



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL N°. 0816820-92.2024.8.19.0203

APELANTE: AYODELE BALOGUN

APELADO: RUBERCY FREIXO BARRETO

RELATOR: DES. MARIA CELESTE P.C. JATAHY

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO SENTENÇA ARBITRAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO (ART. 485, IV, DO CPC). RECURSO DO EXEQUENTE. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Recurso que objetiva a reforma da sentença que julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, na forma do art. 485, IV, do CPC, reconhecendo ser descabido o cumprimento da sentença arbitral, pela falta da tramitação da ação de despejo junto à Justiça Comum.

II. Questão em discussão

2. Discussão que consiste em verificar a presença dos requisitos certeza, exigibilidade e liquidez do título extrajudicial objeto da execução.

III. Razões de decidir

3. Demanda que versa sobre cumprimento de sentença arbitral, proferida na ação de despejo por falta de pagamento movida pelo locador, em face do locatário. Despejo decretado pelo Tribunal Arbitral do Estado de São Paulo – Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo.

4. Instituto da arbitragem criado pela Lei nº 9.307/96, para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis entre pessoas capazes, sem configurar violação ao princípio da inafastabilidade jurisdicional.

5. Julgamento do REsp nº 1.481.644/SP, onde a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que, em razão de sua natureza executiva *lato sensu*, é

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

da competência do Juízo estatal a apreciação e julgamento da ação de despejo, mesmo quando existir compromisso arbitral firmado entre as partes.

6. Necessidade de que o Juízo estatal analise e julgue a ação de despejo, não se admitindo a sentença do Tribunal Arbitral como título executivo hábil a promover a desocupação forçada do locatário.

IV. Dispositivo

NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

Dispositivo relevante citado: Lei nº 9.307/96, art. 1º

Jurisprudência relevante citada: REsp nº 1.481.644/SP - Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - Julgamento: 01/06/2021; 0012487-60.2024.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). CARLOS EDUARDO DA ROSA DA FONSECA PASSOS - Julgamento: 27/02/2024 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação n.º **0816820-92.2024.8.19.0203**, interposta por **AYODELE BALOGUN**, figurando como apelado **RUBERCY FREIXO BARRETO**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (Antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Trata-se de recurso interposto ante o julgado proferido nos autos do cumprimento de sentença arbitral proposto por **AYODELE BALOGUN** em face de **RUBERCY FREIXO BARRETO**.

Na forma regimental (art. 164, §4º, do RITJERJ), adoto o relatório da sentença, que passo a transcrever na íntegra (index nº 137419575):

“Trata-se de cumprimento de sentença arbitral requerida por AYODELE BALOGUN em face de RUBERCY FREIXO BARRETO sob o argumento de que o réu não desocupou o imóvel dado em locação após sentença arbitral que assim determinou. Bem dizer, como é de sabença, as pessoas capazes poderão optar pelo afastamento do Estado da composição dos conflitos, como se infere do art.1º. da lei 9307/96. “Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.” Aliás, o órgão de controle infraconstitucional já confirmou esta possibilidade, senão vejamos. “RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SOCIETÁRIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO ESPECÍFICA DE CLÁUSULA ARBITRAL (LEI 9.307/96). ACORDO DE AÇIONISTAS. PREVISÃO DE SOLUÇÃO ALTERNATIVA DE CONFLITOS: RESOLUÇÃO POR MEDIAÇÃO OU ARBITRAGEM. COMPATIBILIDADE. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA (VAZIA). EXISTÊNCIA. FORÇA VINCULANTE. VALIDADE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O convívio harmônico dos juízos arbitrais com os órgãos do Judiciário constitui ponto fundamental ao prestígio da arbitragem. Na escala de apoio do Judiciário à arbitragem, ressaí como aspecto essencial o da execução específica da cláusula compromissória, sem a qual a convenção de arbitragem quedaria inócua. 2. Não se pode ter como condição de existência da cláusula compromissória que a arbitragem seja a única via de resolução admitida pelas partes, para

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

todos os litígios e em relação a todas as matérias. 3. É válida, assim, a cláusula compromissória constante de acordo que excepcione ou reserve certas situações especiais a serem submetidas ao Judiciário, mormente quando essas demandem tutelas de urgência. 4. Do mesmo modo, a referência à mediação como alternativa para a resolução de conflitos não torna a cláusula compromissória nula. Com efeito, firmada a cláusula compromissória, as partes não estão impedidas de realizar acordo ou conciliação, inclusive por mediação. 5. Apenas questões sobre direitos disponíveis são passíveis de submissão à arbitragem. Então, só se submetem à arbitragem as matérias sobre as quais as partes possam livremente transacionar. Se podem transacionar, sempre poderão resolver seus conflitos por mediação ou por arbitragem, métodos de solução compatíveis. 6. A ausência de maiores detalhes na previsão da mediação ou da arbitragem não invalida a deliberação originária dos contratantes, apenas traduz, em relação à segunda, cláusula arbitral "vazia", modalidade regular prevista no art. 7º da Lei 9.307/96. 7. Recurso especial conhecido em parte e desprovido." (REsp n. 1.331.100/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/12/2015, DJe de 22/2/2016.) Entretanto, mesmo gozando de uma atividade de dedução, após as postulações, não lhe é cabida a adoção de atos coercitivos, como assim expõe o Superior Tribunal de Justiça. "AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. REJEITADA. INCOMPETENCIA TERRITORIAL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. NÃO VERIFICADA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

N.º 5 E 7/STJ. 1. Entendimento no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a existência de cláusula compromissória não obsta a execução de título extrajudicial, desde que preenchidos os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade na medida em que os árbitros não são investidos do poder de império estatal à prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto. 2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices dos Enunciados n.º 5 e 7, do Superior Tribunal de Justiça. 3. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 4. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (AgInt no REsp n. 1.942.498/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022.) É de sobremodo importante advertir que as ações de despejo, na verdade, são autoexecutáveis, ou ainda, em melhor técnica é uma ação executiva “*lato sensu*”, visto que a pretensão se vincula a rescisão com a imissão de posse no imóvel, não havendo, por isso, uma distinção entre uma fase cognitiva e uma de cumprimento. Não trabalhamos na execução de um contrato, o que seria possível, mas sim com a rescisão e imissão, isto é, obremos na forma coercitiva, o que impede a atuação arbitral. Tal entendimento é assim exposto pelo Superior Tribunal de Justiça: “RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTABELECEDO QUE A REGÊNCIA E A SOLUÇÃO DAS DEMANDAS OCORRERÃO NA INSTÂNCIA ARBITRAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

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, derogando-se a jurisdição estatal. 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 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

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)**

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. 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 n. 1.481.644/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 19/8/2021.) 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."

Razões de recurso da parte autora (índex nº 139927007), alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença, por suposto cerceamento de defesa, não sendo oportunizada a produção da prova oral e documental.

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Sustenta que a manutenção da sentença nos termos em que foi proferida poderá lhe acarretar prejuízos irreparáveis, prestigiando condutas transgressoras como a praticada pelo réu, que permanece há 10 (dez) meses ocupando o imóvel, sem realizar o pagamento do valor pactuado de aluguel.

Não foram apresentadas contrarrazões pela parte ré, uma vez que não chegou a ser angularizada a relação processual.

É o relatório. Passo ao voto.

O recurso merece ser conhecido, pois se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade.

Versam os autos sobre cumprimento de sentença emanada do Tribunal Arbitral do Estado de São Paulo – Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo, em que foi decretado o despejo de RUBERCY FREIXO BARRETO, em relação ao apartamento 3, localizado à Rua Godofredo Viana, nº 191, Taquara., Rio de Janeiro/RJ, havido em locação com o proprietário AYODELE BALOGUN, tendo como intermediária (administradora) a empresa Quinto Andar.

A sentença proferida nos autos julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, na forma do art. 485, IV, do CPC.

Contra o julgado se insurge o autor/exequente, pugnando pela sua cassação.

A relação entre as partes foi estabelecida pelo contrato de locação que contém cláusula compromissória, dispondo que qualquer controvérsia ou disputa relacionada ao contrato deveria ser dirimida por arbitragem (Cláusulas 17 e 18 – contrato índice nº 117960431).

(M)
0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

O proprietário (locador) promoveu a ação de despejo por falta de pagamento, em face do locatário, protocolando-a junto ao Tribunal Arbitral do Estado de São Paulo – Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo (processo nº 2023-2112-3b8d97), sendo lá proferida sentença nos seguintes termos (parte dispositiva índex nº 117960431):

Av. Pires de Barros, 399
Moooca - São Paulo - SP
CEP 03115-020
(11) 2693-1820
(11) 2693-1650
www.arbitragem.com.br
e-mail: arbitral@uol.com.br

III – DISPOSITIVO

Por todo o exposto, com fundamento nos arts. 5º, 9º, III, e 23, I da Lei 8.245/1991, julgo procedente o pedido de rescisão contratual e despejo formulado por **Ayodele Balogun** para declarar rescindido o contrato de locação residencial e, em consequência, o Demandado **Rubercy Freixo Barreto** deverá desocupar voluntariamente o imóvel e devolvê-lo totalmente livre e desembaraçado de pessoas e coisas e no mesmo estado em que o recebeu, no prazo de 15 dias a contar da notificação da sentença, nos termos do art. 63, §1º, "b", da Lei nº. 8.245/91, se ainda vinculada ao imóvel locado.

6

TASP - Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo

Por fim, o Demandado deverá cumprir com o pagamento das custas processuais arbitrais, além de honorários advocatícios dos patronos do Demandante, que arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado dos débitos a serem apurados até a data da efetiva desocupação do imóvel, consoante o disposto no § 2º, do art. 85 do CPC, a título de sucumbência.

Cientes. Nada mais.



Ana Rosa Milano
Árbitra

O locador/proprietário apresenta a sentença arbitral para cumprimento no Juízo estatal, requerendo a expedição de mandado único de notificação para desocupação em 15 (quinze) dias e despejo compulsório.

(M)
0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Em relação ao tema (clausula compromissória), o STJ sedimentou o entendimento de que, por acordo de vontades, as partes podem subtrair do Poder Judiciário a solução de determinadas questões, submetendo-as aos árbitros, ressaltando que *"o convívio harmônico dos juízos arbitrais com os órgãos do Judiciário constitui ponto fundamental ao prestígio da arbitragem. Na escala de apoio do Judiciário à arbitragem, ressaí como aspecto essencial o da execução específica da cláusula compromissória, sem a qual a convenção de arbitragem quedaria inócua"* (REsp nº 1.331.100/BA, Rel. p/ Acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/12/2015, DJe 22/02/2016).

Não pairam dúvidas, dessa forma, de que, em se tratando de bem patrimonial e partes capazes (direito disponível), as discussões envolvendo as obrigações decorrentes do contrato de locação de imóvel podem ser submetidas à arbitragem.

Todavia, no que tange à ação de despejo, que tem por objetivo rescindir a locação, com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário. deve ser reconhecida a natureza executória da ação, cabendo à Justiça apreciá-la, mesmo quando há compromisso arbitral firmado entre as partes.

Sobre a natureza executória da ação de despejo, discorre Humberto Theodoro Júnior, em seu livro Curso de Direito Processual Civil:

*"De outro lado, aumentam os casos em que, a exemplo dos interditos romanos, não se faz o desdobramento da prestação jurisdicional em dois processos distintos, um para definir o direito da parte (processo de conhecimento) e outro para realizar materialmente a prestação a que tem direito (processo de execução). Numa só relação processual o juiz proporciona a definição e realização do direito subjetivo lesado. São os procedimentos executivos lato sensu, como as ações possessórias, as de despejo, e todas aquelas em que a lei permite que a tutela, de alguma forma, seja antecipada, provisoriamente, ao julgamento do mérito da causa."*¹

¹ Curso de direito processual civil, volume I / Humberto Theodoro Júnior. – 65. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2024. Pag. 151.

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

O professor Sylvio Capanema também lecionava nesse sentido:

No que pertine, portanto, ao pedido de desocupação, consequência inarredável da extinção do vínculo, a ação de despejo é executiva. Isto porque não há necessidade de um processo subsequente, para obter a restituição do imóvel. A desocupação, inclusive compulsória, com a retirada judicial dos ocupantes e seus móveis, é uma das fases do procedimento, e que se inicia com a simples notificação do réu, para ciência da sentença, evitando-se que ele seja surpreendido pelo desalijo, o que traria danosas consequências sociais. A sentença que acolhe o pedido, e decreta o despejo, é, assim, executiva, e não mandamental, atentando-se, com isso, ao princípio da economia processual, obtendo-se, no mesmo processo, a dissolução do contrato de locação e a restituição do imóvel... Assim, sendo, a ação de despejo desencadeia ação executiva *lato sensu* em cujo bojo já se insere fase *juris-satisfativa*, inexistindo abertura posterior da *actio judicati*²

O Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar a matéria, no julgamento do REsp nº 1.481.644/SP, manifestou exatamente o mesmo entendimento, de que a ação de despejo deve ser enquadrada como ação executiva *lato sensu*, à semelhança das possessórias, uma vez que a cognição e a execução ocorrem na mesma relação processual, não havendo duas fases (conhecimento e executiva). O Ministro Relator também ressaltou que, diante da peculiaridade procedimental da ação de despejo, de natureza executiva ínsita, que culmina com o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, deve ser reconhecida a competência exclusiva do juízo togado para apreciar a demanda.

² SOUZA, Sylvio Capanema de. Da Ação de Despejo. Rio de Janeiro: Forense, 3ª edição, 1998, pág. 12

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Confira-se o precedente do STJ:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E ABANDONO DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTABELECENDO 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, derogando-se a jurisdição estatal.
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 direitos patrimoniais indisponíveis,

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

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.

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 nº 1.481.644/SP – Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO
– Julgamento: 01/06/2021)

O posicionamento da Corte Cidadã tem respaldo no fato de que os árbitros não possuem poder coercitivo direto, uma vez que não são investidos do poder de império estatal à prática de atos executivos.

(M)

0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Em que pese seja permitido ao árbitro decidir sobre questões que digam respeito à relação travada entre o locatário e o locador ou proprietário do imóvel, a ação de despejo, em si, esbarra na ausência de poder coercitivo, tendo em vista a natureza da demanda.

Sobre o tema, vale destacar a decisão proferida pelo Desembargador Carlos Eduardo da Rosa Fonseca Passos, no julgamento do agravo de instrumento nº 0012487-60.2024.8.19.0000, quando, embora vencido, expressou o entendimento a respeito do caráter executivo *lato sensu* da ação de despejo:

(0012487-60.2024.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). CARLOS EDUARDO DA ROSA DA FONSECA PASSOS - Julgamento: 27/02/2024 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL))

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRETENSÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. DESPEJO. Contrato de locação com cláusula de eleição do juízo arbitral. Falta de pagamento. Instauração do procedimento de despejo perante uma das câmaras arbitrais eleitas pelas partes. Validade da cláusula compromissória, para que o juízo arbitral resolva os litígios relativos aos direitos patrimoniais disponíveis. "Ação" de despejo considerada como executiva *lato sensu*, à semelhança das demandas possessórias. Inadequação da jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo. Árbitros não investidos do poder para a prática de atos executivos. Competência exclusiva da jurisdição estatal, ante a natureza executória da pretensão. Recurso desprovido.

Assim, há necessidade de que o Juízo estatal analise e julgue a ação de despejo, não se admitindo a sentença do Tribunal Arbitral como título executivo hábil a promover a desocupação forçada do locatário.

(M)
0816820-92.2024.8.19.0203



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

No caso, a sentença do Tribunal Arbitral que se pretende executar foi proferida em demanda que versou exclusivamente sobre o despejo, não havendo cumulação com cobrança, o que reforça a natureza executiva *lato sensu* da ação.

Ressalte-se, por fim, que não se trata de hipótese de indeferimento da inicial, que exige a citação do réu, para responder ao recurso, na forma do art. 331, §1º, do CPC. O feito foi extinto sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, IV, do CPC, pela ausência dos pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo.

Por tais razões, deve ser mantida a sentença em todos os seus termos.

Diante do exposto, meu voto é no sentido de se NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo-se a sentença na forma em que foi lançada.

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

Desembargadora MARIA CELESTE P.C. JATAHY
Relatora

(M)
0816820-92.2024.8.19.0203