

PROCESSO Nº 0246433-41.2021.8.19.0001

**CONSULENTE: CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL/RJ**

**INTERESSADO 1: CYRELA BRAZIL REALTY RJZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**INTERESSADO 2: CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.**

**INTERESSADO 3: CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES**

RELATOR: DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

**REMESSA NECESSÁRIA. CONSULTA
FORMULADA PELO OFICIAL DO 9º OFÍCIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL. ORDEM
DE INDISPONIBILIDADE DE BENS IMÓVEIS
PROFERIDA POR TRIBUNAL ARBITRAL, EM
SEDE CAUTELAR. PEDIDO DE ORIENTAÇÃO
QUANTO À NECESSIDADE DE PRÉVIA
CHANCELA JUDICIAL OU EXPEDIÇÃO DE
CARTA ARBITRAL. SENTENÇA QUE ORIENTOU
O REGISTRADOR A CUMPRIR AS DECISÕES
EMANADAS DA JURISDIÇÃO ARBITRAL. A
ARBITRAGEM REGULARMENTE INSTITUÍDA
POSSUI NATUREZA JURISDICIONAL,
COMPETINDO AOS ÁRBITROS CONCEDER,
MANTER, MODIFICAR OU REVOGAR MEDIDAS
CAUTELARES E DE URGÊNCIA, NOS TERMOS
DOS ARTS. 18, 22-B E 31 DA LEI Nº 9.307/1996. A
INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO
SOMENTE SE MOSTRA INDISPENSÁVEL
QUANDO O CUMPRIMENTO DA DECISÃO
ARBITRAL EXIGIR ATO MATERIALMENTE
COERCITIVO. A MERA AVERBAÇÃO**

REGISTRAL DE INDISPONIBILIDADE, BEM COMO SUA POSTERIOR BAIXA, NÃO DEPENDE DE PRÉVIA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL OU DE CARTA ARBITRAL, SEM PREJUÍZO DA QUALIFICAÇÃO DOS ASPECTOS FORMAIS DO TÍTULO PELO OFICIAL. O PODER DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NÃO AUTORIZA O REGISTRADOR A REVISAR O MÉRITO OU A VALIDADE DA DECISÃO ARBITRAL, CABENDO EVENTUAL IMPUGNAÇÃO PELA VIA PRÓPRIA, NOS TERMOS DOS ARTS. 32 E 33 DA LEI DE ARBITRAGEM. SE A DECISÃO ARBITRAL QUE IMPÕE A INDISPONIBILIDADE É APTA A PRODUZIR EFEITOS NO FÓLIO REAL, IDÊNTICA EFICÁCIA DEVE SER RECONHECIDA AO PRONUNCIAMENTO SUPERVENIENTE QUE A MODIFICA OU REVOGA, EM OBSERVÂNCIA À COERÊNCIA DO SISTEMA, À SEGURANÇA JURÍDICA E À ATUALIDADE DA PUBLICIDADE REGISTRAL. SUPERVENIÊNCIA DA ORDEM PROCESSUAL Nº 77, PELA QUAL O TRIBUNAL ARBITRAL DETERMINOU A BAIXA DAS INDISPONIBILIDADES INCIDENTES SOBRE AS MATRÍCULAS NºS 124.494 E 448.843, BEM COMO O CANCELAMENTO DO REGISTRO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 399.355 E DE SEUS DESDOBRAMENTOS. EXIGÊNCIA REGISTRAL FUNDADA EXCLUSIVAMENTE NA NECESSIDADE DE NOVA DECISÃO JUDICIAL QUE NÃO SE SUSTENTA. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA E PELA AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO AO CUMPRIMENTO

**DAS PROVIDÊNCIAS DETERMINADAS PELO
CBMA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM
REEXAME NECESSÁRIO, COM ACOLHIMENTO
DO PEDIDO SUPERVENIENTE PARA
DETERMINAR O CUMPRIMENTO DA ORDEM
PROCESSUAL Nº 77, OBSERVADOS OS
REQUISITOS FORMAIS E A
CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS MATRÍCULAS
ORIGINÁRIAS E DERIVADAS.**

Vistos, relatados e decididos estes autos do processo nº
0246433-41.2021.8.19.0001, em que é consulente o **CARTÓRIO DO 9º
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e
interessados **CYRELA BRAZIL REALTY RJZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA., CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA.** e **CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES;**

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da
Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por
de votos, **CONFIRMAR A SENTENÇA** em reexame necessário, nos termos do
voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pelo Oficial do Cartório do 9º
Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, buscando orientação
de como proceder diante de requerimento de averbação de ordem de
indisponibilidade prolatada pelo Tribunal Arbitral, em decisão incidental datada
de 16/08/2021, nos autos do procedimento arbitral nº 2016.00913, em trâmite

perante o Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem - CBMA, instaurado entre sociedades integrantes dos Grupos **Cyrela** e **Carvalho Hosken**, relativos a diversos imóveis registrados naquela serventia (fls. 03/07 – instruído com documentação de fls. 09/76).

O ora Consulente, indaga em como proceder quanto à possibilidade de cumprimento direto da determinação arbitral, diante da ausência de disciplina legal específica quanto à atuação do registrador perante decisões arbitrais dirigidas a terceiros, entendendo necessária orientação judicial acerca da prática do ato registral.

Despacho (fls. 80) determinando que o Oficial Consulente traga aos autos as certidões de ônus reais dos imóveis, sobre os quais se pretende averbar a indisponibilidade, oriunda de decisão arbitral. Após, ao Ministério Público.

Ofício (fls. 84/90) expedido pela Presidência do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem – CBMA, requerendo o imediato cumprimento da decisão incidental proferida no procedimento arbitral, mediante averbação da indisponibilidade dos imóveis relacionados nas respectivas matrículas.

Petição (fls. 94/107 e 228 – instruída com a documentação de fls. 108/217) das interessadas Cyrela Brazil Realty RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda. requerendo a concessão de tutela de urgência para determinar ao Oficial Registrador a imediata averbação da indisponibilidade dos imóveis, sustentando, em suma, que a arbitragem possui natureza jurisdicional, que a decisão arbitral produz efeitos próprios e que a demora na prática do ato registral poderia comprometer a utilidade do procedimento arbitral em razão da possibilidade de alienação dos bens.

Cota Ministerial (fls. 222), requerendo a manifestação do Oficial Consulente.

Decisão (fls. 230/231), deferindo a tutela de urgência requerida pelas interessadas, determinando-se ao Oficial Consulente que procedesse à averbação da indisponibilidade dos imóveis indicados na decisão arbitral, com expedição imediata de ofício à serventia registral.

Manifestação (fls. 237/238) do Oficial Registrador, em síntese, comunicando a existência de diversos óbices registrais relativamente a determinadas matrículas, encaminhando sucessivos ofícios ao Juízo, nos quais informou situações envolvendo cancelamentos anteriores de indisponibilidade, unificações, desmembramentos de matrículas e prenotações já existentes, submetendo cada caso concreto à apreciação judicial para orientação acerca da forma de cumprimento da determinação anteriormente proferida.

Parecer Ministerial (fls. 284) opinando pela “improcedência da dúvida”.

Petição (fls. 287/296 – instruída com os documentos de fls. 297/329) das interessadas Cyrela e Carvalho Hosken, em apertada síntese, requerendo a expedição de ofício ao 9º Ofício de Registro de Imóveis para determinar o cancelamento e a baixa de toda e qualquer anotação ou prenotação de indisponibilidade incidente especificamente sobre as matrículas nºs 418.090 e 418.091, em razão de decisão superveniente proferida no próprio procedimento arbitral.

Sentença (fls. 363/365) orientando o Oficial Consulente a efetuar as devidas averbações conforme a decisão proferida na contenda arbitral.

Embargos de Declaração (fls. 382/384 – instruídos com os documentos de fls. 385/387) opostos pela interessada Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda., em síntese, sustentando omissão quanto à apreciação da petição conjunta anteriormente apresentada com a Carvalho Hosken, mediante a qual ambas requereram a exclusão das matrículas nºs 418.090 e 418.091 da ordem de indisponibilidade, em razão de composição

celebrada entre as partes e de posterior revogação da constrição pelo Tribunal Arbitral.

Petição (fls. 405) da interessada Carvalho Hosken, manifestando expressa concordância com os embargos aclaratórios.

Manifestação (fls. 414) do Oficial Consulente, submetendo a questão à apreciação do Juízo.

Sentença (fls. 417/418), acolhendo os Embargos de Declaração, para aclarar a r. sentença, excluindo da ordem de indisponibilidade os imóveis registrados nas matrículas nºs 418.090 e 418.091, permanecendo inalterados os demais fundamentos e dispositivos da decisão anteriormente proferida.

Petição (fls. 437/439 – instruída com a documentação de fls. 445/447) da interessada Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, noticiando a superveniência da Ordem Processual nº 77, proferida pelo Tribunal Arbitral em 19/08/2025, mediante a qual foram determinadas novas providências registrais, consistentes no levantamento de determinadas indisponibilidades e no cancelamento de registro de promessa de compra e venda. Alegou que, embora o CBMA tenha encaminhado ofício ao 9º RGI para cumprimento dessas determinações, o Oficial condicionou a prática dos atos à apresentação de nova decisão judicial, razão pela qual requereu que o Juízo determinasse diretamente à serventia registral o cancelamento das constrições e registros indicados pelo Tribunal Arbitral.

Ausência de interposição de recurso de apelação, consoante certidão de fls. 426/427.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 73, § 2º, da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 457/469), opinando pela confirmação da sentença.

Petição (fls. 471/476) da interessada Carvalho Hosken, em suma, reiterando o r. pedido perante este Conselho da Magistratura; sustentando que a regularidade do procedimento arbitral já havia sido reconhecida judicialmente e que o levantamento das indisponibilidades determinado pelo mesmo Tribunal Arbitral deveria receber idêntico tratamento conferido às ordens de constrição anteriormente cumpridas, requerendo o imediato cancelamento das averbações e registros indicados na Ordem Processual nº 77.

Despacho (fls. 481) deste Relator, determinando nova vista à Procuradoria de Justiça.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 483), manifestando-se pela ausência de oposição ao pleito veiculado às fls. 437/439, em prestígio ao Ofício expedido pelo Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem – CBMA, por meio do qual foram determinadas as providências constantes dos itens "a" e "b" de fls. 445/446.

É o relatório.

VOTO

A Consulta formulada pelo Oficial do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, indagava como deveria proceder diante da apresentação de ordem de indisponibilidade proferida pelo Tribunal Arbitral constituído no Procedimento Arbitral CBMA nº 2016.00913, instaurado entre sociedades integrantes dos grupos Cyrela e Carvalho Hosken. Busca orientação no que tange às decisões cautelares ou de urgência proferidas por tribunal arbitral regularmente constituído, no sentido de poderem ser diretamente recepcionadas pelo Registro de Imóveis ou se dependem, para a prática dos correspondentes atos de averbação e cancelamento, de prévia chancela do Poder Judiciário ou da expedição de carta arbitral.

A questão deve ser examinada à luz da natureza jurisdicional da arbitragem, da competência conferida aos árbitros para a concessão, manutenção, modificação e revogação de medidas de urgência, da função qualificadora exercida pelo Oficial de Registro de Imóveis e, sobretudo, da distinção entre a decisão arbitral que exige atividade coercitiva estatal e aquela cuja eficácia demanda apenas a publicidade registral de comando já aperfeiçoado na jurisdição arbitral.

Depreende-se dos presentes autos que a decisão arbitral determinara que os imóveis nela relacionados não poderiam ser onerados nem alienados até o julgamento final da arbitragem, com a finalidade de preservar a utilidade prática do procedimento arbitral e impedir a disposição dos bens durante a tramitação da controvérsia. O Oficial Registrador, embora não questionasse a existência do procedimento arbitral ou a autenticidade do ofício expedido pelo CBMA, manifestou dúvida quanto à possibilidade de cumprimento direto da ordem, por entender que a inalienabilidade deveria decorrer de determinação judicial ou de título formal expedido pelo Tribunal Arbitral.

A sentença orientou o Registrador a efetuar as averbações conforme as decisões proferidas na contenda arbitral, após reconhecer a regularidade da atuação dos árbitros e a desnecessidade de renovação judicial do juízo cautelar já exercido no âmbito da arbitragem. A decisão foi posteriormente integrada, em embargos de declaração, para excluir as matrículas nºs 418.090 e 418.091 da ordem de indisponibilidade, em razão de posterior revogação da constrição pelo próprio Tribunal Arbitral e de requerimento conjunto das partes interessadas.

No curso do procedimento, sobreveio a Ordem Processual nº 77, de 19/08/2025, pela qual o Tribunal Arbitral determinou a baixa da indisponibilidade averbada na AV-8 da matrícula nº 124.494; a baixa da indisponibilidade constante da AV-5 da matrícula nº 448.843; e o cancelamento do registro da promessa de compra e venda constante do R-2 da matrícula nº

399.355 e de seus desdobramentos registraes. Entretanto, o Oficial Consulente condicionou a prática dos atos à apresentação de decisão judicial, por considerar que a matéria se encontrava judicializada nestes autos.

Por sua vez, a douda Procuradoria-Geral de Justiça, em seu parecer principal, opinou pela confirmação da sentença, reconhecendo que as decisões arbitrais cautelares podem ser diretamente averbadas e que a intervenção judicial somente se mostra indispensável quando o cumprimento da decisão arbitral exigir atividade materialmente coercitiva. Após a juntada da documentação superveniente, o Ministério Público expressamente consignou não haver oposição ao cumprimento das providências determinadas na Ordem Processual nº 77.

Como sabença, a arbitragem não constitui simples mecanismo contratual de composição amigável, nem atividade meramente auxiliar à jurisdição estatal; uma vez regularmente instituída, forma-se verdadeira jurisdição privada, autorizada pelo ordenamento jurídico para solucionar, com caráter vinculante, litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

O artigo 1⁰¹ da Lei nº 9.307/96 autoriza as pessoas capazes de contratar a submeter à arbitragem litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis; o artigo 18² estabelece que o árbitro é “juiz de fato e de direito” e que a sentença por ele proferida não se sujeita a recurso ou homologação pelo Poder Judiciário; e o artigo 31³, por sua vez, confere à sentença arbitral os mesmos efeitos da sentença judicial entre as partes e seus sucessores.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Sentença Estrangeira nº 5.206, reconheceu a constitucionalidade da Lei de Arbitragem e

¹ Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

² Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário.

³ Art. 31. 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.

assentou que a livre submissão de direitos patrimoniais disponíveis à arbitragem não viola o princípio da inafastabilidade da jurisdição, pois decorre de legítima manifestação da autonomia privada. A decisão consolidou a compreensão de que a solução arbitral não depende de posterior homologação judicial para adquirir eficácia jurídica.

No mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente prestigiado a autonomia da jurisdição arbitral e o princípio da competência-competência, reconhecendo que, uma vez instituída a arbitragem, cabe prioritariamente ao árbitro decidir sobre sua própria competência, interpretar a convenção arbitral e apreciar as medidas de urgência vinculadas ao objeto litigioso.

A doutrina igualmente reconhece que a arbitragem, embora fundada em convenção privada, produz atividade materialmente jurisdicional. O professor Carlos Alberto Carmona⁴ ensina que a arbitragem resulta de negócio jurídico processual pelo qual as partes atribuem a terceiro o poder de solucionar definitivamente o conflito, sendo a função desempenhada pelo árbitro jurisdicional quanto aos seus efeitos e à autoridade da decisão proferida.

O ilustre Francisco José Cahali⁵ leciona que a origem convencional da arbitragem não descaracteriza a natureza jurisdicional da atividade desenvolvida após sua instituição, pois o árbitro aplica o direito ao caso concreto, conduz procedimento contraditório e profere decisão obrigatória, substitutiva da vontade das partes.

Na mesma linha de ideação, o professor Luiz Antonio Scavone Junior⁶ observa que o sistema brasileiro adotou concepção jurisdicional da arbitragem, especialmente diante dos artigos 18 e 31 da Lei nº 9.307/96 e do

⁴ CARMONA, Carlos Alberto. Arbitragem e processo: um comentário à Lei nº 9.307/96. São Paulo: Atlas.

⁵ CAHALI, Francisco José. Curso de arbitragem: mediação, conciliação e tribunal multiportas. São Paulo: Thomson Reuters Brasil.

⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Manual de arbitragem: mediação e conciliação. Rio de Janeiro: Forense.

reconhecimento da sentença arbitral como título executivo judicial pelo artigo 515, inciso VII⁷, do Código de Processo Civil.

Essa qualificação é particularmente relevante no caso concreto. Não se está diante de documento unilateral elaborado por instituição privada sem poder decisório, mas de ordem proferida por Tribunal Arbitral regularmente constituído em procedimento instaurado pelas próprias partes, tendo por objeto relações contratuais e direitos patrimoniais disponíveis.

A autenticidade e a origem do comando arbitral foram confirmadas pelo CBMA; a identidade dos árbitros e das partes encontra-se documentada; e não há notícia de decisão judicial que tenha suspenso ou anulado o procedimento arbitral ou as ordens processuais em questão.

A Lei nº 9.307/96 disciplina expressamente a repartição de competência entre o Poder Judiciário e o Tribunal Arbitral quanto às medidas cautelares e de urgência. Antes de instituída a arbitragem, admite-se que a parte recorra ao Poder Judiciário para obter providência urgente; instituída a arbitragem, porém, o artigo 22-B⁸ do Diploma suso dispõe que caberá aos árbitros manter, modificar ou revogar a medida anteriormente concedida pelo Judiciário, acrescentando, em seu parágrafo único, que, estando já instituída a arbitragem, a medida cautelar ou de urgência será requerida diretamente aos árbitros.

A norma estabelece uma clara primazia temporal e funcional da jurisdição arbitral: constituído o Tribunal Arbitral, transfere-se a ele o poder de avaliar a necessidade, adequação, extensão, duração e eventual revogação das medidas destinadas à preservação do resultado útil da arbitragem.

⁷ Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título: (...)

VII - a sentença arbitral; (...)

⁸ Art. 22-B. Instituída a arbitragem, caberá aos árbitros manter, modificar ou revogar a medida cautelar ou de urgência concedida pelo Poder Judiciário. [\(Incluído pela Lei nº 13.129, de 2015\)](#)
Parágrafo único. Estando já instituída a arbitragem, a medida cautelar ou de urgência será requerida diretamente aos árbitros. [\(Incluído pela Lei nº 13.129, de 2015\)](#)

O Colendo Superior Tribunal de Justiça reconhece que a competência judicial em matéria cautelar possui natureza provisória e subsidiária, subsistindo apenas até a efetiva instalação do juízo arbitral. Assim, a partir desse momento, compete aos árbitros reexaminar, manter, modificar ou revogar as providências anteriormente deferidas pelo Poder Judiciário.

Portanto, se a lei confere ao Tribunal Arbitral o poder de modificar ou revogar medida cautelar anteriormente concedida pelo próprio Estado-juiz, com maior razão lhe assiste competência para revogar ou alterar medida que ele mesmo tenha decretado no curso do procedimento arbitral.

É precisamente o que ocorreu nos autos. A ordem original de indisponibilidade foi proferida pelo Tribunal Arbitral para impedir a alienação ou oneração dos imóveis até decisão final. Tratava-se, inequivocamente, de medida provisória, instrumental e reversível; a própria decisão judicial de fls. 230/231, ao conferir eficácia registral imediata ao comando arbitral, ressaltou expressamente a possibilidade de reversão da providência.

Posteriormente, diante da evolução do procedimento arbitral e da composição parcial dos interesses litigiosos, o mesmo Tribunal Arbitral revogou a indisponibilidade de determinadas matrículas. A decisão integrativa proferida em 13/05/2025 reconheceu essa realidade e excluiu as matrículas nºs 418.090 e 418.091 da constrição, mantendo os demais termos da sentença.

Mais adiante, a Ordem Processual nº 77 determinou novas baixas e cancelamentos, por não mais subsistirem os fundamentos que justificavam as restrições. A revogação não constitui nova pretensão estranha ao objeto do procedimento; representa consequência natural da mutabilidade inerente às medidas cautelares e do poder expressamente atribuído aos árbitros pelo artigo 22-B da Lei nº 9.307/96.

Como ensina Carlos Alberto Carmona⁹, a tutela cautelar arbitral deve acompanhar as necessidades concretas do litígio, podendo ser alterada ou revogada pelo árbitro sempre que se modifiquem os pressupostos que justificaram sua concessão. Também Selma Maria Ferreira Lemes¹⁰ destaca que a competência cautelar do árbitro compreende não apenas o deferimento inicial da providência, mas o contínuo controle de sua necessidade e proporcionalidade ao longo do procedimento, sob pena de se manter restrição patrimonial sem suporte atual.

A consulta registral foi originariamente suscitada a partir da percepção de que o árbitro, embora exerça função jurisdicional, não dispõe de poder estatal de coerção material sobre terceiros. A premissa é correta, mas não conduz à conclusão de que toda decisão arbitral deva ser previamente reproduzida por decisão judicial.

É necessário distinguir a autoridade decisória do árbitro do poder estatal de execução forçada. O Tribunal Arbitral possui competência para reconhecer direitos, impor obrigações, decretar medidas cautelares, determinar sua modificação ou revogação e solucionar definitivamente o conflito. Não dispõe, contudo, de aparato próprio para praticar atos materiais de coerção, tais como busca e apreensão forçada, ingresso compulsório em imóvel, constrição de ativos financeiros ou imposição física da conduta a terceiro resistente.

Nessas hipóteses, a cooperação judicial será necessária para a realização material da providência, podendo ser formalizada mediante carta

⁹ CARMONA, Carlos Alberto. Arbitragem e processo: um comentário à Lei nº 9.307/96. São Paulo: Atlas.

¹⁰ LEMES, Selma Maria Ferreira. Arbitragem: princípios jurídicos fundamentais. São Paulo: Revista dos Tribunais.

arbitral, nos termos dos artigos 22-C¹¹ da Lei nº 9.307/1996 e 237, inciso IV¹², e 260¹³, do Código de Processo Civil.

A carta arbitral, contudo, não é instrumento de homologação, revisão ou chancela do mérito da decisão; mas sim, constitui meio de cooperação destinado à prática de ato que dependa do poder coercitivo estatal.

A doutrina de Pedro A. Batista Martins¹⁴ é esclarecedora ao diferenciar a decisão, que pertence ao árbitro, da força, que permanece monopolizada pelo Estado: o Judiciário não reaprecia a conveniência da medida arbitral, limitando-se a prestar a cooperação executiva necessária ao seu cumprimento. Teresa Arruda Alvim e Eduardo Talamini¹⁵ igualmente observam que a carta arbitral se insere no modelo cooperativo de jurisdições, não funcionando como sucedâneo de homologação ou como autorização judicial da decisão proferida pelos árbitros.

Na hipótese **sub analise**, a indisponibilidade cautelar se torna oponível a terceiros mediante a averbação do comando no fólio real; a prática

¹¹ Art. 22-C. O árbitro ou o tribunal arbitral poderá expedir carta arbitral para que o órgão jurisdicional nacional pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato solicitado pelo árbitro. [\(Incluído pela Lei nº 13.129, de 2015\)](#)

Parágrafo único. No cumprimento da carta arbitral será observado o segredo de justiça, desde que comprovada a confidencialidade estipulada na arbitragem. [\(Incluído pela Lei nº 13.129, de 2015\)](#)

¹² Art. 237. Será expedida carta: (...)

IV - arbitral, para que órgão do Poder Judiciário pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato objeto de pedido de cooperação judiciária formulado por juízo arbitral, inclusive os que importem efetivação de tutela provisória.

¹³ Art. 260. São requisitos das cartas de ordem, precatória e rogatória:

I - a indicação dos juízes de origem e de cumprimento do ato;

II - o inteiro teor da petição, do despacho judicial e do instrumento do mandato conferido ao advogado;

III - a menção do ato processual que lhe constitui o objeto;

IV - o encerramento com a assinatura do juiz.

§ 1º O juiz mandará trasladar para a carta quaisquer outras peças, bem como instruí-la com mapa, desenho ou gráfico, sempre que esses documentos devam ser examinados, na diligência, pelas partes, pelos peritos ou pelas testemunhas.

§ 2º Quando o objeto da carta for exame pericial sobre documento, este será remetido em original, ficando nos autos reprodução fotográfica.

§ 3º A carta arbitral atenderá, no que couber, aos requisitos a que se refere o caput e será instruída com a convenção de arbitragem e com as provas da nomeação do árbitro e de sua aceitação da função.

¹⁴ MARTINS, Pedro A. Batista. Arbitragem: aspectos fundamentais da Lei nº 9.307/96. Rio de Janeiro: Forense.

¹⁵ ALVIM, Teresa Arruda; TALAMINI, Eduardo. Arbitragem e Poder Judiciário. São Paulo: Revista dos Tribunais.

do ato registral não exige, em si mesma, coerção física ou substituição da vontade do titular do bem, mas demanda a qualificação de título autêntico emanado de órgão jurisdicional competente e a realização do correspondente lançamento na matrícula.

Não se trata de desapropriação, alienação judicial, transferência dominial, expropriação ou imissão compulsória na posse, mas de publicidade registral de restrição temporária e, posteriormente, de publicidade de sua revogação.

O mesmo raciocínio foi acolhido no Enunciado nº 94 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do Conselho da Justiça Federal, segundo o qual, para o cumprimento de medida cautelar ou de urgência expedida por árbitro ou Tribunal Arbitral destinada à suspensão ou cancelamento de protesto, não se exige carta arbitral. Embora o enunciado trate especificamente de protesto, sua razão jurídica é aplicável ao caso: ausente necessidade de coerção material, a comunicação autêntica da decisão arbitral é suficiente para a prática do ato extrajudicial correspondente.

A carta arbitral é necessária quando o árbitro requer ao Judiciário a prática de ato coercitivo ou executivo reservado ao Estado; não é condição geral de eficácia de toda e qualquer decisão arbitral perante serventias extrajudiciais.

A Lei nº 6.015/73 submete a atividade registral aos princípios da legalidade, continuidade, especialidade, prioridade, publicidade e segurança jurídica. O Oficial exerce qualificação do título e deve verificar sua autenticidade, sua adequação formal, a competência da autoridade de que emana e sua compatibilidade com os assentamentos registraes. Esse poder-dever de qualificação, porém, não autoriza o Registrador a exercer controle jurisdicional sobre o mérito da decisão arbitral, a substituir o árbitro na apreciação dos pressupostos da tutela ou a condicionar a eficácia do comando à sua renovação pelo Poder Judiciário.

A qualificação registral deve incidir sobre os aspectos extrínsecos do título: identificação do procedimento arbitral; autoridade ou instituição responsável por sua expedição; identificação das partes; individualização dos imóveis; clareza do comando; autenticidade das assinaturas ou da comunicação; e compatibilidade objetiva com as matrículas. A legalidade registral não pode ser convertida em mecanismo de revisão administrativa da jurisdição arbitral.

Com efeito, a decisão arbitral original determinou, com precisão, que os imóveis relacionados não poderiam ser alienados ou onerados até a decisão final. O ofício do CBMA individualizou as matrículas alcançadas e foi expedido por instituição responsável pela administração do procedimento. Do mesmo modo, a Ordem Processual nº 77 e o ofício de 08/09/2025 identificaram expressamente os atos a serem cancelados: a AV-8 da matrícula nº 124.494; a AV-5 da matrícula nº 448.843; e o R-2 da matrícula nº 399.355, com os correspondentes desdobramentos.

Não se verifica, portanto, insuficiência quanto à identificação do órgão decisório, do procedimento, das partes, das matrículas ou das providências registrares requeridas. A segurança jurídica, invocada pelo Registrador, não é comprometida pelo cumprimento da decisão arbitral, ao contrário, a manutenção de restrição cuja revogação já foi determinada pelo órgão jurisdicional competente é que produz descompasso entre a realidade jurídica e a publicidade registral.

Se a averbação da indisponibilidade confere publicidade à medida arbitral, o cancelamento deve refletir, com igual fidelidade, a superveniente extinção da constrição. O registro não pode permanecer anunciando restrição que deixou de existir no plano jurídico.

A doutrina do ilustre Afrânio de Carvalho¹⁶ ensina que a publicidade registral deve exprimir, tanto quanto possível, a realidade dos

¹⁶ CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015/1973. Rio de Janeiro: Forense.

direitos e das limitações incidentes sobre o imóvel, de forma a preservar a confiança dos terceiros nos assentamentos registrais. Destarte, Ricardo Dip¹⁷, ao tratar da qualificação registral, ressalta que a independência jurídica do Registrador se exerce dentro da legalidade e dos limites de sua competência, não autorizando a revisão do conteúdo jurisdicional do título apresentado.

Não consta dos autos a instauração de ação anulatória destinada a infirmar a validade do procedimento arbitral ou das decisões nele proferidas.

A Lei nº 9.307/96 prevê instrumento próprio para a impugnação judicial da sentença arbitral; nos termos do seu artigo 33¹⁸, a parte interessada poderá pleitear a declaração de nulidade perante o órgão jurisdicional competente, nas hipóteses taxativamente previstas no artigo 32¹⁹.

Enquanto não anulada ou suspensa pelo juízo competente, a decisão arbitral produz normalmente seus efeitos. Não cabe à Vara de Registros Públicos, em procedimento administrativo de consulta, realizar controle incidental de validade da convenção arbitral, da condução do procedimento, da imparcialidade dos árbitros, da correção do juízo cautelar ou da conveniência da medida. Tampouco cabe ao Oficial Registrador substituir a ação anulatória por exame administrativo indireto da higidez do procedimento arbitral.

A consulta registral não comporta contraditório litigioso pleno nem possui estrutura destinada ao julgamento de pretensão desconstitutiva de

¹⁷ DIP, Ricardo. Direito registral e o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Quartier Latin.

¹⁸ Art. 33. A parte interessada poderá pleitear ao órgão do Poder Judiciário competente a declaração de nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos nesta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 13.129, de 2015\)](#)

¹⁹ Art. 32. É nula a sentença arbitral se:

I - for nula a convenção de arbitragem; [\(Redação dada pela Lei nº 13.129, de 2015\)](#)
II - emanou de quem não podia ser árbitro;
III - não contiver os requisitos do art. 26 desta Lei;
IV - for proferida fora dos limites da convenção de arbitragem;
VI - comprovado que foi proferida por prevaricação, concussão ou corrupção passiva;
VII - proferida fora do prazo, respeitado o disposto no art. 12, inciso III, desta Lei; e
VIII - forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei.

decisão arbitral; sua finalidade é orientar a serventia quanto à prática do ato, e não reapreciar o mérito do litígio submetido à arbitragem.

A ausência de impugnação das partes é particularmente significativa. Cyrela e Carvalho Hosken, principais interessadas, não apenas reconheceram a existência e a validade do procedimento arbitral, como formularam requerimentos conjuntos para adequação das restrições às ordens supervenientes dos árbitros. A Carvalho Hosken concordou expressamente com os embargos declaratórios opostos pela Cyrela, que resultaram na exclusão das matrículas nos 418.090 e 418.091 da indisponibilidade.

Não há, portanto, conflito entre as partes acerca da validade da jurisdição arbitral ou das decisões que revogaram as restrições.

Há relevante contradição prática na exigência de intervenção judicial apenas para o cancelamento das restrições. A jurisdição arbitral que decretou as indisponibilidades é a mesma que, diante da modificação das circunstâncias e da evolução do litígio, determinou sua revogação. Se o comando originário foi reconhecido como válido e apto a produzir efeitos registrais, não há fundamento jurídico para negar idêntica eficácia ao comando superveniente que o modifica ou revoga. A autoridade da decisão arbitral não opera apenas em uma direção.

Não seria coerente admitir que o árbitro possui competência para restringir, mas não para liberar; para decretar a indisponibilidade, mas não para reconhecer o desaparecimento de seus pressupostos; ou para impor provisoriamente a medida, mas não para exercer o controle de sua subsistência. Essa conclusão contrariaria frontalmente o artigo 22-B da Lei nº 9.307/96, que atribui expressamente aos árbitros o poder de manter, modificar ou revogar medidas cautelares ou de urgência.

A reversibilidade foi, inclusive, expressamente ressalvada na decisão de fls. 230/231; ao deferir a tutela e determinar a averbação, o Juízo registral advertiu que a providência poderia ser revertida posteriormente. O

cancelamento das restrições não representa, assim, ruptura com a decisão judicial anterior; representa a concretização da própria cláusula de reversibilidade nela contida. O acolhimento dos embargos de declaração, com a exclusão das matrículas nºs 418.090 e 418.091, reforça essa compreensão. O Juízo reconheceu que a sentença deveria refletir a posterior revogação da medida pelo Tribunal Arbitral e a composição celebrada entre as partes.

A Ordem Processual nº 77 apresenta a mesma natureza jurídica, haja vista, tratar-se de nova manifestação do Tribunal Arbitral, no mesmo procedimento, destinada a ajustar os efeitos registrais de medidas anteriormente decretadas.

Os diversos ofícios encaminhados pelo 9º Registro de Imóveis demonstram que parte das matrículas originariamente indicadas havia sido cancelada, unificada ou desmembrada, com abertura de novos fólios reais. Essas ocorrências não afastam a validade da decisão arbitral, embora imponham ao Registrador o dever de observar a continuidade e a especialidade objetiva.

A ordem deverá ser cumprida nas matrículas atuais que representem juridicamente os imóveis identificados pelo Tribunal Arbitral, desde que demonstrada a correspondência entre a matrícula originária e os fólios resultantes.

Foi justamente em razão das alterações registrais que alguns ofícios comunicaram a impossibilidade de lançar a indisponibilidade nas matrículas já encerradas, apontando os números das matrículas derivadas e a existência de prenotações anteriores. A manifestação de 27/09/2024 esclareceu que várias averbações não chegaram a ser realizadas, embora o ofício judicial permanecesse prenotado e produzindo efeitos.

Nessas hipóteses, cabe ao Oficial Consultante adaptar tecnicamente o cumprimento do comando à situação atual do fólio real, respeitados a continuidade, a especialidade e a correspondência objetiva dos

imóveis. Não lhe cabe, contudo, negar eficácia à ordem por mero fato de a matrícula originária ter sido substituída por outras, quando os próprios assentamentos permitem identificar os imóveis dela resultantes.

Quanto às matrículas nºs 418.090 e 418.091, a questão já foi definitivamente solucionada na origem pela decisão que acolheu os embargos de declaração e determinou sua exclusão da indisponibilidade. Não houve apelação contra essa decisão.

A Carvalho Hosken apresentou, em 10/12/2025, pedido de cumprimento da Ordem Processual nº 77, informando que o Registrador recusara o cancelamento das restrições por considerar necessária decisão judicial no presente procedimento. O parecer ministerial inicialmente consignou que o pedido deveria ser apresentado mediante nova prenotação, por ter sido formulado depois da sentença.

Contudo, a documentação demonstra que a prenotação nº 2.288.876 já havia sido efetivamente realizada e que o Oficial formulou exigência expressamente fundada na existência destes autos, condicionando a prática do ato à decisão da Vara de Registros Públicos.

Assim, determinar nova prenotação não solucionaria o impasse. A providência conduziria à reprodução da mesma exigência e, possivelmente, à instauração de novo procedimento administrativo, apesar de a questão jurídica central já se encontrar integralmente submetida ao Conselho da Magistratura.

A parte reiterou o pedido perante o Relator, demonstrando que as restrições continuavam impedindo operação comercial e que a exigência registral se vinculava diretamente à judicialização promovida nestes autos.

Após nova vista, a Procuradoria de Justiça reconheceu expressamente que tanto a decisão arbitral que decreta a indisponibilidade quanto aquela que a revoga são suscetíveis de averbação independentemente

de prévia ordem judicial, manifestando ausência de oposição ao cumprimento do ofício expedido pelo CBMA.

A apreciação do fato superveniente não importa ampliação indevida do objeto do reexame.

O artigo 493²⁰ do Código de Processo Civil determina que o julgador considere fato constitutivo, modificativo ou extintivo superveniente capaz de influir no julgamento. Embora o procedimento registral possua natureza administrativa, o princípio de atualidade da decisão e a necessidade de adequação do pronunciamento à realidade jurídica superveniente são plenamente aplicáveis.

Além disso, a Ordem Processual nº 77 não inaugura controvérsia jurídica autônoma, ela constitui desdobramento direto da mesma arbitragem, das mesmas medidas cautelares, dos mesmos imóveis e da mesma questão registral: a aptidão das ordens do Tribunal Arbitral para produzir efeitos no fôlio real.

A confirmação da sentença, acompanhada do reconhecimento da eficácia das ordens supervenientes, evita decisões contraditórias, multiplicação de procedimentos e manutenção artificial de restrições já revogadas.

Destarte, a Ordem Processual nº 77 também determinou o cancelamento do registro da promessa de compra e venda constante do R-2 da matrícula nº 399.355 e de seus desdobramentos.

A promessa de compra e venda fora celebrada entre partes integrantes do próprio procedimento arbitral e diz respeito a direito patrimonial disponível. O Tribunal Arbitral, regularmente constituído para decidir as

²⁰ Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.

controvérsias decorrentes das relações contratuais entre as partes, determinou o cancelamento do respectivo registro.

Por importante, o artigo 250²¹ da Lei de Registros Públicos admite o cancelamento do registro por decisão judicial transitada em julgado, a requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado, ou por documento hábil previsto em lei. No contexto da arbitragem, a decisão arbitral definitiva produz os mesmos efeitos da sentença judicial entre as partes, conforme o artigo 31²² da Lei nº 9.307/96.

Deve-se distinguir, todavia, o reconhecimento ou a extinção do direito do eventual emprego de força para impor obrigação à parte resistente. No presente caso, não se evidencia resistência das partes envolvidas no negócio jurídico, ao contrário, o ofício do CBMA comunica decisão proferida no procedimento do qual todas participam, e o pedido de cumprimento é formulado por parte interessada sem oposição da contraparte.

Não se está promovendo execução patrimonial, cobrança, expropriação ou entrega forçada de coisa. Pretende-se adequar o registro imobiliário à extinção do vínculo jurídico reconhecida na jurisdição arbitral.

Havendo título arbitral autêntico, identificação precisa do registro a ser cancelado e inexistência de impugnação judicial à decisão, não se justifica exigir que as partes instaurem cumprimento de sentença exclusivamente para obter a reprodução judicial de comando já definitivamente proferido pelo Tribunal Arbitral.

²¹ Art. 250 - Far-se-á o cancelamento: [\(incluído pela Lei nº 6.216, de 1975\)](#)

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; [\(incluído pela Lei nº 6.216, de 1975\)](#)

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; [\(incluído pela Lei nº 6.216, de 1975\)](#)

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil. [\(incluído pela Lei nº 6.216, de 1975\)](#)

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público. [\(Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009\)](#)

²² Art. 31. 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.

Eventual recusa fundada em defeito formal específico, ausência de especialidade objetiva ou falta de correspondência entre o registro originário e as matrículas derivadas deverá ser motivada de maneira individualizada. Não se mostra legítima, porém, a exigência genérica de nova decisão judicial apenas porque o comando tem origem arbitral.

A sentença recorrida orientou corretamente o Oficial a realizar as averbações de acordo com as decisões proferidas na contenda arbitral. A conclusão também coincide com o parecer da Procuradoria-Geral de Justiça, que reconheceu não ser necessária a intervenção judicial para a averbação de decisão arbitral cautelar e opinou pela confirmação da sentença.

Apenas deve ser explicitado que a orientação alcança não somente as decisões arbitrais que impõem as indisponibilidades, mas também aquelas que as modificam ou revogam, desde que o título apresentado seja formalmente autêntico, individualize adequadamente os imóveis e os atos registrais e não haja decisão judicial suspendendo a eficácia do pronunciamento arbitral.

Do mesmo modo, diante do fato superveniente e da manifestação final da Procuradoria de Justiça, deve ser acolhido o pedido referente à Ordem Processual nº 77, afastando-se a exigência genérica formulada na prenotação nº 2.288.876.

Desta feita, conclui-se pela confirmação da sentença, tal como integrada pela decisão que acolheu os embargos de declaração, para reconhecer que as decisões cautelares ou de urgência proferidas pelo Tribunal Arbitral no Procedimento CBMA nº 2016.00913, inclusive as que determinem a modificação, revogação ou levantamento das indisponibilidades, são aptas à prática dos correspondentes atos registrais, independentemente de prévia chancela judicial ou expedição de carta arbitral, ressalvada a necessidade de cooperação do Poder Judiciário quando o cumprimento demandar efetivo ato de coerção estatal.

Em consequência, deve ser afastada a exigência constante da prenotação nº 2.288.876, determinando-se ao Oficial Consulente, observada a qualificação dos aspectos estritamente formais e a correspondência entre as matrículas originárias e derivadas, o cumprimento do ofício expedido pelo CBMA em decorrência da Ordem Processual nº 77, com: a baixa da indisponibilidade constante da AV-8 da matrícula nº 124.494; a baixa da indisponibilidade constante da AV-5 da matrícula nº 448.843; e o cancelamento do registro da promessa de compra e venda constante do R-2 da matrícula nº 399.355 e de seus desdobramentos nas matrículas individualizadas, na forma determinada pelo Tribunal Arbitral.

Diante do exposto, apreciando o feito em razão do reexame necessário, voto no sentido de **confirmar a sentença**, nos termos acima assinalado; bem como, pelo acolhimento do pedido superveniente de cumprimento da Ordem Processual nº 77, nos termos da fundamentação.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES
RELATOR