



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0819382-74.2024.8.19.0203

APELANTE: ALIS GALO MENDES

APELADOS: EDNA DE LIMA LYRA e OUTROS

RELATORA: DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA

APELAÇÃO. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. SENTENÇA TERMINATIVA. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. Como cediço, a arbitragem pode ser conceituada como o processo no qual o poder de decidir uma lide que verse sobre direitos disponíveis é delegado a um árbitro que a decide através de uma sentença arbitral. No caso em tela, o contrato de locação firmado entre as partes continha cláusula compromissória, as partes

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 1 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ingressaram junto ao Juízo arbitral para rescisão do contrato de locação, sobrevindo sentença de mérito determinando a rescisão do contrato e a desocupação do imóvel. No entanto, os réus não desocuparam o imóvel, o que ensejou o ajuizamento de cumprimento de sentença perante a justiça comum. Especificamente sobre a possibilidade de cumprimento de sentença arbitral pela justiça comum, o art. 31 da Lei de Arbitragem prevê que *“a sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo”*. Por sua vez, o art. 515 do CPC inclui, dentre os títulos executivos judiciais, a sentença arbitral (inc. VII). O C. Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar a questão, já se manifestou aduzindo que em razão da natureza executiva lato sensu da ação de despejo, a competência para apreciação seria da justiça comum. Com as devidas vênias ao entendimento supracitado, não vislumbro óbice na execução da sentença arbitral pela justiça comum, ainda que se trate de relação de

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 2 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

locatícia. Com efeito, a pretensão primeira da ação de despejo é a rescisão da relação locatícia, e, tendo as partes convencionado cláusula compromissória para dirimir a controvérsia, não há como ignorar a sentença proferida pelo Juízo arbitral, a qual constatou a presença dos requisitos para resolução do contrato. O fato de o juízo arbitral não deter competência para determinar a prática de atos de execução direta, não lhe retira a possibilidade de analisar e decidir sobre a relação material ora discutida. Importante destacar que as próprias partes, ao celebrarem o contrato, estipularam cláusula compromissória, estabelecendo o Juízo arbitral como competente para solucionar as controvérsias oriundas do contrato. Outrossim, embora o art. 33 da Lei de Arbitragem preveja possibilidade de as partes suscitarem nulidade da sentença, não foi o que ocorreu. Destarte, não há qualquer vedação ao ajuizamento do presente cumprimento de sentença para cumprimento do título formado na sentença arbitral, devendo ser anulada a

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 3 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

sentença para prosseguimento do feito. **Recurso
provido.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO Nº
0819382-74.2024.8.19.0203**, em que é APELANTE: **ALIS GALO MENDES** e
APELADOS: **EDNA DE LIMA LYRA** e OUTROS.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 2ª Câmara de
Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por
unanimidade de votos, em **conhecer e dar provimento ao recurso**, nos termos
do voto da Des. Relatora.

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 4 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



VOTO

Recurso de apelação interposto em face da r. sentença, que nos autos de ação ordinária, **julgou extinto o feito sem exame do mérito**, nos seguintes termos:

“(...) Como vimos de ver, incabível o cumprimento pela falta da tramitação do despejo junto à Justiça Comum, uma vez que a natureza da ação de despejo afasta a arbitragem. Do exposto, JULGO EXTINTO O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, fazendo-o com arrimo no art.485, IV do CPC, com a condenação do autor no pagamento das custas, não havendo honorários, já que a relação jurídica não se perfez. Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. P.I.”

Recurso de apelação interposto pela parte autora requerendo a anulação da sentença. Alega, em síntese, que o Juízo arbitral possui competência para dirimir ocorrências do contrato de locação, em decorrência

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 5 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

de cláusula compromissória. Aduz a competência do juízo cível para cumprimento da sentença arbitral conforme entendimento da jurisprudência (doc. 151189542).

Passo a analisar.

Trata-se de cumprimento de sentença arbitral requerida por ALIS GALO MENDES em face de EDNA DE LIMA LYRA, LYDIA RODRIGUES LIMA, ROGER DE LIMA LYRA sob o argumento de que os réus não desocuparam o imóvel dado em locação após sentença arbitral que assim determinou.

O magistrado extinguiu o feito sob o argumento de que a pretensão não seria possível, pois o despejo não foi julgado pela justiça comum.

A sentença deve ser anulada.

Como cediço, a arbitragem pode ser conceituada como o processo no qual o poder de decidir uma lide que verse sobre direitos

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 6 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

disponíveis é delegado a um árbitro que a decide através de uma sentença arbitral.

Apesar de não haver intervenção do Poder Judiciário, a sentença arbitral produzirá os mesmos efeitos da sentença judicial, na medida em que o Código de Processo Civil/2015 atribui à sentença arbitral a qualidade de título executivo judicial (art. 515, VII).

Obviamente, por constituir uma exceção a submissão de litígios à apreciação do Poder Judiciário, a delegação do poder de decidir a lide deve ser objeto de acordo entre as partes, sendo certo que tal convenção estabelecerá os limites do poder de atuação do árbitro.

Para tanto, a Lei 9.307/96, ao regular o instituto da arbitragem, previu dois tipos de convenções com o fito de submeter os litígios à arbitragem: a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.

A diferença básica entre os dois tipos de convenção arbitral é o momento de sua estipulação: enquanto a cláusula compromissória é estipulada de forma prévia ao surgimento da lide, o compromisso arbitral é um pacto celebrado após a existência de um litígio.

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 7 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



Segundo o art. 4º da Lei de Arbitragem, *“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”*.

No caso em tela, o contrato de locação firmado entre as partes continha cláusula compromissória, as partes ingressaram junto ao Juízo arbitral para rescisão do contrato de locação, sobrevindo sentença de mérito determinando a rescisão do contrato e a desocupação do imóvel.

No entanto, os réus não desocuparam o imóvel, o que ensejou o ajuizamento de cumprimento de sentença perante a justiça comum.

Especificamente sobre a possibilidade de cumprimento de sentença arbitral pela justiça comum, o art. 31 da Lei de Arbitragem prevê que *“a sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo”*.

Por sua vez, o art. 515 do CPC inclui, dentre os títulos executivos judiciais, a sentença arbitral (inc. VII).

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 8 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O C. Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar a questão, já se manifestou aduzindo que em razão da natureza executiva *lato sensu* da ação de despejo, a competência para apreciação seria da justiça comum:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTABELECEENDO QUE A REGÊNCIA E A SOLUÇÃO DAS DEMANDAS OCORRERÃO NA INSTÂNCIA ARBITRAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. NATUREZA EXECUTÓRIA DA PRETENSÃO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO TOGADO PARA APRECIAR A DEMANDA.

1. A cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo ao juízo arbitral eleito a competência para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais disponíveis, derrogando-se a jurisdição estatal.

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 9 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2. No processo de execução, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, haja vista que os árbitros não são investidos do poder de império estatal para a prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto.

3. Especificamente em relação ao contrato de locação e sua execução, o STJ já decidiu que na "execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado. O Juízo estatal não terá competência para resolver as controvérsias que digam respeito ao mérito dos embargos, às questões atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e às matérias que foram eleitas para serem solucionadas pela instância arbitral (kompetenz e kompetenz), que deverão ser dirimidas pela via arbitral. A exceção de convenção de arbitragem levará a que o juízo estatal, ao apreciar os embargos do devedor, limite-se ao exame de questões formais do título ou atinentes aos atos executivos (v.g., irregularidade da penhora, da avaliação, da alienação), ou ainda às relacionadas a

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 10 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito" (REsp 1465535/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016).

4. A ação de despejo tem o objetivo de rescindir a locação, com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário, sendo enquadrada como ação executiva lato sensu, à semelhança das possessórias.

5. Em razão de sua peculiaridade procedimental e natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo. Com efeito, a execução na ação de despejo possui característica peculiar e forma própria. Justamente por se tratar de ação executiva lato sensu, verifica-se ausente o intervalo que se entrepõe entre o acatamento e a execução, inerente às ações sincréticas, visto que cognição e execução ocorrem na mesma relação processual, sem descontinuidade.

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 11 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

6. Na hipótese, o credor optou por ajuizar ação de despejo, valendo-se de duas causas de pedir em sua pretensão - a falta de pagamento e o abandono do imóvel -, ambas não impugnadas pela recorrente, para a retomada do bem com imissão do credor na posse.

Portanto, há competência exclusiva do juízo togado para apreciar a demanda, haja vista a natureza executória da pretensão.

7. Recurso especial não provido. (REsp 1481644 / SP Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - QUARTA TURMA - DJe 19/08/2021)

Com as devidas vênias ao entendimento supracitado, não vislumbro óbice na execução da sentença arbitral pela justiça comum, ainda que se trate de relação de locatícia.

Com efeito, a pretensão primeira da ação de despejo é a rescisão da relação locatícia, e, tendo as partes convencionado cláusula compromissória para dirimir a controvérsia, não há como ignorar a sentença

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 12 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

proferida pelo Juízo arbitral, a qual constatou a presença dos requisitos para resolução do contrato.

O fato de o juízo arbitral não deter competência para determinar a prática de atos de execução direta, não lhe retira a possibilidade de analisar e decidir sobre a relação material ora discutida.

Importante destacar que as próprias partes, ao celebrarem o contrato, estipularam cláusula compromissória, estabelecendo o Juízo arbitral como competente para solucionar as controvérsias oriundas do contrato.

Outrossim, embora o art. 33 da Lei de Arbitragem preveja possibilidade de as partes suscitarem nulidade da sentença, não foi o que ocorreu.

A propósito, a jurisprudência deste E. TJRJ:

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA ARBITRAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. RECURSO DO EXEQUENTE. 1. Na hipótese o

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 13 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

pedido de despejo foi submetido ao juízo arbitral, que acolheu o pleito para rescindir o contrato de locação residencial e determinar o despejo. Diante do não cumprimento voluntário, o locador ajuizou a presente execução da sentença arbitral. 2. Sentença de extinção da execução sem resolução do mérito, ao fundamento de que o juízo arbitral não possui força executiva e, considerando a natureza executiva lato sensu da ação de despejo, restaria impedido de analisar o caso. 3. Direito patrimonial disponível. Partes capazes. Cláusula compromissória inserida no contrato com devido destaque e assinada especificamente pelas partes. Relação subjacente que se adequa ao permissivo legal para opção pela arbitragem. 4. Arbitragem que, apesar de ter status de jurisdição, não possui poder de coerção própria, sendo necessário, caso não ocorra o cumprimento voluntário, invocar o Estado-juiz para utilizar os meios e instrumentos necessários à satisfação do direito. Sentença arbitral que constitui título executivo judicial. Art. 31 da Lei de Arbitragem (Lei nº 9306/96) e art. 515, VII, do Código de Processo Civil. 5. Interesse do

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 14 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

locador que, na ação de despejo, reside primordialmente na desconstituição da relação locatícia. Antes de se determinar qualquer ato executivo coercitivo, a tutela prestada revolve a análise da violação, ou não, aos deveres contratuais, a ensejar a rescisão do contrato, ao passo que a desocupação e retomada da posse do bem configuram consequência do desfazimento da relação contratual. Possibilidade de deferimento de liminar, inclusive inaudita altera pars, que não altera tal conclusão. 6. Submissão do pedido de despejo ao juízo arbitral que, com a vênua do entendimento do Superior Tribunal de Justiça invocado na sentença, não confere ao árbitro, por si só, poderes executórios na espécie. 7. Princípio kompetenz-kompetenz, segundo o qual cabe ao próprio árbitro decidir questões acerca da existência, validade e eficácia da cláusula compromissória. Hipótese em que o juízo arbitral já reconheceu expressamente sua competência. 8. Pedido de imediata expedição de mandado de despejo que deve ser analisado originariamente pelo juízo natural da execução. PROVIMENTO DO RECURSO. ANULAÇÃO DA

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 15 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SENTENÇA. (0826236-84.2024.8.19.0203 – APELAÇÃO -
1ª Ementa - Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA -
Julgamento: 13/11/2024 - SEGUNDA CAMARA DE
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO INTERNO NOS AUTOS DO AGRAVO DE
INSTRUMENTO. DECISÃO QUE NEGOU
PROVIMENTO AO RECURSO, MANTENDO A
DECISÃO INTERLOCUTÓRIA, PROFERIDA EM
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL, QUE
FIRMOU A NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO E
DETERMINOU A EMENDA DA INICIAL, PARA
ADOÇÃO DO PROCESSO DE CONHECIMENTO. 1. O
contrato de locação firmado entre as partes possui
cláusula compromissória arbitral que, uma vez
contratada pelas partes, goza de força vinculante e
caráter obrigatório. 2. considerando que os árbitros não
detêm poder para a prática de atos executivos, cabe ao
judiciário promover a concretização dos julgados

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 16 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

arbitrais, caso seja necessário o cumprimento coercitivo da obrigação. 3. Artigo 515 do CPC, estabelece que "São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título", e o inciso VII elenca, expressamente, como título executivo judicial "a sentença arbitral", não havendo razão para se afirmar a inexistência de título executivo judicial quando o próprio Código de Processo Civil assim o estabelece. 4. O processo é um instrumento de concretização do direito material, e não um obstáculo. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO PARA REFORMAR A DECISÃO COMBATIDA E DETERMINAR O REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO, COM EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE DESPEJO. (0012487-60.2024.8.19.0000 - 2ª Ementa - AGRAVO DE INSTRUMENTO Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA - Julgamento: 10/04/2024 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL))

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 17 de 18





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Destarte, não há qualquer vedação ao ajuizamento do presente cumprimento de sentença para cumprimento do título formado na sentença arbitral, devendo ser anulada a sentença para prosseguimento do feito.

POR TAIS FUNDAMENTOS, dou provimento ao recurso
para anular a sentença e determinar o prosseguimento do feito.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2025.

DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA
RELATORA

Desembargadora Renata Cotta

Apelação n.º 0819382-74.2024.8.19.0203

Página 18 de 18

