negócios, estudada a arbitragem e a validade de sua previsão nos contratos locatícios, faremos uma conclusão, opinando sobre a possibilidade de utilização da solução alternativa de conflitos por arbitragem nos contratos de locação predial urbana.

2 O CONTRATO DE LOCAÇÃO

O primeiro instituto a ser estudado no presente trabalho é a locação de coisas, afinal, apenas conhecendo estes contratados poderemos erigir um lastro teórico robusto para as conclusões quanto à aplicação da solução de conflitos por arbitragem nos indigitados acordos.

Podemos distinguir, essencialmente, três modalidades de contratos de locação a serem vistos, cada um com regência legal distinta, a saber: locação de coisas em geral, locação de imóveis rurais e locação de imóveis urbanos.

As duas primeiras espécies serão tratadas apenas *en passant*, visto que não representam o foco do estudo. A locação de coisas em geral, como instituto gerador da modalidade cujo objeto são os imóveis urbanos, merece algumas considerações, instrumentais para as conclusões desta pesquisa.

Enfim, a locação predial urbana será examinada com mais detença, porquanto somente conhecendo as características idiossincráticas deste instituto será possível tratar da solução de conflitos por arbitragem e concluir quanto a sua aplicação ou não a essa modalidade contratual.

Portanto, impende que estudemos os contratos de locação, em especial a locação de imóveis urbanos, partindo de sua origem histórica, e desenvolvimento no ordenamento pátrio, examinando seu conceito e, ao cabo, tratando da espécie que será objeto central do estudo.

2.1 Escorço histórico

O instituto da locação foi primeiramente sistematizado pelo Direito romano, sob a alcunha de *locatio conductio*. O conceito, diferentemente do que ocorre hoje, abarcava três modalidades distintas de contratos, quais sejam, *locatio rei*, *locatio operarum* e *locatio operis faciendi*.²¹

Quanto à nomenclatura, registre-se apenas que o eminente Carlos Roberto Gonçalves prefere utilizar *locatio conductio rerum*, *locatio operarum* e *locatio conductio operis*, sem cizânia quanto aos seus conceitos.²²

A primeira espécie, *locatio rei*, cuidava da locação de imóveis, pela qual o *locator* cedia, temporariamente, ao *conductor*, chamado de *inquilinus* ou *colonus*, a depender se o prédio era urbano ou rural, respectivamente, a posse sobre determinado imóvel. A origem histórica do atual instituto da locação de coisa infungível remonta a esta modalidade.

²¹ SCAVONE JUNIOR, 2012.

²² GONÇALVES, 2011.

Em segundo lugar, tinha-se a *locatio operarum*, acordo pelo qual uma pessoa se obrigava à prestação de um serviço, independentemente do resultado, em troca de uma contraprestação, conhecida como *merces*. O desenvolvimento da espécie culminou no que hoje se conhece como contrato de prestação de serviços, hodiernamente esvaziado pelas relações de trabalho, regidas pela Consolidação das Leis do Trabalho.

Por fim, a *locatio operis faciendi* ou *locatio conductio operis* era semelhante à segunda modalidade, com a distinção de que o serviço era contratado com um todo, tendo como prioridade o resultado a ser alcançado, independentemente do tempo ou esforço empregado, semelhante aos atuais contratos de empreitada.

Influenciado pelo regime introduzido pelo Direito romano, o Código Civil de 1916 unificou, sob a rubrica do título *Locações*, nos arts. 1.188 e seguintes, três diferentes negócios jurídicos: a locação de serviços, de empreitada e de coisas, essa última denominada *Locação de prédios*, subdividida em urbanos e rústicos.

Malgrado a opção do anterior Diploma Civil, o tratamento unificado dos três institutos é verberado pela doutrina.²³ Com distinta verve, resume Luiz Antônio Scavone Junior: “[...] não é de se admitir que o trabalho humano seja comparado às coisas, sob pena de retorno à sociedade romana, cuja economia estava fundada na exploração da mão de obra escrava”.²⁴

Ulteriormente, leis específicas vieram, colimando a cisão do tratamento dado aos diversos tipos de locação, em especial àquela cujo objeto são os imóveis. Em primeiro lugar, com o Decreto-Lei n. 24.150, de 20 de abril de 1934. Vigente, em parte, até os dias atuais, a norma regula as locações comerciais, também chamada de *lei de luvas*.

Especificamente para os casos em que o Poder Público for locador, além da possibilidade de instituição de concessão de uso, adveio o Decreto-Lei n. 9.760, de 5 de setembro de 1946. A norma, em seus arts. 86 a 98, trata dessa modalidade locatícia, com especial ênfase para o interesse do ente público. A norma ainda vige.

Estando a riqueza nacional concentrada no meio rural, foi natural a diversificação da locação para os imóveis rurais, o que foi feito pela Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, conhecida como Estatuto da Terra, que ainda regula os arrendamentos deste tipo de imóvel.

Em seguida, quase como um embrião da atual Lei do Inquilinato, foi promulgada a Lei n. 6.649, de 16 de maio de 1979, regulando, por sua vez, as locações residenciais e não residenciais.

²³ GONÇALVES, 2011.

²⁴ SCAVONE JUNIOR, 2012.

A Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, apodada de Lei do Inquilinato, revogou a anterior legislação quanto às locações residenciais e não residenciais. A norma traz a atual regulamentação do tema e será estudada posteriormente, em momento oportuno.

Não trazendo alterações às locações de imóveis, mas reformulando o tratamento dado às locações em geral, o Código Civil de 2002, distinguindo as três figuras anteriormente tratadas sob a mesma nomenclatura. A partir de então, entende-se como locação apenas o contrato que se destina a proporcionar a alguém o uso e gozo temporário de uma coisa infungível.²⁵

Repise-se, o diploma cível não revogou as disposições da Lei do Inquilinato, visto que aquela é uma especialização das regras contidas no código. Inclusive, a legislação material e processual civil é aplicável subsidiariamente às locações de imóvel residencial e não residencial, por força do art. 79, da Lei do Inquilinato.

2.2 Conceito

A locação de coisas, segundo o magistério de Carlos Roberto Gonçalves, é o negócio jurídico pelo qual “uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração”.²⁶

No mesmo sentido, o douto Orlando Gomes leciona tratar-se do “contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, uso e gozo de coisa não fungível”.²⁷

Corroborando o entendimento sedimentado pelos doutrinadores, o art. 565, do Código Civil assim prescreve: “Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

Ao comentar o dispositivo legal, a célebre Maria Helena Diniz, evidenciando a transferência do direito à posse direta, afirma que pelo contrato de locação de coisas, uma parte transfere a posse do bem à outra, por prazo certo ou indeterminado, mediante retribuição ajustada.²⁸

Aquele que cede o uso e gozo da coisa é chamado de *locador*, *senhorio* ou *arrendador*, enquanto quem os recebe, obrigando a retribuição pecuniária é o *locatário*, *inquilino* ou

²⁵ GONÇALVES, 2011.

²⁶ Ibidem, p. 308.

²⁷ GOMES, Orlando. **Contratos**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 272.

²⁸ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

arrendatário. Em que pese seja sinônimo de *arrendamento*, esta expressão é consagrada pelo uso nas locações de imóvel rural.

A locação, como já dito alhures, não importa em transferência de domínio, por isso, a coisa não precisa, necessariamente, ser de propriedade do locador, embora seja usual que as posições confluem.

Como negócio jurídico, as características do contrato de locação são a bilateralidade, envolvendo prestações recíprocas de ambas as partes; a onerosidade importando em equivalência das prestações dos partícipes; a consensualidade, aperfeiçoando-se pelo acordo de vontades, gerando direitos pessoais; a comutatividade, não envolvendo a assunção de riscos, visto que as prestações são certas; a liberdade de forma, podendo ser feito por escrito ou verbalmente; e, por fim, a execução diferida, porque se prolonga no tempo.

Os elementos essenciais e indispensáveis dessa modalidade contratual são *o objeto*, *o preço* e *o consentimento*. Quanto ao objeto, é a própria coisa móvel ou imóvel locada. Rememore-se que, caso seja móvel, deverá ser infungível, sob pena de caracterização de contrato de mútuo.

No entanto, uma ressalva trazida pela doutrina é a locação de coisa fungível com finalidade ornamental, *ad pompam et ostentationem*, como uma cesta de frutas com adornos raros.²⁹

Não há olvidar-se, ainda, que podem ser objeto do contrato de locação bens incorpóreos ou direitos, como uma patente de invenção ou uma marca e, inclusive, direitos reais distintos da posse, podendo-se citar o usufruto e as servidões prediais, juntamente com o prédio dominante.³⁰

O preço, consistente na contraprestação pecuniária paga pelo locatário, chamada de *aluguel*, *remuneração* ou *renda*, também é essencial para a caracterização do instituto, porquanto a cessão de coisa infungível gratuitamente caracteriza o comodato.

A fixação do valor do aluguel é feita pelas próprias partes, devido à sua liberdade contratual, por arbitramento administrativo ou judicial, ou ainda por ato governamental, como ocorre com os táxis e prédios urbanos. Esse importe deverá ser determinado ou ao menos determinável, e é usual que sofra correção com índices oficiais, por ser de trato sucessível.

Por fim, o consentimento é a premissa para que o contrato de locação se aperfeiçoe. Ato inserido na autonomia privada dos contratantes de celebrar seus negócios jurídicos, pode ser expresso ou tácito.

²⁹ GONÇALVES, 2011.

³⁰ PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

2.3 Contrato de locação predial urbana

Diferentemente da locação de coisas em geral, regida pelos arts. 165 e seguintes, do Código Civil, a locação predial urbana tem norma própria, como já dito alhures. Essa espécie é regida pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, também chamada de Lei do inquilinato.

Embora ambas as espécies sejam de locação, na última o objeto é um bem imóvel, com fim residencial, não residencial ou comercial. Nesse sentido, obtempera Scavone Junior:

A locação predial urbana é um contrato pelo qual o locador se obriga, no decurso de lapso temporal determinado ou indeterminado, mediante remuneração previamente acordada, paga pelo locatário, a fornecer-lhe o uso de imóvel residencial, não residencial ou comercial.³¹

Salienta o arguto autor que o que caracteriza o imóvel como urbano é a destinação a que se presta, e não a sua localização geográfica.³² Com efeito, prevalece o entendimento de que a fim a que se presta o prédio distingue sua natureza, se urbano ou rústico, e, por conseguinte, a aplicação ao não da Lei do Inquilinato.

Em outras palavras, ainda que localizado no perímetro urbano, um imóvel destina a fins agrícolas ou à pecuária será classificado como rústico e sua locação será regida pelo Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64). Do mesmo modo, um prédio que sirva a fins residenciais, mesmo que na zona rural, poderá caracterizar-se como urbano, regendo-se sua locação pela Lei do Inquilinato.³³

Endossa este entendimento a nunca demais citada Maria Helena Diniz, conceituando imóvel urbano como:

[...] aquele que, segundo o critério da destinação econômica do imóvel, qualquer que seja sua localização, se destina à moradia, ao comércio e indústria e não à exploração agrária. Adotam essa ideia Borger Carneiro, Agostinho Alvim, Silva Pacheco, Pereira e Souza, Teixeira de Freitas, Iva de Hugo e Silva e outros.³⁴

Outrossim, a iterativa e remansosa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça aplica o critério da destinação econômica para a fixação da natureza do imóvel, senão vejamos:

PROCESSO CIVIL E ADMINISTRATIVO - AÇÃO RESCISÓRIA - DESAPROPRIAÇÃO PARA FIM DE REFORMA AGRÁRIA - DEFINIÇÃO DA NATUREZA DA ÁREA DO IMÓVEL - FINALIDADE ECONÔMICA. 1. É a municipalidade que, com base no art. 30 da Constituição Federal/88, estabelece a sua zona rural e a sua zona urbana, observado por exclusão o

³¹ SCAVONE JUNIOR, 2012. p. 912.

³² Ibidem.

³³ PRATES, Clyde Werneck. **Locação predial**. São Paulo: Juruá, 2003.

³⁴ DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico universitário**. São Paulo: Saraiva, 2010.

conceito apresentado pelo Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) para imóvel rural para definir os imóveis urbanos.

2. Apesar de o critério de definição da natureza do imóvel não ser a localização, mas a sua destinação econômica, os Municípios podem, observando a vocação econômica da área, criar zonas urbanas e rurais. Assim, mesmo que determinado imóvel esteja em zona municipal urbana, pode ser, dependendo da sua exploração, classificado como rural.

3. O acórdão rescindindo reformou o julgado do Tribunal de Justiça de Goiás para considerar o imóvel desapropriado como sendo urbano e rural quando o correto, segundo o art. 4º da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), seria somente rural em virtude de sua finalidade econômica.

4. A destinação dada à terra era de exploração extrativa agrícola, que não pode ser afastada em razão de mero loteamento formalizado na Prefeitura local, mas não implementado na prática.
Ação rescisória procedente.³⁵

Como se nota pelo acórdão, a despeito da existência de loteamento no imóvel objeto da lide, dada a sua destinação de atividade econômica extrativa agrícola, o prédio foi considerado unicamente rústico, regido pelo Estatuto da Terra.

Portanto, o critério precípua para a fixação da natureza do imóvel é a destinação econômica a que se presta, e não sua localização geográfica. A importância desta constatação reside na aferição da norma jurídica que regerá os negócios jurídicos relativos ao prédio.

Some-se a isto o fato de que a locação regida pela Lei do Inquilinato não se restringe aos imóveis já construídos, podendo também abarcar obras e mesmo imóveis sem qualquer edificação, o que torna ainda mais importante a distinção quanto à sua destinação financeira.

No Direito romano, a expressão *praedium* servia para imóveis construídos ou não.³⁶ Portanto, é indiferente o uso das expressões *locação predial urbana* ou *locação de imóvel urbano*. Muito comum, inclusive, são as locações de terrenos urbanos sem qualquer construção para fins, por exemplo, de edificação ou publicitários, o que não afasta a aplicação da Lei do Inquilinato.

Por derradeiro, calha ressaltar que a própria Lei n. 8.245/91, em seu art. 1º, afasta sua aplicação a alguns tipos de negócios jurídicos, os quais continuam regidos pelo Código Civil e por leis especiais. São eles, a locação de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; de espaços destinados à publicidade; em apart-hotéis,

³⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Ação Rescisória n. 3971 / GO (2008/0095747-9)**. Processo Civil e Direito Administrativo. Deu-se provimento para rescindir o Acórdão rescindendo.. Autor: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Réu: Maurício Brasilino Leite. Relator: Ministro Denise Arruda. Primeira Seção. Brasília, DF, 07 maio 2010. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200800957479&dt_publicacao=07/05/2010>. Acesso em: 10 maio 2017.

³⁶ SCAVONE JÚNIOR, 2012.

hotéis-residência ou equiparados; e, ainda, o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Compreendido o instituto jurídico da locação predial urbana e a aplicação de sua lei de regência, impende que analisemos, então, a aplicação dos mandamentos contidos no Código de Defesa do Consumidor a esses negócios jurídicos, com escopo de embasar o posterior exame quanto à possibilidade de convenção de arbitragem entre locador e locatário.

3 LOCAÇÃO E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Deveras pertinente ao presente estudo é a análise quanto à incidência ou não do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990) aos contratos de locação predial urbana, afinal, aquele códex, ao dar maior proteção ao consumidor, parte hipossuficiente da relação, mitiga a autonomia privada dos contratantes quanto a certas previsões contratuais.

Especialmente quanto à inserção de cláusula de eleição do foro arbitral nos contratos de consumo, o Código de Defesa do Consumidor traz regra expressa, verberando a sua utilização, conforme previsão do art. 51, inciso VII, *in verbis*: “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem”.

Nesta vereda, uma vez reconhecido o vínculo entre locador e locatário como sendo um liame de consumo, despiciendo se mostra a continuidade do estudo quanto à arbitragem nos contratos locatícios, haja vista que a previsão será nula de plano. Logo, indispensável se mostra o enfrentamento da questão.

Em que pese muitas vezes haver discrepância financeira entre locador e locatário, estando aquele em nível socioeconômico superior, essa simples distinção não tem o condão de estender a eficácia protetiva do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de locação, visto que a hipossuficiência econômica, *de per si*, não configura relação de consumo.³⁷

Portanto, oportuna se mostra a análise dos requisitos ensejadores do vínculo de consumo, porquanto toda relação que possa ser caracterizada como de consumo atrai a incidência das normas protetivas do Diploma Consumerista.³⁸

3.1 Relação jurídica de consumo

Para avocar a proteção do Código de Defesa do Consumidor faz-se mister a presença de elementos subjetivos e objetivos. Os primeiros, dizem respeito aos sujeitos que compõem a relação, quem sejam, consumidor e fornecedor. Já o aspecto objetivo toca ao objeto transacionado pelas partes, sendo um produto ou serviço.

Em outras palavras, haverá relação jurídica de consumo todas as vezes em que se puder identificar, em determinada relação jurídica, dois polos, o primeiro ocupado por um

³⁷ AGHIARIAN, 2008.

³⁸ NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

consumidor, o outro, pelo fornecedor, os quais transacionam entre si produtos ou serviços e, conseqüência dessa tipificação, haverá a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

A figura do consumidor é conceituada pelo art. 2º, *caput*, do diploma protetivo. Segundo o dispositivo: “consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. É fundamental, portanto, que aquele que busque a proteção do código seja destinatário final, e não mero intermediário, na relação de consumo.

Este elemento, inclusive, é aquele que mais desperta celeuma doutrinária para a qualificação do consumidor. Existem três teorias principais que buscam balizar a qualificação de destinatário final, são elas: teoria *finalista*, *maximalista* e *finalista aprofundada*.³⁹

Para a teoria *finalista*, que prevalece na doutrina e jurisprudência pátrias, o consumidor deve ser o destinatário final fático e econômico do produto ou serviço. Isto é, deve ser o último da cadeia de consumo, não havendo transferência do bem após ele, assim como não deve utilizar o objeto para fim lucrativo, como em repasse ou transferência onerosa.⁴⁰

Assim, aquele que adquire um imóvel para nele residir é considerado consumidor, segundo os mandamentos do código. De outra banda, não é o caso de quem adquire o mesmo prédio para revende-lo ou para especulação imobiliária, por exemplo.⁴¹

Por outra banda, a teoria *maximalista* amplia o conceito de consumidor, interpretando o termo “destinatário final” o mais extensivamente possível. Melhor dizendo, o Código de Defesa do Consumidor seria aplicável a quaisquer contratos de adesão, tidos como aqueles com o conteúdo imposto por uma das partes à outra.⁴²

Esta última é pouco aceita hodiernamente no Brasil, porquanto o contrato de adesão, previsto nos arts. 423 e 424, do Código Civil, não se confunde com o contrato de consumo, que é justamente distinto por caracterizar uma relação entre fornecedor e consumidor para a troca de um produto ou serviço, como já dito.

Finalmente, a teoria *finalista aprofundada* busca a união de ambas as teorias já tratadas, vergando a amplitude do *maximalista* a partir do conceito de vulnerabilidade do consumidor. Em outros termos, esta posição de vanguarda vem ganhando força, sendo aceita por muitos acórdãos recentes.⁴³

³⁹ TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito do consumidor: direito material e processual**. 3. ed. São Paulo: Método, 2014.

⁴⁰ Ibidem.

⁴¹ RIOS, Arthur. **Manual de direito imobiliário**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2008.

⁴² TARTUCE, NEVES, 2014.

⁴³ Ibidem.

Note-se que podem ser consumidores pessoas físicas, jurídicas e mesmo entes despersonalizados.⁴⁴ Ainda que cause estranheza no primeiro momento, caso uma empresa seja destinatária final de algum produto, e não apenas o utilize como matéria prima, ter-se-á típica relação de consumo. É o caso, por exemplo, do consumo de serviços telefônicos ou de internet por pessoas jurídicas.

Há, ainda, a figura do consumidor equiparado, prevista no parágrafo único, do art. 2º, do Diploma Consumerista. Conquanto não seja o objeto desta pesquisa, mencione-se que a indigitada norma prescreve que, *verbis*: “equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo”. Outras figuras de consumidores equiparados estão dispostas no art. 17 e 29, do Código de Defesa do Consumidor, mas sua análise é despendida para o presente estudo.

Por seu turno, o conceito de fornecedor é insculpido no art. 3º, do Código de Defesa do Consumidor. Vejamos a redação da norma:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

A figura é intencionalmente ampla. O suficiente para englobar quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, que forneçam produtos ou prestem serviços com habitualidade.⁴⁵ A atividade econômica deve ser tipicamente profissional, com intuito de lucro direto ou vantagens indiretas, logo, a comercialização isolada ou esporádica não pode caracterizar relação de consumo, tampouco o serviço filantrópico, sem qualquer intento lucrativo.

No que tange ao aspecto objetivo, que diz respeito ao objeto transferido na relação entre fornecedor e consumidor, poderá ser um *produto* ou *serviço*. O primeiro deles é conceituado no art. 3º, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, *como qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial*.

Isto é, pode ser um produto qualquer bem, no sentido de algo não humano que seja passível de apreciação econômica.⁴⁶ Pode ser um objeto corpóreo (material) ou incorpóreo (imaterial). No primeiro caso podemos dar como exemplo a venda de um apartamento; já no último, mencione-se produtos de lazer, como é o caso de um jogo de futebol ou um espetáculo musical.

⁴⁴ TARTUCE; NEVES, 2014.

⁴⁵ *Ibidem*.

⁴⁶ *Ibidem*.

Finalmente, “serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista”, como prescreve o art. 3º, § 2º, do Código da Lei Protetiva.

Como a própria norma expressa, fica proscrita a aplicação dos mandamentos de proteção ao consumidor nas relações de emprego, entendidas como aquelas regidas pela Consolidação das Leis do Trabalho, ou seja, nas quais se contrata uma pessoa física com habitualidade, onerosidade, subordinação e pessoalidade.

Dessarte, infere-se que, para a caracterização do vínculo de consumo e, por conseguinte, a atração da proteção dada pela lei aos consumidores, há que se evidenciar as figuras do *consumidor*, de um lado, e do *fornecedor*, de outro, os quais celebram entre si negócios jurídicos que tenham como objeto a aquisição de um *produto* ou a prestação de um *serviço*.

3.2 Locação de imóveis urbanos e o consumo

Feitas as considerações preliminares, examinados o contrato de locação predial urbana e os elementos que atraem a incidência do Código de Defesa do Consumidor, resta perscrutar se há incidência das normas contidas no código aos contratos de locação predial urbana, com fim instrumental de embasar as ilações sobre a arbitragem nesses negócios jurídicos.

Importantes são essas considerações, uma vez que a aplicação das normas da Lei Protetiva importa em constrição da liberdade contratual das partes, o que poderia, *a priori*, afastar a possibilidade de inserção de cláusula compromissória nos contratos locatícios.

Repise-se, o art. 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor taxa de abusos e, por conseguinte, nulas de pleno direito as cláusulas que “determinem a utilização compulsória de arbitragem”, logo, caso se considere que há incidência do diploma legal, esvaziado este o objeto de estudo.

Nesta senda, em primeiro lugar, impende que analisemos a presença das figuras essenciais da relação de consumo, mencionadas no tópico anterior.

De saída, quanto à figura de consumidor, entendemos que ela sequer se amolda ao instituto de locação, uma vez que nesses negócios jurídicos não há a aquisição de qualquer produto ou fruição de qualquer serviço.

Do mesmo modo, o locador não desenvolve nenhuma “atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou

comercialização de produtos ou prestação de serviços”, como impõe o diploma consumerista para a caracterização da figura.

Ora, certo é que a concessão de uso e gozo de um imóvel, objeto da relação de locação, não se cuida, outrossim, de um produto ou serviço. Ao revés, é um negócio *sui generis*, regido por legislação própria, a qual não se amolda aos ditames do Código de Defesa do Consumidor.

As locações de imóvel urbano são regidas por diretrizes especiais, trazidas por uma norma específica para esses contratos, qual seja, a Lei do Inquilinato. Assim, por trazer previsões especiais, em face das disposições gerais contidas no diploma protetivo, não há se falar em aplicação deste.

Com efeito, aplicando-se as regras mais mezinhas de hermenêutica jurídica, temos que normas jurídicas do mesmo patamar hierárquico se excluem do mesmo âmbito de aplicação, quando qualquer delas exaure a matéria de forma especial, como é o caso da Lei do Inquilinato e do Código de Defesa do Consumidor no que tange à locação de imóveis urbanos.⁴⁷

Outrossim, utilizando-se o critério temporal, trazido pelo art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei n. 4.657/42), considerando que o Código de Defesa do Consumidor, de 11 de setembro de 1990, é temporalmente anterior à Lei de Locações, de 18 de outubro de 1991, esta prevalecerá sobre aquela.

Ademais, não há olvidar-se que a própria Lei do Inquilinato, ainda que promulgada após a entrada em vigor da Lei Protetiva, afastou a incidência desta última norma, mesmo nos pontos em que fosse omissa, preferindo a aplicação do Código Civil. Deveras, prescreve o art. 79, da Lei n. 8.245/91 que: “no que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil”.

Por fim, ainda para endossar o entendimento ora propugnado, ressalte-se que existem contradições entre os dois diplomas legais. Neste jaez, mesmo para aqueles que defendem a aplicação do diálogo de fontes para a solução de antinomias normativas, a exemplo da ínclita Claudia Lima Marques,⁴⁸ não há falar-se em aplicação conjunta de ambos os textos, que têm grandes contradições entre si, tolhendo que sejam tratadas como complementares ou mesmo subsidiárias.

⁴⁷ NUNES, Rizzatto. **O código de defesa do consumidor e sua interpretação jurisprudencial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

⁴⁸ MARQUES, Cláudia Lima. Superação das antinomias pelo diálogo das fontes: o modelo brasileiro de coexistência entre o Código de defesa do consumidor e o Código civil de 2002. **Revista da Esmese**, Aracaju, n. 7, p. 15-54, 2004. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/22388>>. Acesso em: 13 maio 2017.

A título exemplificativo, a disposição do art. 51, inciso XVI, do Código de Defesa do Consumidor reputa abusivas e nulas as disposições que possibilitem a renúncia ao direito de indenização por benfeitorias necessárias, previsão contrariada pelo art. 35, da Lei do Inquilinato, que permite a renúncia ao direito de indenização por benfeitorias.

Sobre o tema, inclusive, o Superior Tribunal de Justiça assentou entendimento de que a cláusula em que o locatário renuncia ao direito de ser indenizado pelas benfeitorias é perfeitamente válida, tese sedimentada pela edição da Súmula 335, do egrégio Pretório.⁴⁹

Diante de todo o exposto, depreende-se que o instituto da locação de imóveis não coaduna com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, não havendo falar-se em aplicação complementar ao subsidiária do código àqueles negócios jurídicos, os quais são regidos por sua própria lei.

Este pendor é encampado pela plácida jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, inclusive com a edição do Informativo n. 287, da Corte, com o seguinte entendimento da Sexta Turma:

CDC. LOCAÇÃO.

A Turma decidiu que o CDC não é aplicável aos contratos de locação predial urbana, regulados por legislação própria (Lei n. 8.245/1991). Inaplicáveis às relações locatícias as características delineadoras da relação de consumo da Lei n. 8.078/1990. Precedentes citados: AgRg no Ag 402.029-MG, DJ 4/2/2000; REsp 689.266-SC, DJ 14/11/2005; AgRg no Ag 556.237-RS, DJ 28/6/2004, e AgRg no Ag 363.679-MG, DJ 21/11/2005. AgRg no Ag 590.802-RS, Rel Min. Nilson Naves, julgado em 30/5/2006.⁵⁰

Julgados mais recentes do Egrégio Superior Tribunal de Justiça consagram o mesmo entendimento. Como paradigma, vejamos a seguinte decisão:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS, MULTA CONTRATUAL E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. 1. Inviabilidade de se modificar, sem o revolvimento dos elementos fáticos e probatórios constantes dos autos, o entendimento das instâncias ordinárias acerca da correta e adequada instrução da petição inicial nos moldes previstos na lei 8.245/91. Instâncias ordinárias que consignaram a existência de indicação expressa acerca do número de aluguéis cobrados e do valor total do débito, com a respectiva memória de cálculo discriminando o quantum devido e não tendo os recorrentes demonstrado a ocorrência de quaisquer erros ou abusos no cálculo apresentado pelo autor. Pretensão que demandaria, necessariamente, o revolvimento dos elementos fáticos e probatórios dos autos, circunstâncias

⁴⁹ Súmula 335: *Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.*

⁵⁰ INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA. Brasília, DF: STJ, n. 287, maio/jun. 2006. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=0287>>. Acesso em: 10 maio 2017.

vedada nos termos da Súmula 7 desta Corte. **2. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/91, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas locatícias não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da lei 8.078/90. Precedentes.** 3. Não obstante o art. 35 da Lei 8.245/91 assegure ao locatário o direito de indenização e retenção pelas benfeitorias, é válida a cláusula inserida nos contratos de locação urbana de renúncia aos benefícios assegurados, a teor da súmula 335/STJ. Hipótese em que os recorrentes renunciaram expressamente ao seu direito. Precedentes. 4. É inadmissível o recurso especial que não impugna os fundamentos do acórdão recorrido, suficientes, por si só, à manutenção da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (Súmula 283 do STF). Circunstância em que o Colegiado estadual asseverou carecer de interesse o pedido de redução da multa moratória para o patamar de 2% (dois por cento), pois seria o mesmo cobrado pelo autor e o previsto no contrato. 5. Inviabilidade de o locatário pleitear, na defesa exercida no bojo da ação de despejo, a indenização pelo fundo de comércio. Precedente. 6. Agravo regimental desprovido. ⁵¹ (Grifo nosso).

Enfim, a jurisprudência endossa o entendimento defendido no presente estudo. Malgrado os respeitáveis entendimentos em contrário,⁵² não há falar-se em aplicação do Código de Defesa do Consumidor às locações de imóvel urbano, uma vez que essas têm regência legal própria, a qual atende às suas necessidades idiossincráticas, bem como por não se poder divisar as figuras de consumidor e fornecedor naquela relação jurídica.

⁵¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n. 101712 / RS (2011/0239796-0)**. Direito Civil. Negou-se provimento ao Agravo Regimental. Agravante: MDM Comercio De Produtos Farmacêuticos LTDA e Outros. Agravado: Ruy Brossard Souza Pinto. Relator: Ministro Marco Buzzi. Quarta Turma. Brasília, DF, 06 nov. 2015. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201102397960&dt_publicacao=06/11/2015>. Acesso em: 10 maio 2017.

⁵² TARTUCE, NEVES, 2014.

4 A ARBITRAGEM COMO MÉTODO DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA

Feitas todas as considerações até aqui delineadas, nos cumpre, ainda, examinar o instituto da arbitragem, a fim de sustentar as conclusões com relação à sua aplicação ou não aos contratos de locação de imóvel urbano, estudadas nos tópicos seguintes.

4.1 Origem histórica da arbitragem

A arbitragem, ao contrário do que se possa imaginar, remonta a tempos muito remotos. Existem registros de sua aplicação desde a Mesopotâmia, sendo possível que ela anteceda a própria jurisdição estatal.⁵³ Outros apontam como seu berço a antiga Babilônia, há mais de 3.000 (três mil) anos antes de Cristo.⁵⁴ No entanto, os registros da época se perderam no tempo, sendo impossível precisar com o devido detalhamento a aplicação do instituto àquela época.

Maiores informações são encontradas quanto à utilização da arbitragem na Grécia Antiga. Este método de solução de conflitos podia ser aplicado tanto aos imbróglis envolvendo cidadãos, como naqueles entre cidades-estados. No modelo da época, grassava a ideia de que, enquanto o juiz se prendia exclusivamente à lei, o árbitro visava a equidade, visão até hoje válida, uma vez que a Lei n. 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem), autoriza a resolução por equidade.⁵⁵

Em Roma, a arbitragem tomou caráter de pacto contratual, entre particulares. O árbitro decidia conforme lhe parecesse mais conveniente, sem ficar preso a fórmulas, mas a partir da análise das circunstâncias.⁵⁶ A decisão proferida não tinha meios legais de cumprimento, sendo baseado simplesmente na boa-fé e no acordo assinado entre as partes.⁵⁷ A obrigatoriedade das decisões arbitrais apenas passou a vigor na época de Justiniano.

⁵³ TEIXEIRA, Elan Marcos de Matos. **Arbitragem: uma forma alternativa na solução de conflitos nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos**. 2016. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdades Integradas Santa Cruz, Curitiba, 2016. Disponível em: <<http://www.santacruz.br/ojs/index.php/JUSFARESC/article/view/1987/1791>>. Acesso em: 10 maio 2017.

⁵⁴ ALEM, 2009.

⁵⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

⁵⁶ Ibidem.

⁵⁷ TEIXEIRA, 2016.

No Direito romano, como ocorre até hoje, a arbitragem apenas abarcava questões ligadas a direitos disponíveis, não se aplicando a questões atinentes à ordem pública e ao estado das pessoas, por exemplo.⁵⁸

Posteriormente, no ocaso do Império Romano, com as invasões bárbaras, quando comércio e indústria prosperaram, naturalmente, as práticas mercantis repugnavam a morosa Justiça Pública, que não coadunava com o pragmatismo exigido pelos novos negócios em ascensão.⁵⁹

Assim, na Idade Média, a arbitragem ganhou relevo. Os senhores feudais, recorriam ao método de resolução de conflitos, numa época em que o sistema judiciário mostrava-se confuso e descentralizado. Some-se a isso o crescimento das profissões liberais e das corporações de ofício, que devido à sua rígida hierarquia, buscavam soluções distantes do âmbito judicial.⁶⁰

O absolutismo dos governos que se seguiu ao feudalismo não permitiu a propagação do instituto, que contrariava a concentração do poder governamental. Apenas em meados do século XVIII, após a Revolução Francesa, o instituto volta a ganhar força, como forma de reação à justiça real, composta por magistrados ligados ao velho regime.⁶¹

Desde então, o instituto continuou a se popularizar. Após a Primeira Guerra Mundial, foram celebrados diversos tratados internacionais que regulavam a arbitragem entre Estados. Podemos destacar o Protocolo de Genebra de 1923 e a Convenção da Arbitragem de Nova York, de 1958, como exemplos.⁶²

Hodiernamente, ganham força os métodos alternativos de solução de conflitos. Neste cenário, a arbitragem encontra-se em franco desenvolvimento, desvinculando-se da ideia falaciosa de que é um instituto exclusivo para questões extremamente complexas e testilhas internacionais.⁶³

4.2 Desenvolvimento no ordenamento pátrio

A arbitragem, apesar de ser um instituto jurídico com uso acanhado no Brasil, encontra suas raízes desde as primeiras legislações de regência da nação. Ainda no período imperial, a

⁵⁸ VENOSA, 2010.

⁵⁹ LUZ, Dilza Teixeira da. **Sentença arbitral**. 2003. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Paranaense, Faculdade de Direito, Toledo, 2016. Disponível em: <

www.acadepol.sc.gov.br/index.php/download/doc_view/34-sentenca-arbitral>. Acesso em: 10 maio 2017.

⁶⁰ SOARES, Guido Fernando Silva. **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1996.

⁶¹ VENOSA, 2010.

⁶² ALEM, 2009.

⁶³ Ibidem.

Constituição Federal Brasileira de 1824 trouxe em seu bojo previsão quanto à possibilidade de utilização do método alternativo de solução de conflitos. Vejamos a redação do art. 160:

Art. 160. Nas civeis, e nas penaes civilmente intentadas, poderão as Partes nomear Juizes Arbitros. Suas Sentenças serão executadas sem recurso, se assim o convencionarem as mesmas Partes.

Como fica evidente pela redação do texto constitucional, avulta-se o caráter de pacto contratual da eleição da arbitragem como método de solução alternativa, devido à grande influência do direito romano.

Posteriormente, a Resolução de 26 de julho de 1831 admitiu a arbitragem para julgamento de causas envolvendo seguro, e a Lei n. 108, de 11 de outubro de 1937 para as locações de serviços, seguindo a cisão já estudada quanto às espécies dos contratos de locação então vigentes.

Na mesma linha, a Lei n. 556, de 25 de junho de 1850 (Código Comercial Brasileiro) referia-se ao juízo arbitral em diversos dispositivos (arts. 245, 294, 348 e 378). Dentre eles, merece destaque a previsão do art. 245, segundo a qual “todas as questões que resultarem de contratos de locação mercantil serão decididas em juízo arbitral”. Portanto, ao menos nas locações mercantis, já se assumia apenas a utilização da arbitragem.

No mesmo ano, foi promulgado o Decreto n. 737, de 25 de novembro de 1850, o qual regulou o processo dos litígios envolvendo comerciantes, trazendo, em seu Título VII, denominado *Do Juízo Arbitral*, composto pelos arts. 411 e seguintes, as regras aplicáveis a esse método de solução de conflitos.

Ulteriormente, o Código Civil de 1916 introduziu nova regulamentação ao instituo da arbitragem, em seus arts. 1.037 até 1.048, insertos no Título II, dentre os *efeitos das obrigações*. O tratamento dispensado pelo códex nivelou as sentenças arbitrais à jurisdição estatal, como prescreve o art. 1.041, *in verbis*: “Art. 1.041. Os árbitros são juízes do fato e direito, não sendo sujeito ou seu julgamento a alçada, ou recurso, exceto se o contrário convencionarem as partes”.

Nada obstante, no mesmo passo em que tentou igualar os dois métodos de solução, o diploma legal desencorajava a utilização do instituto, na medida em que condicionava a execução das sentenças à posterior homologação judicial, como prevê o art. 1.045, senão vejamos: “Art. 1.045. A sentença arbitral só se executará, depois de homologada, salvo se for proferida por juiz de primeira ou segunda instancia, como arbitro nomeado pelas partes”.

Na mesma esteira, a Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil de 1973), referendou a arbitragem como uma forma alternativa de solução de conflitos,

positivando o instituto dentre os procedimentos especiais de jurisdição contenciosa, nos arts. 1.072 a 1.102.

Outras normas que trataram do tema foram o Decreto n. 1.902/75, que promulga a Convenção Interamericana sobre Arbitragem Comercial Internacional, e a Lei n. 9.099/90 (Lei dos Juizados Especiais Cíveis), que oportunizou às partes, no âmbito daqueles juízos, a opção pela arbitragem, quando não obtida a conciliação.

Finalmente, em 1996, temos o advento da Lei n. 9.307, de 23 de setembro de 1996, chamada de Lei de Arbitragem, que revogou as disposições anteriormente dadas pelo Código Civil e pelo Código de Processo Civil, sendo uma norma integralmente dedicada ao instituto da arbitragem, vigendo até hoje, atualizada pela Lei n. 13.129, de 26 de maio de 2015.

A lei de Arbitragem, como leciona Francisco Cahali,⁶⁴ deu nova roupagem ao instituto, trazendo modificações necessárias à sua modernização, dando uma formatação mais segura, atual e dinâmica, características esperadas por aqueles que optam por este método de solução de conflitos.

Esta Lei, inclusive, teve sua constitucionalidade questionada junto ao Supremo Tribunal Federal, no bojo de processo de homologação de Sentença Estrangeira (SE n. 5.206),⁶⁵ por suposto confronto ao direito de ação, previsto no art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal.

Após anos de discussão entre os Ministros, em dezembro de 2001, o Tribunal Pleno da Corte decidiu pela constitucionalidade da Lei de Arbitragem, sufragando a sua aplicação no ordenamento pátrio.

Endossando as previsões da lei especial, a Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil de 2002), tratou pontualmente do instituto da arbitragem, no Capítulo XX, alcinado de *Do Compromisso*, em seus arts. 851 a 851, simplesmente para permitir a utilização do compromisso “para resolver divergências mediante juízo arbitral, na forma estabelecida em lei especial” (art. 853),

Por fim, ainda é digna de menção a contribuição trazida pelo advento da Lei n.13.105, de 16 de março de 2015 (Novo Código de Processo Civil). O grande mérito do novo Diploma Processual foi a formalização da arbitragem como método jurisdicional autêntico no ordenamento pátrio. Essa previsão vem insculpada no art. 3º, § 1º, do Código, com a seguinte redação:

⁶⁴ CAHALI, Francisco José. **Curso de Arbitragem**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

⁶⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo Regimental na Sentença Estrangeira n. 5.206-7**. Direito Civil. Agravante: M. B. V. Comercial And Export Management Establishment. Agravado: Resil Indústria e Comércio LTDA. Relator: Sepúlveda Pertence. Tribunal Pleno. Brasília, DF, 10 abr. 2004. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/inteiroTeor/obterInteiroTeor.asp?id=345889>>. Acesso em: 10 maio 2017.

Art. 3º. Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.
§ 1º. É permitida a arbitragem, na forma da lei.

Atualmente, repise-se, a arbitragem é regida pela Lei n. 9.307/96 (Lei de Arbitragem), com as alterações introduzidas pela Lei n. 13.129/2015, sendo que as decisões proferidas pelos árbitros têm natureza de títulos executivos judiciais, independentemente de homologação pelo Poder Judiciário (art. 515, inciso VII, do Código de Processo Civil).

4.3 Conceito e características

No Brasil, a arbitragem ainda é um tema pouco conhecido dos profissionais e operadores do Direito, e com uso muito abaixo de seu potencial. Todavia, é inegável sua popularização nos últimos anos, como alternativa à morosidade do Poder Judiciário, bem como pelas suas indiscutíveis vantagens quanto aos pleitos que versem sobre direitos patrimoniais disponíveis.

A arbitragem é um meio rápido e racional de solução de conflitos de interesses, especialmente de natureza contratual.⁶⁶ Valendo-se de árbitros de confiança e especialistas na matéria tratada na lide, as partes obtêm decisões mais rápidas, justas e técnicas, ao mesmo tempo que aliviam a plethora do Poder Judiciário que assola, invariavelmente, os Tribunais pátrios.⁶⁷

Pelo instituto da arbitragem, como conceitua o proeminente doutrinador Sílvio de Salvo Venosa, “pessoas plenamente capazes podem atribuir a decisão de suas pendências e controvérsias à decisão de árbitros por eles escolhidos, furtando-se assim de recorrer diretamente ao Poder Judiciário”.⁶⁸

No mesmo sentido, o insigne Carlos Gonçalves, com a verve que lhe é natural, aponta que “a arbitragem é o acordo de vontades por meio do qual as partes, preferindo não se submeterem a decisão judicial, confiam a árbitros a solução de seus conflitos de interesses”.⁶⁹

Com a vênia dos proeminentes doutrinados, o conceito por eles articulado olvida uma das premissas mais fundamentais do da arbitragem, a qual, sem ressaibo de dúvidas, deve ser ressaltada na síntese do conceito de tão importante instituto jurídico, a saber, a sua aplicação apenas às lides envolvendo direitos disponíveis.

⁶⁶ GONÇALVES, 2011.

⁶⁷ VENOSA, 2010.

⁶⁸ Ibidem. p. 579.

⁶⁹ GONÇALVES, op. cit., p. 587.

Com efeito, logo no art. 1º, da Lei de Arbitragem é disposto que: “as pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis”. Isto demonstra a relevância desta característica precípua.

Em outras palavras, exclui-se do âmbito de aplicação da arbitragem as lides envolvendo quaisquer direitos indisponíveis dos envolvidos, como direitos da personalidade e de família. Assim, não se pode discutir no foro arbitral questões relativas a alimentos ou ao estado das pessoas.⁷⁰

Corroborando esta assertiva, o art. 852, do Código Civil, prescreve que “é vedado compromisso para solução de questões de estado, de direito pessoal de família e de outras que não tenham caráter estritamente patrimonial”.

De modo mais específico e completo, o Colendo Carlos Alberto Carmona, sumidade no tema de arbitragem, preleciona que:

A arbitragem – meio alternativo de solução de controvérsias através da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nela, sem intervenção estatal, sendo a decisão destinada a assumir a mesma eficácia da sentença judicial – é colocada à disposição de quem quer que seja, para solução de conflitos relativos a direitos patrimoniais a cerca dos quais os litigantes possam dispor.⁷¹

Dessarte, infere-se que são premissas de validade da eleição do foro arbitral para a solução de conflitos a capacidade das partes envolvidas, bem como a abrangência da lide altercada, a qual deve estar adstrita a direitos disponíveis, como normalmente ocorre em imbróglis contratuais.

A eleição deste juízo como lídimo para dirimir os conflitos de interesses entre particulares pode ser feito de duas formas, quais sejam, pela *cláusula compromissória* ou pelo *compromisso arbitral*, dependendo do momento em que é constituída a obrigação renhida e fixada a competência dos árbitros.

A primeira delas consiste na deliberação preventiva das partes, que no momento da celebração do contrato, que verse sobre direitos patrimoniais disponíveis, fixam que eventuais conflitos versando sobre o acordo serão sujeitos a decisão do juízo arbitral. Isto é, na *cláusula compromissória* a eleição da arbitragem é contemporânea à formação da obrigação que se discute, nascendo junto ao contrato, do qual é parte acessória.⁷²

⁷⁰ GONÇALVES, 2011.

⁷¹ CARMONA, 2009. p. 32.

⁷² Ibidem.

A sua estipulação deve ser feita sempre por escrito e pode estar inserta no contrato celebrado ou em documento apartado que a ele se refira. Nesse diapasão, prevê o art. 4º, § 1º, da Lei de Arbitragem:

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.

§ 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.

A cláusula compromissória autônoma ao contrato em que estiver inserida, queda-se válida, ainda que o pacto tenha sido anulado (art. 8º, da Lei de Arbitragem).

Nos contratos de adesão, esta cláusula só terá eficácia se o aderente com ela concordar expressamente, por escrito, em documento anexo ao acordo principal ou em negrito, com assinatura específica para a previsão (art. 4º, § 2º, da Lei de Arbitragem).

A doutrina divide as cláusulas compromissórias em duas espécies: a primeira, que contempla todos os elementos essenciais para a instauração do processo no juízo arbitral, como forma de processamento, foro de tramitação, dentre outras, é denominada cláusula cheia; por outro lado, aquela que não contém esses elementos é tida como vazia, e sua aplicação será objeto de análise no momento de propositura da lide, através de compromisso arbitral.⁷³

Por seu turno, o *compromisso arbitral* é firmado já na fase de execução do contrato, caso surja algum conflito de interesses entre os contratantes, mesmo quando as partes já estejam litigando judicialmente, sendo tida como judicial, ou na iminência de ação, entendida como extrajudicial. Melhor dizendo, sua convenção pode ser feita a qualquer tempo, enquanto o contrato ainda produzir efeitos.⁷⁴

Com relação a esta forma de compromisso, estabelece o art. 9º, da Lei de Arbitragem, *in verbis*: “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”.

Enfim, independentemente da forma de acordo que opta pela arbitragem como método de solução de conflitos, ao fazê-lo as partes elegem o árbitro como juiz de fato e de direito da lide, não podendo o juiz estatal imiscuir-se no tema renhido, seja por recurso ou para homologação (art. 18, da Lei de Arbitragem).

Não obstante, por deter o monopólio do uso da força, apenas o Estado pode praticar atos executórios e coercitivos. Sendo assim, a execução da sentença arbitral far-se-á junto ao Poder Judiciário, sendo a carta um título executivo judicial, como prescreve o art. 515, inciso VII, do

⁷³ TEIEIRA, 2016.

⁷⁴ GONÇALVES, 2011.

Código de Processo Civil. Outrossim, caso se faça mister a tomada de medidas cautelares com caráter coercitivo, elas devem ser autorizadas pela justiça estatal.

4.4 A arbitragem nos contratos de locação predial urbana

Feitas as considerações relativas aos contratos de locação de imóveis urbanos e à arbitragem, temos cabedal suficiente para concluir se é lícita a convenção naqueles acordos, seja na modalidade de cláusula compromissória ou de compromisso arbitral.

Em princípio, repise-se, segundo longa argumentação discorrida alhures, concluiu-se que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos de locação de imóveis urbanos. Ora, caso se entendesse pela sua incidência, poderia se arguir que a eleição do foro arbitral trairia prejuízo ao consumidor, por conseguinte, deveria ser infirmada a disposição. No entanto, uma vez vencida esta testilha, torna-se despidendo tratar desse mérito.

Ainda assim, apenas com caráter argumentativo, a partir das vantagens trazidas pela arbitragem, as quais serão demonstradas algures, ter-se-á como certo que a eleição dessa forma de solução de conflitos não impinge maiores prejuízos ao consumidor, pelo que se conclui que, mesmo para os autores que considerem ser aplicável a Lei Protetiva, não existem razões para anulação da cláusula compromissória, a despeito da previsão de nulidade trazida pelo texto.

A despeito disto, calha salientar que, em regra, os contratos de locação predial urbana amoldam-se à figura dos contratos de adesão, visto que usualmente são unilateralmente impostos pelo locador, sem ensejo para discussão de suas previsões. Contudo, essa ilação não inviabiliza o uso da arbitragem, visto que o Código Civil, em seus arts. 422 e 423, que tratam do tema, não infirma previsões deste jaez mesmo nos acordos adesivos.

Outrossim, como já dito em linhas pretéritas, a própria Lei de Arbitragem trouxe regras de validade para que seja consignada a cláusula arbitral nos contratos de adesão. O art. 4º, § 2º, da indigitada norma prevê que:

§ 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.

Destarte, desde que respeitadas as previsões do propalado dispositivo, a constatação de que o contrato celebrado entre as partes é de adesão não tem nenhuma implicação quanto à invalidação da cláusula compromissória inserta no acordo.⁷⁵

Sendo assim, vimos que a eleição da arbitragem como forma de solução de litígios apenas é válida quando firmada por pessoas plenamente capazes e em contratos que versem apenas sobre direitos patrimoniais disponíveis, nos moldes do art. 1º, da Lei de Arbitragem. Preenchidos esses requisitos, não há falar-se em abusividade da cláusula compromissória ou do compromisso arbitral.

O primeiro dos requisitos é presumidamente preenchido, afinal, apenas as pessoas capazes têm aptidão para exercer por si mesmas os atos da vida civil, como celebrar contratos.⁷⁶ Portanto, sendo incapaz qualquer das partes, haverá defeito que eiva todo o negócio jurídico e não apenas a eleição do juízo arbitral, logo, é desnecessário falar-se em descumprimento deste requisito.

Por outro lado, quanto à disponibilidade do direito tratado, é patente que também resta preenchida. Ora, o objeto do contrato de locação predial é o uso e gozo de um imóvel urbano, com destinação, residencial, não residencial ou comercial. Isto é, cuida da cessão de um direito real de posse.

A posse, como todo direito real, tem natureza de direito disponível, justamente por isso é lícita a sua alienação ou cessão, como ocorre nos contratos de locação, em que é cedida a posse direta de um imóvel, por um lapso de tempo determinado ou indeterminado, mediante certa remuneração.

Sendo assim, não há ressaibo de dúvidas quanto ao preenchimento de ambos os requisitos insculpidos no art. 1º, da Lei de Arbitragem. Como refere-se ao uso e gozo de um imóvel, adstrito ao direito real de posse, não há falar-se em indisponibilidade dos direitos transacionados. Do mesmo modo, por ser um contrato, presume-se a plena capacidade de seus signatários, afinal, este é um elemento essencial do negócio jurídico.

Pelo exposto, conclui-se favoravelmente à aplicabilidade da eleição do foro arbitral para a resolução de conflitos nos contratos de locação predial urbana, ainda que o acordo seja de adesão, desde que cumpridos os requisitos acima mencionados de sua validade.

Ademais, a eleição do foro arbitral traz uma série de benefícios aos contratantes, sendo uma opção mais célere, justa, sigilosa e técnica para a solução do conflito de interesses no caso concreto.

⁷⁵ TEIXEIRA, 2016.

⁷⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. v. 1.

Ora, não há dúvidas de que o procedimento arbitral traz mais celeridade para a solução da questão. Segundo dados do Conselho Nacional de Justiça,⁷⁷ na Justiça Estadual o tempo médio que um processo leva até a decisão de primeiro grau é de 1,9 (um vírgula nove) anos, desconsiderando o aviamento de qualquer recurso.

De outra banda, o prazo para que o árbitro profira uma sentença arbitral, segundo o art. 23, da Lei de Arbitragem, é de 6 (seis) meses, não havendo, em regra, possibilidade de recurso da decisão final.

Há que se considerar também a taxa de abissal distinção entre o número de magistrados e o de processos no Poder Judiciário, que segundo a mesma pesquisa do Conselho Nacional de Justiça, é de 6.442 (seis mil, quatrocentos e quarenta e dois processos por julgador e a taxa de congestionamento é de 80% (oitenta por cento).

Diante destes dados, calha reiterar o magistério do proeminente doutrinador Sílvio Venosa:⁷⁸ ao se optar pelo procedimento arbitral, além da maior rapidez para a solução definitiva da lide, está-se dando panaceia para a pletora que assola as Cortes de Justiça do país, desde a primeira instância.

Outra inegável vantagem para os envolvidos é a possibilidade de eleição de árbitros especialistas na matéria renhida na lide, o que permite decisões mais justas e técnicas. Por exemplo, nos contratos de locação, a escolha de um julgador com conhecimento técnico de engenharia civil, trará mais segurança ao discutir-se temas como indenização por benfeitorias ou o estado de devolução do bem.

A arbitragem ainda preserva a intimidade dos litigantes, visto que, enquanto na Justiça estatal vige o princípio da publicidade nos processos, ressalvados aqueles que tenham decretado segredo de justiça, no juízo arbitral vige a confidencialidade, fazendo que a discussão esteja efetivamente adstrita aos litigantes.

Outras vantagens elencadas pela doutrina são: 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.⁷⁹

⁷⁷ JUSTIÇA EM NÚMEROS: ano-base 2015. Brasília: DF, CNJ, 2016. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/programas-e-acoess/pj-justica-em-numeros>>. Acesso em: 14 maio 2017.

⁷⁸ VENOSA, 2010.

⁷⁹ NETO, Francisco Maia. **Arbitragem**: a solução extrajudicial de conflitos. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

Por fim, o principal argumento utilizado pelos detratores da aplicação da solução de conflitos por arbitragem aos contratos de locação, é relativo aos supostos altos custos para seu estabelecimento, os quais não poderiam ser suportados pelos locatários.

Contudo, este argumento parte de uma premissa falaciosa, segundo a qual todos os locatários seriam pobres, no sentido legal, enquanto os locadores deteriam grandes recursos. Essa não é a realidade de nosso país. O adiantamento dos custos processuais é possível para quase a totalidade dos locatários, em especial porque, caso sejam vencedores, esses valores serão ressarcidos.

A prodigalidade com que é deferida a gratuidade de justiça em nosso ordenamento é, em última análise, um incentivo ao litígio. Uma vez que haverá ônus àquele que busque a solução dos conflitos, ainda que esses sejam ressarcidos caso o saiam vencedores, está-se diante de um desestímulo a lides temerárias, recorrentes em nossos Tribunais, sem que isso prejudique o direito de ação das partes.

A despeito desta errônea premissa, mesmo a crítica quanto aos custos com a arbitragem não merece prosperar, porquanto através de sua utilização são eliminadas diversas despesas que, usualmente, seriam assumidos no processo judicial, como honorários de peritos e assistentes técnicos, despiciendo diante da especialidade técnica do árbitro eleito, custas processuais e honorários advocatícios. No juízo arbitral, os custos podem se restringir aos honorários do árbitro e à taxa de administração da entidade encarregada de processar a arbitragem, a depender da complexidade da causa.⁸⁰

Ainda assim, mesmo que se aceite que o procedimento arbitral pode ser mais oneroso em relação à jurisdição estatal, sob o prisma do custo-benefício, a eleição do foro arbitral é preferível, diante das suas manifestas benesses.

No mesmo sentido, obtempera o douto Francisco Cahali⁸¹ que, conquanto os aparentes custos processuais da arbitragem pudessem ser um desestímulo à utilização deste método de solução de conflitos, no cotejo em face da vantagem final, é inegável a sua proeminente vantagem, ao produzir uma decisão confidencial, técnica, célere e irrecorrível, o que garante maior segurança jurídica.

Enfim, por todas as razões sobejamente demonstradas, impende que reconheçamos a viabilidade da instituição de arbitragem como método de solução de conflitos nos contratos de locação de imóveis urbanos, seja através de cláusula compromissória ou de compromisso arbitral.

⁸⁰ NETO, 2008.

⁸¹ CAHALI, 2012.

Os Tribunais pátrios endossam o entendimento ora propugnado, verberando sua competência para conhecer de litígios envolvendo a locação de imóveis, quando consignada a cláusula arbitral. Vejamos alguns julgados neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE SENTENÇA ARBITRAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. COMPETÊNCIA DAS CORTES DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM PARA DIRIMIR QUESTÕES AFETAS À AVENÇA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. Deve-se extinguir o feito, sem julgamento do mérito, nos termos do inciso VII (“pela convenção de arbitragem”) do artigo 267, do Código de Processo Civil de 1973, declarando nulos os atos processuais, quando os litigantes pactuam no contrato, objeto da demanda, a cláusula compromissória que estipula que todas as questões oriundas daquele pacto serão resolvidas, via arbitral, junto as Cortes de Conciliação e Arbitragem. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.⁸²

Apelação cível. Despejo por falta de pagamento. Sentença que julgou o feito extinto, sem apreciar o mérito, em razão da existência de cláusula contratual estabelecendo a arbitragem como forma de dirimir os conflitos. Validade da chamada cláusula compromissória, se atendidas as exigências da Lei 9.307/96. Cláusula do contrato que não preenche os requisitos necessários para caracterizá-la como cláusula compromissória. Anulação da sentença para que a ação de despejo prossiga no Juízo estadual, afastada a remessa ao Juízo arbitral. Recurso provido.⁸³

Os acórdãos compilados corroboram as conclusões do presente estudo, demonstrando que não há qualquer nulidade que eiva a convenção de arbitragem nos contratos de locação de imóveis urbanos, devendo os Tribunais, quando instados a se manifestar sobre o tema, afastar sua competência de julgamento, em favor do juízo arbitral.

⁸² BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Apelação Civil n. 367971-90.2013.8.09.0051 (201393679714)**. Direito Civil. Apelação conhecida e desprovida. Apelante: Marcilene Maria De Barros Pereira e Outros. Apelado: Ruy Ana Alessandra Ivanovas. Relator: Marcus Da Costa Ferreira. Sexta Turma. Goiânia, 29 set. 2016. Disponível em:

<javascript:%20mostraAcordao%20("TJ_3679719020138090051%20_2016092020161003_92524.PDF")>. Acesso em: 10 maio 2017.

⁸³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Apelação Civil n. 0055860-37.2007.8.19.0001 (2008.001.23027)**. Direito Civil. Apelação conhecida e provida ordenando a remessa dos autos ao juízo arbitral. Apelante: Espolio De Claudio Barata Lima. Apelado: Tribunal De Justiça Arbitral Do Comercio Industria E Consumidores Da América Latina. Relator: Nanci Mahfuz. Décima Segunda Câmara Cível. Rio de Janeiro, 23 ago. 2008. Disponível em:

<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003214EA7D49FB7D22EA58EDF14AFFBC5FEA7C402145843>. Acesso em: 10 maio 2017.

5 CONCLUSÃO

O contrato de locação de imóveis urbanos é uma espécie dentro da locação de coisas em geral, distinguindo-se pelo seu objeto, que é a transferência do uso e gozo de um prédio destinado a finalidade residencial, não residencial ou comercial, independentemente de sua localização geográfica.

Podemos conceituar este negócio jurídico como o acordo pelo qual o locador se obriga, por um período de tempo determinado ou indeterminado, a ceder o uso e gozo de imóvel residencial, não residencial ou comercial, mediante o pagamento de determinada renda mensal.

Esta modalidade contratual não é regida pelo Código Civil, como ocorre com a locação de coisas em geral, mas tem legislação própria, amoldada às características idiossincráticas deste instituto jurídico, a saber, a Lei n. 8.245, de 28 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato).

A relação jurídica celebrada nos contratos de locação predial urbana não se configura como de consumo, na medida em que locador e locatário não assumem posição de consumidor e fornecedor, tampouco há a transferência de qualquer produto ou prestação de serviço.

Outrossim, também por ser regida pela Lei de Locações, posterior e mais específica do que o Código de Defesa do Consumidor, sendo em muitos postos contrária a ela, não há falar-se em aplicação da Lei Protetiva em favor dos locatários nesses contratos.

Posto isso, depreende-se que não existem restrições ao direito de livre contratação das partes em decorrência de eventuais normas em favor do consumidor. Isto é, a liberdade das partes é ampla para convencionar o que melhor lhes atender os interesses, desde que não defeso na Lei de Regência.

Sendo assim, desde que preenchidos os pressupostos legais, é plenamente legal a eleição do método de solução de litígios por arbitragem. Resta, portanto, saber quais as premissas autorizadoras da aplicação dos institutos.

Esses requisitos são insculpidos no art. 1º, da Lei de Arbitragem, a saber, a capacidade dos contratantes e a disponibilidade do direito disputado. Quanto à primeira, por ser elemento essencial para a própria validade do negócio jurídico, torna-se despcienda a discussão do seu preenchimento.

Por outro lado, nos contratos de locação, por tratarem do uso e gozo de um imóvel, é patente que estão em jogo apenas direitos patrimoniais disponíveis. Inclusive, justamente pela sua natureza disponível é que se permite a cessão, ainda que temporária, mediante remuneração financeira.

Ademais, a opção pela solução de conflitos por arbitragem traz às partes decisões mais céleres, técnicas, confidenciais e, em última análise, mais econômicas, se sopesado o custo-benefício do instituto. A sua aplicação, ainda, auxilia no descongestionamento do Poder Judiciário, que hoje se encontra em mais de 80% (oitenta por cento), segundo dados do Conselho Nacional de Justiça.

Por todo o exposto, conclui-se que a cláusula eleição do juízo arbitral representa a livre manifestação de vontade das partes, não infringindo qualquer previsão legal ou vilipendiando direitos fundamentais de qualquer das partes. Ao revés, a convenção beneficia a ambos os litigantes, contribuindo para a segurança jurídica das decisões proferidas.

Constatou-se, ao cabo, que jurisprudência pátria sufraga a consignação de cláusula arbitral nos contratos de locação predial urbana, verberando sua competência para julgar o feito em favor do juízo arbitral.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

ALEM, Fábio Pedro. **Arbitragem** 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Ação Rescisória n. 3971 / GO (2008/0095747-9)**. Processo Civil e Direito Administrativo. Deu-se provimento para rescindir o Acórdão rescindendo.. Autor: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Réu: Maurício Brasilino Leite. Relator: Ministro Denise Arruda. Primeira Seção. Brasília, DF, 07 maio 2010. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200800957479&dt_publicacao=07/05/2010>. Acesso em: 10 maio 2017.

_____. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n. 101712 / RS (2011/0239796-0)**. Direito Civil. Negou-se provimento ao Agravo Regimental. Agravante: MDM Comercio De Produtos Farmacêuticos LTDA e Outros. Agravado: Ruy Brossard Souza Pinto. Relator: Ministro Marco Buzzi. Quarta Turma. Brasília, DF, 06 nov. 2015. Disponível em:
<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201102397960&dt_publicacao=06/11/2015>. Acesso em: 10 maio 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Agravo Regimental na Sentença Estrangeira n. 5.206-7**. Direito Civil. Agravante: M. B. V. Comercial And Export Management Establishment. Agravado: Resil Indústria e Comércio LTDA. Relator: Sepúlveda Pertence. Tribunal Pleno. Brasília, DF, 10 abr. 2004. Disponível em:
<<http://www.stf.jus.br/portal/inteiroTeor/obterInteiroTeor.asp?id=345889>>. Acesso em: 10 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Apelação Civil n. 367971-90.2013.8.09.0051 (201393679714)**. Direito Civil. Apelação conhecida e desprovida. Apelante: Marcilene Maria De Barros Pereira e Outros. Apelado: Ruy Ana Alessandra Ivanovas. Relator: Marcus Da Costa Ferreira. Sexta Turma. Goiânia, 29 set. 2016. Disponível em:
<[javascript:%20mostraAcordao%20\('TJ_3679719020138090051%20_2016092020161003_92524.PDF'\)](javascript:%20mostraAcordao%20('TJ_3679719020138090051%20_2016092020161003_92524.PDF'))>. Acesso em: 10 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Apelação Civil n. 0055860-37.2007.8.19.0001 (2008.001.23027)**. Direito Civil. Apelação conhecida e provida ordenando a remessa dos autos ao juízo arbitral. Apelante: Espolio De Claudio Barata Lima. Apelado: Tribunal De Justiça Arbitral Do Comercio Industria E Consumidores Da América Latina. Relator: Nanci Mahfuz. Décima Segunda Câmara Cível. Rio de Janeiro, 23 ago. 2008. Disponível em:
<<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003214EA7D49FB7D22EA58EDF14AFFBC5FEA7C402145843>>. Acesso em: 10 maio 2017.

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

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

CINTRA, Antônio de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria Geral do Processo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1.

_____. **Dicionário jurídico universitário**. São Paulo: Saraiva, 2010.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

FILHO, Nagib Slaibi; SÁ, Romar Navaro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

FIUZA, Cezar. **Direito Civil**. 10. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 3.

INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA. Brasília, DF: STJ, n. 287, maio/jun. 2006.

Disponível em:

<<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=@cod=0287>>. Acesso em: 10 maio 2017.

JUSTIÇA EM NÚMEROS: ano-base 12015. Brasília: DF, CNJ, 2016. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/programas-e-acoess/pj-justica-em-numeros>>. Acesso em: 14 maio 2017.

LUZ, Dilza Teixeira da. **Sentença arbitral**. 2003. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade Paranaense, Faculdade de Direito, Toledo, 2016. Disponível em: <www.acadepol.sc.gov.br/index.php/download/doc_view/34-sentenca-arbitral>. Acesso em: 10 maio 2017.

MARQUES, Cláudia Lima. Superação das antinomias pelo diálogo das fontes: o modelo brasileiro de coexistência entre o Código de defesa do consumidor e o Código civil de 2002. **Revista da Esmese**, Aracaju, n. 7, p. 15-54, 2004. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/22388>>. Acesso em: 13 maio 2017.

_____; MIRAGEM, Bruno. **O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis**. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MATINS, Fernando Rodrigues. **Estado de perigo no Código Civil: uma perspectiva civil constitucional**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

NETO, Francisco Maia. **Arbitragem**: a solução extrajudicial de conflitos. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. **O código de defesa do consumidor e sua interpretação jurisprudencial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

PEREIRA, Caio Mário Silva. **Instituições de Direito Civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PRATES, Clyde Werneck. **Locação predial**. São Paulo: Juruá, 2003.

RIOS, Arthur. **Manual de direito imobiliário**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2008.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SILVA, Aurélio Joaquim da. A autonomia da vontade, o novo Direito Empresarial e os serviços notariais e de registro. In: GABRICH, Frederico de Andrade (Coord.). **Análise estratégica do Direito**. Belo Horizonte: Universidade FUMEC. Faculdade de Ciências Humanas, 2010.

SILVA, Clóvis V. do Couto e. **A obrigação como processo**. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2006.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Eстера Muszkat, **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 4. ed. Florianópolis: UFSC, 2005.

SOARES, Guido Fernando Silva. **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1996.

TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito do consumidor**: direito material e processual. 3. ed. São Paulo: Método, 2014.

TEIXEIRA, Elan Marcos de Matos. **Arbitragem**: uma forma alternativa na solução de conflitos nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos. 2016. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdades Integradas Santa Cruz, Curitiba, 2016. Disponível em: <<http://www.santacruz.br/ojs/index.php/JUSFARESC/article/view/1987/1791>>. Acesso em: 10 maio 2017.

TEIXEIRA, Elan Marcos de Matos. **Arbitragem**: uma forma alternativa na solução de conflitos nos contratos de locação de imóveis residenciais urbanos. 2016. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba, Curitiba. Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/1987-1831-1-pb.pdf>>. Acesso em: 10 maio 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. v. 1.

_____. **Direito Civil:** teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.