

Locação com cláusula de arbitragem: como despejar o inquilino devedor

Nos últimos anos, tornou-se comum a utilização da arbitragem em contratos como meio de solucionar conflitos empresariais. Esse método se destaca pelas suas características únicas como celeridade, eficiência, flexibilidade e principalmente, por dar maior autonomia às partes, o que possibilita assertividade nas decisões.

No entanto, no âmbito do direito imobiliário, a arbitragem também está tomando espaço importante, surgindo em diversos contratos de empresas que administram os aluguéis entre particulares. Muitas dessas administradoras, geralmente, impõem contratos modelos com cláusula de arbitragem e impedem sua modificação pelas partes, que são compelidas a aderir os termos, cerceando sua autonomia e contrariando os princípios que norteiam o procedimento.

Considerando isso, surgiram diversas dúvidas quanto à utilização desse procedimento no âmbito de contratos imobiliários, mais precisamente no tocante a cobrança de aluguéis e despejo dos inquilinos que estão inadimplentes com os pagamentos.

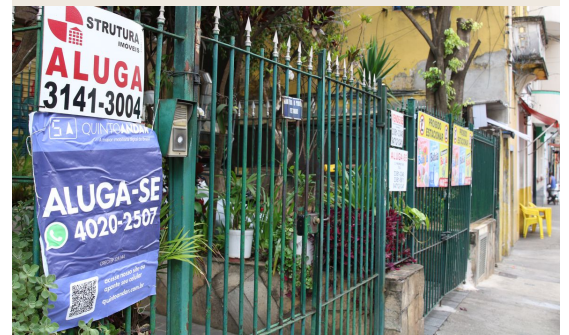
A partir do momento em que as partes escolhem a arbitragem como meio de solução de conflitos, a cobrança dos aluguéis está restrita ao procedimento arbitral, sendo vedado o ingresso das partes no Poder Judiciário para discutir o mérito da cobrança.

Frisa-se que essa escolha deve ser livre, ou seja, não pode haver dúvidas sobre a intenção das partes de optarem pela arbitragem, sendo necessário assinatura logo abaixo da cláusula e destaque em negrito no contrato, por exemplo. Caso essas e demais regras não sejam seguidas, é possível requerer a nulidade da cláusula através do Poder Judiciário, em virtude das regras do Código de Defesa do Consumidor.

No entanto, quando se analisa o despejo do inquilino, ainda há dúvidas se é possível adotar o procedimento arbitral ou ingressar diretamente no Poder Judiciário. Essa questão está pautada na legislação que prevê o procedimento do despejo e no poder de coerção do árbitro, isto é, a possibilidade de compelir a parte a cumprir os termos da decisão.

Só o Judiciário pode fazer despejo

Rovena Rosa/Agência Brasil



Spacca



Ocorre que apenas o Poder Judiciário por força de lei tem a competência para obrigar a parte a sair do imóvel. Essa competência não invalida o procedimento arbitral, contudo, é importante constar que do ponto de vista da efetivação do despejo, o Poder Judiciário é o único capaz de emitir mandado para que o inquilino saia do imóvel, permitindo que o Oficial de Justiça, junto de força policial, cumpra a ordem judicial.

Em 2021, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) se manifestou sobre o tema, sustentando que a natureza da ação de despejo é a restituição do imóvel através do caráter executivo do pedido e que a utilização da arbitragem não parece ser adequada para decidir sobre isso.

Por outro lado, tribunais estaduais como o de Minas Gerais e São Paulo se manifestam contra esse entendimento, sustentando que é possível ingressar com o pedido de despejo no âmbito da arbitragem, na medida em que a legislação brasileira fixa que a ação de despejo, em regra, deve seguir o rito ordinário, possibilitando defesa ao réu e produção de provas pelas partes, antes da decisão sobre a saída do inquilino.

Cumprir destacar que a presença da cláusula arbitral não impede a utilização do judiciário para pedidos de urgência feitos antes da instauração do procedimento e para o cumprimento da decisão.

Por isso, enquanto não há decisão vinculante sobre o tema, é importante verificar a viabilidade da manutenção ou exclusão da cláusula nos contratos, com intuito de gerar maior assertividade na cobrança dos aluguéis e eventual despejo do inquilino. É indispensável a presença de um profissional especializado para resguardar os direitos dos interessados, tanto nas fases que antecedem o contrato como em fases posteriores.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-ago-13/locacao-com-clausula-de-arbitragem-como-proceder-com-despejo-do-inquilino-devedor/>

