

MATHEUS FELLIPE DE OLIVEIRA SOUZA

**CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS POR MEIO DA
ARBITRAGEM EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.**

CURSO DE DIREITO- UniEVANGÉLICA

2022

MATHEUS FELLIPE DE OLIVEIRA SOUZA

CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS POR MEIO DA ARBITRAGEM EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho Científico do curso de Direito da UniEVANGÉLICA, como exigência parcial para a obtenção d grau de bacharel em Direito, sob orientação do professor (a) Me. Camila Rodrigues de Souza Brito.

**CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS POR MEIO DA
ARBITRAGEM EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.**

Anápolis, 28 de Novembro 2022.

BANCA EXAMINADORA

AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento deste trabalho de conclusão de curso contou com a ajuda de diversas pessoas, dentre as quais agradeço:

À professora orientadora, Camila Rodrigues de Souza Brito, que durante todo o desenvolvimento me acompanhou pontualmente, dando todo o auxílio necessário para elaboração do projeto.

Aos meus pais, Sinval Apolinário Souza e Sandra Pereira de Oliveira Souza, que me incentivaram a cada momento e não permitiram que eu desistisse.

À minha esposa, Jamille Jasem Neves Cordeiro, pela compreensão, paciência e incentivo demonstrados durante o período do projeto.

A Deus que me deu forças e motivação nas horas difíceis de cansaço e desânimo, mostrando-se sempre como a base da minha vida.

RESUMO

A presente monografia pretende analisar a possibilidade do uso da arbitragem em contratos de locação de imóveis. A arbitragem é um método alternativo de composição de conflitos, criado com o objetivo de solucionar controvérsias que surgem nas relações jurídicas, sejam elas públicas ou privadas. É a solução de controvérsias por terceiros, escolhidos pelas partes e com autonomia para decidir o litígio, conforme o direito aplicável à espécie. Ou seja, é uma forma extrajudicial de resolver conflitos através da mediação de um terceiro imparcial. A arbitragem é regulada no Brasil pela Lei 9.307/96, que dispõe sobre a arbitragem como forma de solução de controvérsias. Com a edição da lei em comento, passou-se a considerar a arbitragem como um método plenamente válido para dirimir controvérsias decorrentes de qualquer relação jurídica privada, sendo certo que sua utilização é opcional para as partes. Assim sendo, é perfeitamente possível estabelecer cláusula compromissória nos contratos particulares e submeter os litígios decorrentes dessa relação à arbitragem. A cláusula compromissória é um acordo pelo qual as partes se comprometem a submeter à arbitragem determinado litígio pendente ou futuro entre elas. Sendo assim, quando houver uma cláusula compromissória em um contrato particular, será obrigatória a utilização da arbitragem para solucionar qualquer conflito decorrente desse contrato, desde que não haja oposição das partes quanto à sua validade. Será abordada primeiramente uma breve discussão sobre o instituto da arbitragem, seus fundamentos e sua história. Em seguida, será realizada uma análise do tema sob a perspectiva doutrinária e legislativa.

Palavras-chave: Arbitragem, Contratos de Locação, Código Civil.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – A ARBITRAGEM COMO FORMA ALTERNATIVA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	02
1.1 A história da arbitragem	03
1.2 A arbitragem no Brasil.....	04
1.3 A aplicabilidade da arbitragem	06
CAPÍTULO II – DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.....	08
2.1 Contrato de locação vigente na lei 8245/1991	09
2.2 Contrato de locação vigente no CC/02	11
2.2 Direitos e deveres do locador e locatário.....	13
CAPÍTULO III – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E COMPROMISSO ARBITRAL	16
3.1 Cláusula Compromissória.....	16
3.2 Compromisso Arbitral.....	19
3.3 Hipóteses em que o Judiciário invalidou a clausula compromissório e/ou o compromisso arbitral	20
CONCLUSÃO	24
REFERÊNCIAS	26

INTRODUÇÃO

A arbitragem é um método alternativo de resolução de conflitos que envolve a escolha de um ou mais árbitros para tomar uma decisão sobre o litígio. Em alguns casos, os árbitros são designados pelas partes envolvidas no litígio; em outros, as partes se submetem à escolha do tribunal arbitral. A arbitragem pode ser voluntária ou obrigatória e pode ter lugar após uma demanda judicial é arquivada ou antes da demanda ser apresentada à corte.

Ademais, a arbitragem pode ser usada para resolver qualquer tipo de disputa, desde conflitos comerciais até questões familiares e legais.

A história da arbitragem remonta à antiguidade, mas foi somente no século XX que este processo ganhou força como uma forma alternativa de resolução de conflitos. Nos últimos anos, a arbitragem tem sido cada vez mais utilizada em todo o mundo para solucionar disputas complexas e internacionais.

Em outras palavras, é um meio de resolução de controvérsias válido, legítimo e aceito por todos que estão envolvidos no conflito e que querem encontrar uma saída para ele.

Isto faz a arbitragem um método extremamente eficiente de resolução de conflitos, porque as partes têm interesse em encontrar uma solução rápida e que seja satisfatória para ambas.

Além do mais, a arbitragem é considerada um método mais rápido, menos custoso e menos burocrático para resolver os conflitos. A arbitragem tem sido utilizada com sucesso em todo o mundo por séculos e é reconhecida como um meio válido de resolução de controvérsias.

O tema justifica-se por diversas razões, entre elas o seu aspecto jurídico, social e acadêmico. A importância jurídica do tema exposto ocorre que, apesar da previsão legal, a maioria dos contratos de locação não prevê essa forma alternativa de soluções das questões. A inclusão desse item na cláusula do contrato é altamente recomendada para evitar futuros problemas com relacionamento entre proprietário e inquilino.

Para tanto, foram realizadas pesquisas bibliográficas sobre arbitragem e locação de imóveis, assim como análises doutrinárias e jurisprudenciais a fim de se obter um melhor entendimento sobre o tema. Por meio da análise histórica, foi possível constatar que a arbitragem vem se tornando cada vez mais popular no Brasil ao longo dos anos.

A partir de 1990, com a promulgação da Lei de Arbitragem, o recurso à arbitragem passou a ser usado com mais frequência, tanto para resolver disputas internacionais quanto nacionais. Além disso, a partir dos anos 2000, com a crescente utilização da internet, a locação de imóveis passou a ser cada vez mais comum, sendo possível concluir que o recurso à arbitragem para resolver disputas que envolvam locação de imóveis tem crescido ao longo dos anos.

Ainda, com relação à utilização da cláusula compromissória e do compromisso arbitral, constatou-se que estes são instrumentos válidos para a solução de disputas que envolvam contratos de locação de imóveis, pois os tribunais brasileiros têm reconhecido a validade destes instrumentos.

Portanto, conclui-se que a arbitragem tem crescido cada vez mais no Brasil, e que é possível usar a cláusula compromissória e o compromisso arbitral para a resolução de disputas que envolvam contratos de locação de imóveis.

CAPÍTULO I - A ARBITRAGEM COMO FORMA ALTERNATIVA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.

Mormente, destaca-se que o instituto da arbitragem ganha cada vez mais espaço dentro do Direito brasileiro, tendo em vista, o montante de ações judiciais, o enorme tempo para a resolução dos conflitos pela via judiciária e o limitado número de magistrados, são alguns enforques que ensejam na busca pelo instituto da arbitragem.

De mais a mais, o conhecimento prévio do local onde a lide será resolvida, a especialização dos árbitros, com conhecimentos mais técnicos validam a escolha deste meio de resolução de conflitos.

Tal meio ganhou força no Brasil e no mundo, como possibilidade de facilitar a resolução de conflitos e reduzir questões que envolvem os princípios de acesso à justiça e as instituições judiciárias. Com o advento da Lei 9.307/96, conhecida como lei da arbitragem, este importante instituto ganhou ênfase não sendo mais apenas alguns artigos da nossa Carta Magna ganhando novos espaços no ordenamento jurídico brasileiro.

Como nos ensina Luiz Rodrigues Wambier, Não se pode esquecer que o acesso à justiça está além do direito de invocar o estado, abrange também a prestação de serviços jurisdicionais que possibilitam todos os meios para assegurar uma ordem jurídica justa. Assim o acesso a justiça tem relação estreita com a efetividade do processo (WAMBIER, 2005).

Atualmente sob uma visão processual, o ideal de justiça, tem uma perspectiva de solução de litígios sem a presença do estado, onde os indivíduos da sociedade têm uma participação ativa na pacificação e resolução de seus interesses, preservando as relações sociais.

Tendo em vista, os meios de heterocomposição, a resolução de conflitos por um terceiro imparcial, a arbitragem se destaca como um dos mais antigos (SCAVONE JÚNIOR, 2020).

A palavra arbitragem é derivada do latim " *arbiter* ", que significa juiz, jurado. Neste contexto, colocando a figura do árbitro como juiz do fato ocorrido, mediante anterior acordo entre as partes, elegendo assim, um árbitro imparcial.

1.1 história da arbitragem.

É de suma importância do estudo da história do Direito, ficando isso nítido na obra de autoria do professor Ovídio A. Baptista da Silva – Jurisdição e execução na tradição romano-canônica. Na obra deste mestre, paulista, extrai-se a razão e a significância de estudarmos a história do Direito, ou seja,

Oferecer ao Direito atual a compreensão de sua retrospectiva, esclarecendo as dúvidas e levantando, passo a passo, a estrutura do seu ordenamento, seus institutos mais perenes, suas bases de fundo e suas características de forma, até chegar à razão de ser de seu significado e conteúdo (SILVA, 1996, pág.101).

Levando isso em conta podemos constatar que o instituto jurídico da arbitragem é, por certo, um dos mais antigos de que se têm notícia na história do Direito e, especificamente, acerca da jurisdição ou justiça privada, noticiado na Babilônia de 3.000 anos a.C., na Grécia antiga e em Roma (ROQUE, 1998).

A história da criação e do desenvolvimento da arbitragem se mistura com a história humana. Como dizia Aristóteles o ser humano é um animal social.

Neste sentido, vale destacar o pensamento dos autores: José Antônio Fichtner, Sergio Nelson Mannheimer e André Luís Monteiro:

Onde houver sociedade, lá estará o Direito (ubi societas, ibi ius), que, reciprocamente, também a pressupõe (ubi ius, ibi societas), sendo inconcebível qualquer disciplina jurídica que não a tenha como referência. Trata-se, assim, de um fenômeno social, de uma realidade, que pode naturalmente ser objeto de estudo, pela Ciência do Direito e pela Filosofia do Direito (FICHTNER, MANNHEIMER, MONTEIRO, 2018, pág.15).

A arbitragem vem desde os primórdios minorando lides. O instituto da arbitragem que mais se aproxima com a que nós conhecemos hoje em dia é encontrada em Roma, a princípio sendo o único meio de resolução e logo após sendo conciliada com a jurisdição estatal. No direito romano, podemos destacar a pena de talião, (olho por olho, dente por dente), prevista na Lei das XII Tábuas.

Desta forma, por volta de 1.700 a.C. O compromisso arbitral já se encontrava entranhado na Lei das Doze Tábuas, no direito romano. Podendo se destacar ainda que, em Roma, a arbitragem se estruturou sob dois modelos: a arbitragem optativa, gerada através de contratos estabelecidos previamente pelos litigantes; e a arbitragem obrigatória, encontrada no período da *ordo iudiciorum privatorum* (CARREIRA, 2006).

Sabendo da bipartição do processo, *in iure*, o que se desenvolvia perante um tribunal, com a presença do estado por meio do seu representante legal, já o outro, *apud iudicem*, caminhando de forma privada de acordo com os interesses do litigante. Na inicial, os indivíduos desenvolviam os atos de forma preliminar do processo sob o controle do magistrado, oportunidade em que eram destacados as

divergências; já na fase posterior, ficava responsável o magistrado de analisar os méritos e logo após anunciar a sentença (FIGUEIRA JR, 2019).

Já na idade republicana e indo até o século II a.C., evidencia-se uma nova forma processual, igualando com o que já conhecemos, nas formulas, inicialmente aplicado às pessoas não legitimadas ao uso das *legis actiones* ou quando a o teor da matéria não se achava tutela jurisdicional por meio dos caminhos tradicionais, tornando-se tipo processual civil normal com a eliminação do anterior, no início do principado (FIGUEIRA JR, 2019).

No início do principado, surge um novo modelo de processo ordinário, designado como *cognitio extra ordinem*, que pode se diferenciar dos retro mencionados esses chamados de *ordoiudiciorum privatorum*, os quais depois da idade pós-clássica se tornaram a única forma de processo civil (GIULIANI,1971).

São características desse processo, a intervenção desde o início pelo perante a um órgão estatal, o qual acompanha até seu termino sendo reservado também a resolução por meio de sentença (BURDESE, 1977).

Caminhando para a Idade Média, podemos observar alguma características que fizeram a arbitragem se desenvolver nesse período, segundo Carmona.

Pelo menos cinco causas para o desenvolvimento da arbitragem durante a Idade Média: ausência de leis ou sua excessiva dureza e incivilidade; falta de garantias jurisdicionais; grande variedade de ordenamentos; fraqueza dos Estados; e conflitos entre Estado e Igreja (CARMONA,2009, pág.50).

No direito lusitano medieval, o instituto da arbitragem é anterior a condição de reinado, tendo em vista que o *Forum Iudicium* representou o direito vigente na península hispânica. Tempos depois, com algumas reformas, a arbitragem passou a ser regulado pelas ordenações Afonsinas, Manuelina e Filipinas, esta última estendendo sua aplicação para o Brasil sendo aplicada até mesmo depois da nossa independência (FIGUEIRA JR, 2019).

1.2 a arbitragem no Brasil.

A arbitragem no Brasil, obteve sua primeira regulamentação na Constituição Imperial de 1824 a qual previa a possibilidade de que as partes pudessem, nas causas cíveis e nas penais civilmente intentadas, nomear juízes árbitros (BACELLAR, 2016).

A autotutela é proibida no ordenamento jurídico brasileiro. Dessa forma, quando se da inicio a um conflito, esse conflito precisa recorrer à jurisdição, que, com base no princípio da substitutividade, age em nome deste na busca da concretização da prestação jurisdicional (BERALDO, 2014).

Luiz Fernando Almeida Guilherme traz um ponto importante sobre o uso da arbitragem no Brasil.

A arbitragem já é bastante conhecida no Brasil antes mesmo da instituição de sua norma reguladora, no ano de 1996. Por isso mesmo sempre coube à doutrina o papel de introduzi-la ao cotidiano daqueles que poderiam se beneficiar do instituto. Mais à frente, mesmo a norma deixou de trazer a sua definição aos estudiosos e operadores (GUILHERME, 2020, pág. 57).

Como é evidente o Poder Judiciário, não vem satisfazendo, as lides dispostas a ele, levando então a procura por novos meios para resolução de conflitos. A arbitragem, ao lado da mediação e da conciliação (OLIVEIRA, 2012).

Ao falarmos da arbitragem, existe, quem entenda que seu destaque no Brasil não sucede do péssimo funcionamento da tutela jurisdicional, mas, sim, pelo fato de ser um instituto com meios distintos e resoluções específicas (CARMONA, 2010).

No Brasil, se antecipando e pesando na regularização da arbitragem, editou no ano de 1996 a Lei n. 9.307, que ficou conhecida como Lei da arbitragem no nosso ordenamento jurídico entrando em vigor sessenta dias após a data de sua publicação, nos termos do disposto no artigo 43 da mesma norma, revogando-se as disposições em contrário e, em especial, os artigos 1.037 a 1.048 do Código Civil de 1916, que vigorava naquela ocasião, bem como os artigos 101 e 1.072 a 1.102 do Código de Processo Civil de 1973. Quando falamos LA (Lei de Arbitragem), é considerada por muitos atual, e que atingem sua eficácia, assim como ocorreu em vários outros países, teve seus moldes, na Lei Modelo de Arbitragem Comercial Internacional da UNCITRAL – United Nations Commission on International Trade Law (CÂMARA, 2005).

A Lei da arbitragem, de 23 de setembro de 1996, igualou o árbitro ao juiz de direito ao desempenhar a função, extinguindo a obrigatoriedade da homologação judicial da sentença arbitral. Segundo o artigo 18, elevando a decisão como título executivo judicial, positivado também no Código de Processo Civil de 2015 em seu artigo 515, inciso VII, fazendo coisa julgada material ao decidir o mérito do conflito (SCAVONE JUNIOR, 2020).

De forma correta, o Código de Processo Civil de 2015 não regulamenta a jurisdição arbitral, tendo em vista que o instituto é amplamente regido de maneira exemplar pela Lei 9.307, este recebendo atualizações com a Lei 13.140, de 26 de junho de 2015 (FIGUEIRA JR, 2019).

Com a grande evolução que o Brasil passou nesses últimos 20 anos em matéria de arbitragem, podemos destacar o interesse internacional nessa evolução e desempenho, como alega José Antonio Fichtner, Sergio Nelson Mannheimer, André Luís Monteiro.

A profundidade, extensão e solidez da evolução do instituto no Brasil vêm sendo acompanhadas com vivo interesse pela comunidade jurídica internacional e têm contribuído sobremaneira para a integração do País no conjunto de nações que adotam a arbitragem como importante fator de pacificação de conflitos nacionais e internacionais (FICHTNER, MANNHEIMER, MONTEIRO, 2018, pág. 29).

A evolução histórica nos mostra que a arbitragem se consolidou no campo positivado como importante instituto extraestatal e adequado de solução de

controvérsias. Nas relações entre particulares, o juízo arbitral representa uma forma eficiente para resolução de disputas, o que demonstra a relevância do estudo da Lei de Arbitragem e sua aplicabilidade (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

1.3 A aplicabilidade da arbitragem.

Sobre a utilização do procedimento arbitral, ou seja, a cadeia de atos que compõem o processo. É importante recordar que, ao contrário do que ocorre no processo civil, não se pode ser tão rígido e imutável no que tange às regras procedimentais (BERALDO, 2014).

Nesse sentido José Miguel Júdice nos ensina:

Uma boa arbitragem é sempre aquela em que árbitros foram mandados para ou exigirem que lhes fosse dada latitude vasta para que possam afeiçoar as regras procedimentais às especificidades do litígio que lhes compete resolver e em que os árbitros percebem e concretizam a regra *time is Money* que os tribunais estatais em regra não valorizam ou não têm condições de valorizar.(JÚDICE, 2009, pág. 129).

Com relação à aplicação cogente do CPC aos procedimentos arbitrais, Carlos Alberto Carmona afirma que o mesmo não é aplicável à arbitragem, ressaltando a aplicabilidade dos princípios do processo civil (CARMONA, 2010).

Converge no mesmo sentido Marcos André Franco Montoro acrescentando pontos que validam seu posicionamento, sendo o primeiro deles a ausência de regra sobre isso na LA. O segundo a violação ao artigo 21, caput e §1º, da LA. terceiro na incompatibilidade de procedimentos sendo o previsto pelo CPC considerado rígido e levando em conta a flexibilidade que deve ter o procedimento arbitral (MONTORO, 2010).

Em seu artigo 21 da LA. O caput dispõe que a arbitragem obedecerá ao procedimento estabelecido pelas partes na convenção de arbitragem, que poderá reportar-se às regras de um órgão arbitral institucional ou entidade especializada, facultando-se, ainda, às partes delegar ao próprio árbitro, ou ao tribunal arbitral, regular o procedimento. O § 1º complementa que não havendo estipulação acerca do procedimento, caberá ao árbitro ou ao tribunal arbitral discipliná-lo. E o § 2º limita tal liberdade da seguinte forma: serão, sempre, respeitados no procedimento arbitral os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento (BRASIL, 1996).

Portanto, a partir desses moldes dados pela Lei de Arbitragem se explica o funcionamento do procedimento arbitral, e sem dúvida explica também a sua flexibilização, característica marcante do instituto, pois, como se viu, o ordenamento dá liberdade às partes, quase irrestrita, para delinear o procedimento que querem para o seu processo arbitral (BERALDO, 2014).

Quando falamos em flexibilidade do procedimento arbitral, temos que definir o que é essa flexibilidade e para isso usamos a classificação de Marcos André Franco Montoro:

Em primeiro lugar, deve-se entender flexibilidade como sendo qualidade do flexível, que, por sua vez, é algo maleável, fácil de

manejar e de moldar. Em segundo lugar, essa flexibilidade vale para as partes e para o árbitro. Em terceiro lugar, a moldagem do procedimento vale para a instauração da arbitragem, a escolha dos árbitros, alegações iniciais e defesa das partes, instrução do processo e produção de provas, e, claro, à sentença arbitral (MONTORO, 2010, pág.71).

Nota-se, portanto, que a flexibilização do procedimento arbitral é ferramenta poderosa para instrumentalizar até mesmo procedimentos razoavelmente completos.

Conclui-se com isso que, independentemente de autorização das partes, não há nada que impeça os árbitros de alterar o modelo legal conhecido pelos contendentes ou contemplado nas regras institucionais adotadas substituindo-o por regras mais elásticas e adequadas ao caso concreto, aptas a auxiliar os julgadores a melhor decidir, seguindo o princípio da adequação das formas.

Dito de outro modo, o árbitro deverá por conta de seu dever de diligência superar obstáculos processuais que entrem o andamento do processo arbitral, adaptando a sequência de atos às necessidades da causa, determinando a prática de ato não previsto ou até mesmo dispensando a prática de ato inútil, reordenando, se necessário, o procedimento (CARMONA, 2010).

A forma de instituição da arbitragem pode ser convencionada na cláusula compromissória ou no compromisso arbitral. As regras pactuadas pelas partes permitem que a arbitragem prossiga e seja regularmente instituída (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

CAPÍTULO II - DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

Contrato de Locação de Imóveis, segundo Diniz o contrato de locação de imóveis é o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, uso e gozo de uma coisa infungível (DINIZ, 2006).

O artigo 565 do Código Civil de 2002 dispõe sobre a locação de coisas, desse modo:

Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição (BRASIL, 2002).

Nesse sentido Milhomens, restringe-se a palavra locação, usada hoje com a reserva designada exclusivamente ao contrato cuja causa é proporcionar a alguém o uso e gozo temporário, de uma coisa restituível, em troca de retribuição pecuniária (MILHOMENS, 2005).

De acordo com o entendimento de Rizzardo, o objeto do contrato de locação, portanto, é o uso e gozo temporário de coisa mediante remuneração, mas, como em qualquer contrato, o objeto da locação deverá ser lícito para ser considerado válido, sendo declarado nulo aquele que tem por objeto o uso imoral ou indevido do imóvel (RIZZARDO, 2009).

No tocante a classificação do contrato de locação, Venosa nos ensina que:

A locação é, portanto, contrato bilateral e comutativo, a ela sendo aplicável o princípio da exceção de contrato não cumprido dos arts. 476 e 477. Existem obrigações recíprocas para ambas as partes. É onerosa porque importa uma vantagem e sacrifício para as partes. Se a cessão é gratuita, tipifica-se como comodato (VENOSA, 2003).

Em resumo podemos caracterizar o contrato de locação como sendo um pacto feito de forma consensual, podendo ser realizado tanto na forma escrita quando na forma verbal, onde as partes comprometem-se, mediante ao pagamento, de fornecer coisa fungível, durante determinado ou não tempo, no qual ambos contraem obrigações (GONÇALVES, 2007).

Cabe ressaltar que a onerosidade principal fundamento do contrato de locação, onde a gratuidade desqualifica totalmente a locação, sendo necessário, portanto, uma retribuição pelo uso e gozo da coisa locada (ACQUAVIVA, 2004).

2.1 O contrato de locação vigente na lei 8245/1991.

A Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato dispõe sobre a locação de prédios urbanos, sejam residenciais ou não residenciais, não entrando nessa seara a locação de imóveis do Poder Público, vagas autônomas de garagem ou espaços de estacionamentos, apart-hotéis ou hotéis-residência ou semelhantes, que serão disciplinados pelo Código Civil ou pelas leis específicas existentes, em conformidade com o artigo 1º da referida lei (BRASIL, 1991).

Venosa da sua definição de imóvel urbano como:

Considera-se imóvel urbano conforme sua destinação e não de acordo com sua localização. Ainda que situado em área rural, mas destinado à moradia ou ao comércio, o imóvel deve ser considerado urbano para fins de locação e do direito que a rege (VENOSA, 2004).

Rizzardo, em concordância com Levenhagen, descreve dessa forma:

De acordo com o rigoroso sentido técnico-jurídico da expressão “prédio urbano”, este assim se denomina não por encontrar-se na zona urbana ou suburbana dos municípios, mas porque se destina a fins mais compatíveis com a vida urbana. Assim, não apenas os prédios residenciais localizados nas zonas urbanas e suburbanas dos municípios são considerados prédios urbanos, mas também todos os que, embora não se destinem à residência das pessoas nem se localizem naquelas zonas, são também prédios urbanos, levando em conta suas finalidades são mais compatíveis com a vida e as necessidades urbanas, como são os prédios comerciais e industriais, os utilizados por hotéis, motéis, clubes recreativos e esportivos, armazéns, escritórios, oficinas etc. (RIZZARDO, 2009).

Dando exemplos de acordo o pensamento de Rizzardo, quanto aos imóveis para fins não residenciais, afora as hipóteses do parágrafo único do artigo 1º, todas as locações passaram a ser abrangidas pela Lei do Inquilinato, incluindo assim os comerciais, industriais, os utilizados por sociedade civis com fins lucrativos, os imóveis locados para hospitais, estabelecimentos de saúde, ensino, asilos e outras casas do mesmo gênero (RIZZARDO, 2009).

Diante disso, a Lei de Inquilinato abrange a locação de imóveis urbanos, tendo em consideração a sua destinação, com a finalidade para o comércio ou residência.

A Lei 8.245/91 aborda alguns tipos de locações e suas finalidades, tais como para fins residências, e temporários, não residenciais e temporários a serem abordados a seguir.

Para Rizzardo, a locação residencial tem como base, a habilitação de pessoas, residência é o lugar onde alguém fica habitualmente, ainda que sem intenção de nele permanecer sempre. Seu elemento essencial é a habitualidade (RIZZARDO, 2009).

No mesmo sentido inteira Pacheco:

Residência é noção de fato, com a qual se designa o lugar em que a pessoa tem sua morada habitual. É necessário o elemento habitualidade, em oposição à acidentalidade ou provisoriedade. Não precisa intenção de perenidade. Morada, habitação, residência são conceitos afins... No conceito de residência, há a considerar um elemento objetivo, constituído pelo fato da habitual presença e permanência da pessoa no lugar, e um elemento subjetivo, a intenção da pessoa de continuar estavelmente morada (PACHECO, 1998).

Os imóveis que tem por fim a moradia são enquadrados como locação residencial, sendo assegurada ao locatário maior estabilidade, tendo em vista que a lei fixa um prazo mínimo de vigência, de 30 (trinta) meses, onde o locador não poderá reaver o imóvel locado durante a vigência do contrato. Entretanto, caso o locatário tenha interesse em rescindir o contrato, deverá pagar a multa pactuada.

Dispõe o artigo 46 da Lei 8.245/91, sobre locação residencial:

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação (BRASIL, 1991).

De acordo com o dispositivo supracitado, nos contratos residenciais, a resolução do contrato quando firmado por escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses findará no prazo estipulado entre os contratantes, independentemente de notificação.

Ao passar o prazo do contrato, e o locatário permanecer no imóvel, o contrato será considerado por prazo indeterminado, podendo ser denunciado a qualquer tempo, devendo ser concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação.

Nesse sentido dispõe o artigo 57 da própria Lei de Inquilinato que discorre da seguinte forma, o contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação (BRASIL, 1991).

A Lei 8.245/91, dispõe que caso o contrato residencial for pactuado de forma verbal ou por escrito, com prazo inferior a 30 meses, e findo o prazo o locatário permanecer no imóvel, o contrato prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, podendo somente ser retomado o imóvel pelo locador nas hipóteses taxadas no artigo 47:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos

Destarte, nos contratos para fins residenciais pactuados com o prazo igual ou superior a 30 meses poderão ser rescindidos mediante denúncia vazia, sendo que nos contratos com prazo inferior a 30 meses, somente poderão ser rescindidos mediante denúncia cheia, ou seja, com justificativa.

Já os contratos de locação para fins não residenciais, a finalidade do imóvel a ser locado é o comercial, podendo ter como locatário tanto pessoa física como pessoa jurídica, sem distinções.

De acordo com Rizzardo:

Não residencial, por seu turno, é o prédio que não se destina à moradia habitual do usuário, seus familiares ou dependentes. A finalidade, na maioria das vezes, é para uso comercial ou industrial.

Classificam-se as seguintes categorias de tais prédios:

a) O construído para indústria, comércio, supermercados, organizações de vendas, prestação de serviços em geral e para serviços religiosos;

b) Aquele que compreende as salas, os andares, pavimentos, as casas e os edifícios para atividades profissionais, comerciais, industriais, ou de serviços, etc.;

c) Os terrenos urbanos para circo, parque de diversões, quermesses, exposições, publicidade, propaganda, comícios, campings, shows artísticos, teatro ao ar livre, esporte, garagem e estacionamento (RIZZARDO, 2009).

A lei do inquilinato discorre sobre a locação não residencial em seu artigo 51, que dispõe que os contratos não residenciais estão protegidos pela possibilidade de renovação, desde que cumpridos os requisitos constantes no incisos (BRASIL, 1991).

Há a possibilidade de renovação segundo o entendimento de Venosa, o objeto da renovação é o contrato que deve estar em vigência, não existindo tal contrato não há de se falar em direito de renovação e enfatizando que esse contrato deve ser escrito. Cabe ressaltar ainda que não pode ser renovado compulsoriamente o contrato que tenha validade sem prazo determinado (VENOSA, 2006).

2.2 O contrato de locação vigente no CC/02.

Ao entrar em vigor o Código Civil em 2002, a Legislação Locatícia não ocorreu tanta alteração, tendo como destaque o artigo 2.036 da lei supracitada é deixa claro ao positivar que a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida (BRASIL, 2002).

Separando aqueles imóveis aos quais a Lei do Inquilinato não é aplicada em conformidade restrição do artigo 1º, esses são regidos pelo Código Civil, ou seja, tiveram alterações com o advindo das alterações a partir de 2002 (BRASIL, 2002).

Também sofreu alterações com a entrada em vigor do Código, e tem relação íntima com a relação locatícia, uma vez que está ligada aos fatores que influenciam as pessoas a optarem por esta modalidade contratual, diz respeito a questão condominial, ocorreu uma redução da multa por inadimplência e a possibilidade de penalizar vizinhos anti-sociais (TARTUCE, 2022).

Mais uma novidade, a qual a antiga lei era omissa, e o Código Civil de 2002 trata é em relação ao direito de preferência na locação de garagem, de abrigo para veículos, o artigo 1338 determina a preferência, em condições iguais, aos condôminos com relação à estranhos, e entre todos aos possuidores (BRASIL, 2002).

A garantia locatícia, também sofreu alteração em relação a Lei de inquilinato, tem a seguinte disposição em seu artigo 39, Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei (BRASIL, 1991).

Já o Código Civil de 2002 dispõe da seguinte forma em seu artigo 835, o fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado, sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando, porém, obrigado, por todos os efeitos da fiança, durante os 60 dias após a notificação do credor (BRASIL, 2002).

Segundo VENOSA

O Superior Tribunal de Justiça tem acolhido pretensões nesse sentido, aplicando a regra geral da fiança e não a lei especial, o que motiva uma reviravolta no sentido da lei locatícia e, em princípio, coloca em risco esse segmento negocial (VENOSA, PÁG, 433, 2003).

Concluindo, basta apenas uma notificação extrajudicial para romper o encargo assumido pelo fiador, ao se passar os 60 (sessenta) dias fixados no artigo 835, deverá o inquilino constituir novo fiador, ou substituir a modalidade de garantia, conforme o artigo 40, inciso IV, da Lei do Inquilinato, também diferencia como mudança o fato que, para uma pessoa ser fiadora ou avalista (TARTUCE, 2021).

De mais a mais, é importante destacar que se a fiança em imóveis partir de pessoa casada, deverá ter a concordância do outro cônjuge, para estar em conformidade com o artigo 1647 do Código Civil de 2002, o que antes não era necessário (BRASIL, 2002).

Exclui-se dessa autorização caso o regime adotado for o de separação absoluta, conforme o artigo 1687 da mesma Lei.

Ocorreu também a mudança nos prazos para usucapião, estava previsto no Código de 1916 em seu artigo 550 o prazo de 20 anos para o usucapião, com a nova redação no Código de 2002 alterou o tempo para 15 anos, podendo ser reduzido para 10 anos em determinadas ocasiões expostas no parágrafo único do artigo 1.238.

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único.

O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, 2002).

Em situações mais específicas ainda o Código prevê o prazo de 05 anos para usucapião.

Art. 1239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2002).

Tais modificações relacionadas a propriedade refletem diretamente no direito locatício.

2.3 Direitos e deveres do locador e locatário.

Após ser firmado o contrato entre as duas partes, surgem obrigações para o locador e locatário, estando tais obrigações expostas tanto no Código Civil e na Lei de Inquilinato.

Os deveres do locador, estão elencados no artigo 566 do Código Civil, que destaca como principal obrigação é a entrega e a possibilidade de uso e fruição da coisa objeto da locação (BRASIL, 2002).

Artigo 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa (BRASIL, 2002).

Cabe destaca também os direitos e deveres do locador elencados no artigo 22 da Lei do Inquilinato, em dez incisos:

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio (BRASIL, 1991).

Rizzardo, discorre sobre o inciso primeiro da seguinte forma, o locador apresentará o imóvel em boas condições de uso, para a destinação contida no objeto do contrato. Ocorrendo o desvio de finalidade do imóvel, oportuniza-se o despejo (RIZZARDO, 2009).

Já o inciso segundo é comentado por Venosa desta forma, o locador não poderá efetuar uma nova locação, nem mesmo permitir que outrem o ocupe, promovendo as ações cabíveis para afastar as turbações de terceiros (VENOSA, 2010).

O inciso terceiro de forma resumida é caracterizado por Rizzardo como, a não admissão da mudança da finalidade do imóvel durante a vigência do contrato (RIZZARDO, 2009).

O quarto de acordo com o que Diniz descreve, o locador deve resguardar o locatário contra os vícios que possam prejudicar a utilização do prédio locado, desde que preexistentes à entrega do imóvel ao inquilino.

Quanto aos locatários as obrigações são destacadas em no artigo 569 do Código Civil o qual dispõe:

Art. 569. O locatário é obrigado:

- I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;
- II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;
- III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;
- IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular (BRASIL, 2002).

As garantias locatícias, com a finalidade de assegurar o cumprimento das obrigações advindas do contrato de locação, são divididas em três espécies em que o locador poderá exigir do locatário, são elas caução, fiança e seguro do fiança locatícia (BRASIL, 1991).

Caução, poderá ser prestada em dinheiro, título e ações, bens móveis ou imóveis, e se tratando de bem móvel, deverá ser registrado em cartório de títulos, enquanto bens imóveis deverão ser averbados, em conformidade com o disposto no artigo 38 parágrafo primeiro (BRASIL, 1991).

Já em relação a fiança, discorre SANTOS, da seguinte forma:

A fiança é o contrato pelo qual um terceiro (fiador) vem garantir, total ou parcialmente, diante do credo (locador no caso), o cumprimento de obrigação assumida pelo devedor, que é o afiançado (locador no caso) (SANTOS, Pág. 242, 2004).

No tocante ao seguro de fiança locatícia, em resumo se trate de um contrato de seguro, no qual as partes se obrigam, mediante o pagamento de um prêmio a indenizá-la de futuro prejuízo (SANTOS, 2004).

Conforme o artigo 39, alterado pela Lei 12.112 de 2009, a garantia dada no contrato de locação se estende até a efetiva devolução do imóvel (BRASIL, 2009).

CAPÍTULO III - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E COMPROMISSO ARBITRAL.

Os Primeiros sinais da arbitragem na resolução de conflitos resolvidos é datada no período grego, Aristóteles, no texto Retórica, distinguia a figura do árbitro e juiz destacando que o primeiro julgava de acordo com a equidade, já o segundo visava à lei (FERNANDES, 2017).

Já na Idade Média, houve fortíssima influência da Igreja Católica em todos os âmbitos da sociedade, o jurídico é um deles. Sabendo desse direcionamento era incentivado as resoluções dos litígios entre os próprios cidadãos, com o objetivo de evitar que eventual desordem social que fossem levados ao tribunal pagão. Destacando que o papa era considerado o árbitro superior (BÍBLIA SAGRADA).

Em terras brasileiras, a arbitragem vem dos primórdios de seu descobrimento com a colonização portuguesa. Ocorrendo sua primeira positivação no artigo 160 da Constituição de 1824 (BRASIL, 1824).

No período republicano, com o advento da constituição de 1895, deixou de lado o instituto da arbitragem, citando-a apenas como meio de resolução internacional (BRASIL, 1895).

O diploma legal mais importante 1934, retomou o instituto da arbitragem, entregando para a União a competência para instituir as normas reguladoras do instituto, as Constituições de 1937 e 1946 não adicionaram nada na arbitragem, posicionamento seguido pela Carta de 1967 (DELGADO, 2011).

A arbitragem pode ser convencionada tanto pela cláusula compromissória, quanto pelo compromisso arbitral, seguindo os termos do artigo 3º da Lei de Arbitragem (BRASIL, 1996).

Tanto a cláusula compromissória, quanto o compromisso arbitral têm o papel de instituir a arbitragem sendo, portanto, suficientes para impedir ação judicial sobre a matéria que a convenção arbitral trata, em outras palavras, tanto a cláusula compromissória, quanto o compromisso arbitral desde que nos moldes leis são eficazes em relação ao mérito da causa (BRASIL, 2015).

3.1 - Cláusula Compromissória.

Estudando a etimologia das palavras cláusulas compromissórias, notamos que elas cumprem bem a origem cláusula (do latim *clausura*, derivado de *claudere*: fechar, cerrar e trancar), pois elas foram instituídas como um meio de vincular as partes envolvidas no litígio à resolução do mesmo através da arbitragem (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

Neste sentido, segundo Carmona:

A cláusula arbitral é um dispositivo contratual em que as partes preveem que resolverão eventuais disputas surgidas em determinado negócio jurídico por meio da arbitragem (CARMONA, 2009).

Esse compromisso é firmado perante a concepção de um contrato, onde as partes podem convencionar a resolução de conflitos de forma extrajudicial se afastando, assim, do Poder Judiciário, a competência para resolver futuros litígios oriundos de uma relação jurídica contratual pode ser atribuída a um ou mais árbitros, este tipo de cláusula, que direciona a competência do árbitro para julgar o mérito dos conflitos que se darão no futuro recebem o nome de cláusula compromissória (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

Na Lei de Arbitragem Brasileira o conceito de cláusula compromissória se encontra dentro da própria legislação.

O artigo 4º da Lei 9.307/96 conceitua a cláusula compromissória como uma convenção onde as partes em um contrato fazem o compromisso de se submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, decorrente a relação contratual (BRASIL, 1996).

Nos ensinamentos de Rocha nos norteam que na cláusula compromissória as partes, submetem ao julgamento de um terceiro o árbitro, para solucionar conflitos futuros, que podem nascer do cumprimento ou interpretação das relações jurídicas estabelecidas dentro do contrato (DINAMARCO, 2013).

Quando a aplicabilidade da cláusula compromissória, Pucci ensina que:

No momento de sua estipulação em um contrato ainda não surgiu qualquer conflito, as partes ainda não têm conhecimento de qual será a controvérsia, e mesmo se o conflito acontecerá, isto é, não têm sequer a certeza de que haverá qualquer disputa (PUCCI, pág. 65, 2001).

O princípio da autonomia da cláusula arbitral garante, ao árbitro, a competência para decidir sobre as questões atinentes à validade e existência do contrato principal e da própria cláusula (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

O artigo 8º da Lei 9.307/96, define a autonomia da cláusula compromissória:

A cláusula compromissória é autônoma em relação ao contrato em que estiver inserta, de tal sorte que a nulidade deste não implica, necessariamente, a nulidade da cláusula compromissória (BRASIL, 1996).

Do princípio da autonomia decorre outro princípio importante da arbitragem que é o da competência-competência (GUERREIRO, 1993).

Segundo Guerreiro:

Se aceita a autonomia de tal estipulação, dissociando-se a convenção arbitral do próprio contrato, os árbitros estarão habilitados a dirimir pretensões das partes acerca da nulidade ou anulabilidade do contrato principal sem que sua competência entre em jogo, salvo hipóteses excepcionais (GUERREIRO, pág. 54, 1993).

Quanto à constituição da cláusula compromissória, ela pode estar contida dentro do contrato, como cláusula contratual, ou encontrar-se em instrumento anexo, distinto, que faça referência ao contrato principal ao qual se encontre vinculada. Mesmo com a sua vinculação ao contrato principal, a cláusula arbitral é autônoma em relação a aquele (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

Segundo o princípio da autonomia da cláusula compromissória o importante é que ela esteja em conformidade com as regras jurídicas estabelecidas dentro da própria lei de arbitragem, regras que podem ser distintas das normas de validade e de existência aplicáveis ao contrato principal, dessa maneira se houver alguma eventual nulidade do contrato principal não implicam necessariamente na existência de nulidades na cláusula (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

Nas palavras de Humberto Theodoro Júnior sobre o assunto:

Pela livre convenção entre os interessados, é possível desviar a matéria litigiosa da esfera do Poder Judiciário, afetando-a ao conhecimento de pessoa ou organismo não vinculados à Administração Oficial da Justiça. Essa convenção abrange duas modalidades de negócio jurídico, ambas com força vinculante para as partes e com plena eficácia de eliminar a sujeição do litígio à Justiça estatal. São elas: a) a *cláusula compromissória*; b) o *compromisso arbitral* (Lei 9.307, art. 3º) (THEODORO, 2007, pág. 341).

Em relação à aplicabilidade da arbitragem, alguns direitos são privativos, e suas demandas decorrentes de uma proteção direta pelo próprio Estado, sendo assim retirados do instituto da arbitragem e mantidos sob as mãos exclusivas do Poder Judiciário, esses direitos são denominados de matérias não arbitráveis (HUNTER, REDFERN, 1999).

Segundo, Lee, nos dias atuais, há uma abrangência quanto ao uso da arbitragem em todo mundo, levando a arbitragem como regra e fazendo com que as matérias não sujeitas à arbitragem sejam exceção, não obstante, sabendo que essa não é a positivada em alguns nas legislações de alguns países latino-americanos, incluindo nesse rol o Brasil, onde as limitações sobre a matéria arbitrável preponderam (LEE, 2002).

Quanto à autonomia privada como fundamento da previsão da arbitragem, que permite dar início ao instituto da arbitragem no caso concreto mobilizando o meio extrajudicial, princípio jurídico que é, só incide se observados alguns requisitos (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

Os primeiros, os requisitos objetivos e os requisitos subjetivos, recebem o nome de "arbitrabilidade". A arbitrabilidade objetiva é a exigência de requisitos objetivamente visíveis, cabendo à arbitragem para litígios decorrentes de direitos patrimoniais disponíveis, ou seja, direitos com valor econômico e que estejam disponíveis, passíveis de alienação, renúncia ou transação (BRASIL, 2015).

Quanta a capacidade de convencionar, os incapazes descritos no Código Civil não podem convencionar a arbitragem por ausência de capacidade de contratar e seus representantes ou assistentes não o podem porque indisponíveis os seus direitos, mesmo que versando sobre questões de conteúdo econômico, visto que a atuação do Ministério Público continua a ser obrigatória (BRASIL, 2003).

Quanto à aplicação da arbitragem no campo das relações de trabalho segundo a doutrina e a jurisprudência predominante enveredam para a indisponibilidade em casos individuais destoando do previsto na Constituição Federal de 1988 que em seu artigo 114, §1º permite o uso da arbitragem em dissídios coletivos (BRASIL, 1988).

A cláusula compromissória pode ainda ser dividida de duas formas a cheia e a cláusula compromissória vazia a relevância da distinção entre ambas, pois geram efeitos principalmente quanto à provocação para dar início à arbitragem, também é importante sabermos essa diferenciação nos casos em que uma das partes se recusa a, surgido o conflito, celebrar o compromisso arbitral. Isto porque sendo cheia, tudo o que ali acordado entre as partes será por obrigatoriedade observado pelo juiz ao proferir da sentença do processo a que se refere o artigo 7º, da Lei de Arbitragem (CÂMARA, 2007).

A cláusula compromissória vazia tem como ponto principal a falta de elementos essenciais, no entanto por vezes é possível a conversão de uma cláusula compromissória cheia em uma vazia. Para tanto, as partes, ao surgir o litígio, devem ter o mecanismo escolhido por elas para a instauração da arbitragem acabe não funcionando (MONTORO, 2010).

A cláusula compromissória considerada vazia possui validade e também efeitos jurídicos responsáveis por vincular as partes ao uso da arbitragem, renunciando expressamente, portanto, ao método resolutivo estatal. Contudo, vale lembrar que esse tipo de cláusula traz problemas práticos para os envolvidos, devendo ser preferivelmente evitada (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

3.2 Compromisso Arbitral.

A diferença básica entre a cláusula compromissória e o compromisso arbitral é temporal, pois existindo a primeira não haverá necessidade de posteriormente se firmar o segundo, em conformidade com o artigo 4º, *caput*, da Lei 9.307/96, a cláusula compromissória é o ato consensual por meio do qual as partes decidem que futuras avenças serão submetidas ao juízo arbitral (BRASIL, 1996).

De outro turno, o compromisso arbitral é o ato consensual a partir do qual as partes decidem submeter um conflito atual, isto é, concreto, à arbitragem, estando seu conceito previsto no art. 9º, *caput*, da Lei 9.307/96 que diz: Art. 9º O compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas podendo ser judicial ou extrajudicial (BRASIL, 1996).

O compromisso arbitral, por sua vez se encontra de acordo com o artigo 9º do mesmo diploma legal que nos diz que o compromisso arbitral é a convenção pela qual as partes submetem um litígio já existente à arbitragem de uma ou mais pessoas, podendo ser judicial ou extrajudicial (BRASIL, 1996).

É no compromisso arbitral, portanto, que as partes vão escolher e nomear os árbitros, para que estes resolvam as pendências existentes entre elas. Devendo

determinar este o objeto do litigância. Uma vez o litígio nascido, o compromisso é submetido a outras condições impostas pela lei (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

No artigo 10, inciso IV da lei 9307/96 dispõe que no compromisso, deve constar algumas condições entre elas o lugar onde a sentença arbitral será proferida, a fixação do lugar onde a sentença é prolatada é importante para determinar os recursos e o procedimento pós-arbitral aplicável à decisão do árbitro (BRASIL, 1996).

O pode ser instituído de duas formas a primeira apresentada pelo artigo 7º da Lei de Arbitragem, é o compromisso arbitral na forma judicial, isto é, quando houver resistência quando à instituição da arbitragem (BRASIL, 1996).

Neste sentido, quando se encontra o caso de cláusula compromissória vazia, e a parte não for encontrada por via extrajudicial e, sobrevindo uma controvérsia pode a outra parte contratante buscar o Poder Judiciário para firmar o compromisso arbitral e assim, instituir à arbitragem (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

Tendo em vista que, as partes instituíram uma cláusula compromissória vazia, surgiu uma controvérsia e por isso, é preciso que o processo de instituição da arbitragem se torne completo, após deflagrado a controvérsia agora ser atual e não futura, estamos diante de um compromisso arbitral e não mais de cláusula compromissória (SCHMIDT, FERREIRA, OLIVEIRA, 2021).

Em contraponto, o compromisso arbitral se dará de forma extrajudicial quando firmado entre as partes diante de uma controvérsia concreta, por meio de documento particular mediante presença de duas testemunhas ou por instrumento público, sem intervenção do poder judiciário (BRASIL, 1996).

Os requisitos formais de um compromisso arbitral estão descritos no artigo 10 da Lei de Arbitragem e em caso de ausência dos mesmos gerará nulidade.

Art. 10. Constará, obrigatoriamente, do compromisso arbitral:

I - o nome, profissão, estado civil e domicílio das partes;

II - o nome, profissão e domicílio do árbitro, ou dos árbitros, ou, se for o caso, a identificação da entidade à qual as partes delegaram a indicação de árbitros;

III - a matéria que será objeto da arbitragem; e

IV - o lugar em que será proferida a sentença arbitral (BRASIL, 1996).

3.3 Hipóteses em que o Judiciário invalidou a clausula compromissório e/ou o compromisso arbitral.

Cabe ainda analisarmos o entendimento doutrinário e jurisprudencial levando como base alguns julgamentos proferidos dentro do próprio país, considerando que a referida cláusula já fora considerada constitucional.

A principio cabe destacar o entendimento do Tribunal de Justiça de Santa Catarina onde, em primeiro grau de jurisdição, o MM Juiz desconsiderou a existência da cláusula compromissória e decidiu o mérito da lide, apesar de as partes terem instaurado a cláusula compromissória em preliminar, sendo que irresignados apelaram e obtiveram êxito, como segue:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL - DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - LOCAÇÃO - EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA - ARGÜIÇÃO DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL - PRELIMINAR AFASTADA NO JUÍZO DE 1º GRAU - INCONFORMISMO - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTIPULANDO COMPROMISSO ARBITRAL - VALIDADE - ARGÜIÇÃO NA CONTESTATÓRIA - APLICAÇÃO DO ART. 267, VII, DO CPC E LEI 9.307/96 - OBRIGATORIEDADE DE SUBMETER FEITO AO JUÍZO ARBITRAL - PROCESSO

EXTINTO - RECURSO PROVIDO. Havendo no contrato de locação cláusula compromissória estipulando compromisso arbitral, extingue-se o processo sem julgamento do mérito, desde que a parte alegue incompetência do Juízo Estatal, com remessa dos autos à arbitragem competente. (TJSC – Ap. Cic. 2006.012949-4 – Rel. Antonio do Rego Monteiro Rocha – Decisão: 29.03.2007)

Os MM Julgadores deram procedência ao recurso recebendo a preliminar de incompetência do Estado extinguindo o processo sem julgamento do mérito. Cabe destacar que do mesmo modo que o juízo *a quo* do presente caso ocasionou certa insegurança jurídica acerca da utilização do juízo arbitral desconsiderando a cláusula compromissória do presente litígio, o tribunal, Juízo *ad quem* demonstrou segurança jurídica garantindo a cláusula, reformando a decisão e remetendo a jurisdição do mérito ao tribunal arbitral.

Ademais, prosseguindo com uma análise lógica sobre o instituto da lei de arbitragem, que tem como principal objetivo aliviar o Judiciário, dando mais celeridade e menos burocracia a resolução do litígio, concluindo portanto que, a cláusula compromissória é ineficaz, uma vez que, depende da força estatal para inclinar a resolução do conflito ao juízo arbitral.

Não obstante, o presente julgado nos possibilita uma análise sobre a ótica do Código de Processo Civil, onde a investidura na esfera estatal com a existência do processo arbitral acarreta, segundo artigo 485, inciso VII da Lei 13.105 de 16 de março de 2015, a extinção do processo, sem o julgamento do mérito (BRASIL, 2015).

É o que fica evidente em caso semelhante julgado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, onde os MM Julgadores garantiram a eficácia da cláusula compromissória, procedendo com a reforma da decisão de primeiro grau que indeferiu a petição inicial.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE JUÍZO ARBITRAL - INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL - ART. 284, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CODEX INSTRUMENTALIS - INDICAÇÃO NÃO PRECISA DO OBJETO DA ARBITRAGEM - NÃO OCORRÊNCIA - INICIAL E PETIÇÃO DE EMENDA À PEÇA INAUGURAL - PRECISÃO - SENTENÇA CASSADA - RECURSO PROVIDO. (TJSC – Ap. Civ. 02.013459-2, Rel. Wilson Augusto do Nascimento – Decisão: 01.10.2004).

Como base fundamental deste trabalho acadêmico à conclusão sobre a eficácia da cláusula compromissória, cabe salientar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça nos fundamentos da Relatora Ministra Nancy Andrighi, segue ementa:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO SUCESSIVO DE CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. 1. Ação ajuizada em 19/07/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 03/07/2017. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se a presente ação de obrigação de fazer pode ser processada e julgada perante a justiça estatal, a despeito de cláusula compromissória arbitral firmada contratualmente entre as partes. 3. A pactuação válida de cláusula compromissória possui força vinculante, obrigando as partes da relação contratual a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, a competência atribuída ao árbitro processo prossiga sob a jurisdição estatal. 8. Recurso especial conhecido e não provido. (STJ – Recurso Especial nº 1.694.826 - GO (2017/0143186-0), Rel. Min. NANCY ANDRIGHI - Decisão 07.11.2017).

Em consonância, a lide é remetida ao juízo arbitral quando há cláusula compromissória é causa de extinção do processo sem julgamento do mérito:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE FALÊNCIA. INADIMPLEMENTO DE TÍTULOS DE CRÉDITO. CONTRATO COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. INSTAURAÇÃO PRÉVIA DO JUÍZO ARBITRAL. DESNECESSIDADE. DEPÓSITO ELISIVO. EXTINÇÃO DO FEITO. DESCABIMENTO. 1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação. 2. A pactuação de convenção de arbitragem possui força vinculante, mas não afasta, em definitivo, a jurisdição estatal, pois é perfeitamente admissível a convivência harmônica das duas jurisdições, desde que respeitadas as competências correspondentes. 6. Recurso especial a que se nega provimento. (STJ – Recurso Especial nº 1.733.685 - SP (2018/0076990-4), Rel. MINISTRO RAUL ARAÚJO- Decisão: 06.11.2018).

Ficando nítido o entendimento dos tribunais superiores decidindo em consonância com a doutrina apresentada, afirmando que, não há inconstitucionalidade na redação da Lei da arbitragem, em relação a cláusula compromissória, devendo as partes submissão ao juízo arbitral, prevalecendo a sentença arbitral proferida por árbitro e não por juiz investido da jurisdição estatal.

CONCLUSÃO

A arbitragem é consensual e voluntária conforme o próprio artigo 3º da Lei de arbitragem.

Ocorre que sempre que houver cláusula compromissória na relação jurídica há possibilidade de utilização da arbitragem como forma alternativa e consensual de resolução dos conflitos decorrentes do contrato.

Em relações contratuais, é comum serem exigidos acordos prévios quanto à entrega do poder decisório à autoridade administrativa ou judicial para resolver os litígios que porventura venham a surgir nas relações entre as partes envolvidas no contrato: essas são as chamadas cláusulas compromissórias (art. 3º e 4º da Lei nº 9307/96).

A natureza jurídica da cláusula compromissória é estudada com maior detalhe no artigo 421 do Código Civil, onde ficou consagrado o princípio do pacta sunt servanda: consequência deste princípio é a obrigatoriedade do cumprimento das obrigações assumidas pelas partes no contrato.

O fundamento deste princípio é proporcionar legalidade na relação jurídica existente entre as partes envolvidas no contrato e também permitir que os direitos adquiridos pelos contraentes sejam resguardados contra quaisquer tentativas de contrariar o espírito da relação jurídica que foi criada através da celebração do negócio jurídico.

Conforme já visto, a arbitragem é um método de composição de conflitos que não tem sua vinculação à tutela jurisdicional estatal, sendo assim, uma forma alternativa para a solução de conflitos.

Esse método é disciplinado pelas leis 9.307/96 e 13.129/15, que regulam a arbitragem no país.

No entanto, é importante ressaltar que os arts. 5º e 6º da Lei de Arbitragem estabelecem condições para sua aplicação: existência de acordo escrito; existência

de contrato; ausência de litígio pendente perante a Justiça comum; e existência ou possibilidade de contratação entre as partes.

Sendo assim, essas premissas são fundamentais para que se possa eleger o método da arbitragem como forma de solução do conflito entre as partes, visto que se trata apenas da eleição do meio pelos contratantes o qual será utilizado para solucionar as controvérsias surgidas no relacionamento jurídico.

Dessa forma, nesse caso específico cujo objeto é um contrato de locação de imóveis há previsibilidade suficiente para permitir que as partes decidam por esse método extrajudicial de composição dos conflitos.

REFERÊNCIAS

ACQUAVIVA, Marcus Cláudio, **Dicionário básico de direito Acquaviva**. São Paulo, Jurídica Brasileira, 2004.

BACELLAR, Roberto Portugal. **A mediação no contexto dos modelos consensuais de resolução de conflitos**. RePro, v. 95, 2016.

BERALDO, Leonardo de Faria. **Curso de arbitragem : nos termos da Lei no 9.307/96**. São Paulo : Atlas, 2014.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm>.

BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 22 de agosto de 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996**. Instituiu a Lei de arbitragem. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9307>.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 10 de julho de 2010.

BRASIL. **Lei nº 12.112 de 9 de dezembro de 2009**. Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm>. Acesso em: 30 de agosto de 2022.

BURDESE, Alberto. **Manuale di diritto privato romano**. Torino, Utet, 1977.

BÍBLIA SAGRADA. I Co. 6: 1 – 6. São Paulo: Editora Canção Nova. 15ª Reedição.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Arbitragem**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Arbitragem**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

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

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. São Paulo: Atlas, 2010.

CARREIRA ALVIM, José Eduardo. **Comentários à lei de arbitragem**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3.

DELGADO, José Augusto. **A Arbitragem No Brasil – Evolução História e Conceitual**. Disponível em: <Http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/83002> Acesso em 10 de setembro de 2022.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **A arbitragem na teoria geral do processo**. São Paulo: Malheiros. 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 6. ed., São Paulo: Saraiva, 2006, v. 2.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada: Lei n. 8.245, de 18-10-1991**. 5. ed., São Paulo: Saraiva, 1999.

ELESBÃO, Elsita Collor. **Princípios Informativos das Obrigações Contratuais Cíveis**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

FARINELLI, Alexsandro Menezes; BONFIM, Cleidiane Araújo F. Mendes. **Comentários e Prática da Nova Lei de Locação**. Leme/SP: Mundo Jurídico, 2010.

FERNANDES, Jorge Luís Batista. **Lei de arbitragem brasileira: uma breve abordagem à luz do direito comparado.** Disponível em http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9219#_ftnref16.

FICHTNER, José Antonio, MANNHEIMER, Sergio Nelson, MONTEIRO, André Luís. **Teoria geral da arbitragem** – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

FIGUEIRA, Joel Dias Jr. **Arbitragem.** 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos.** São Paulo: Saraiva, 2006.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Novo Curso de Direito Civil: **Contratos: Teoria Geral.** 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, v. IV.

GIULIANI, Alessandro. **Il concetto di prova: contributo alla logica giuridica.** Milano, A. Giuffrè, 1971.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro.** 4. ed., São Paulo: Saraiva, 2007, v. III.

GUERREIRO, José Alexandre Tavarres. **Fundamento da arbitragem do comércio internacional.** São Paulo : Saraiva, 1993.

GUILHERME, L. F. V. A. . **Manual de arbitragem e mediação: conciliação e negociação.** 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

HUNTER, M e REDFERN. **A. Law and practice of international commercial arbitration.** 3. Ed., London: Sweet&Maxwell.1999.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Direito Civil - Estudos.** Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

JÚDICE, José Miguel. **Árbitros: características perfis, poderes e deveres.** São Paulo: RT, 2009.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira. **Manual Prático de Locação: teoria e prática.** 2. ed. São Paulo: Juruá, 2003.

LEE, João Bosco. **Arbitragem comercial internacional nos países do Mercosul.** Curitiba: juruá,2002

MILHOMENS, Jônatas. **Manual Prático dos Contratos.** Rio de Janeiro: Forense, 2005.

MONTORO, Marcos André Franco. **Flexibilidade do procedimento arbitral. Tese (Doutorado em Direito).** Faculdade de Direito da USP. São Paulo, 2010.

NALIN, Paulo Roberto. **Do contrato: Conceito Pós-Moderno – Em busca de Sua Formulação na Perspectiva Civil-Constitucional.** Pensamento Jurídico, Curitiba: Jaruá, 2002, v. II.

OLIVEIRA, Gustavo Justino de; SCHWARSTMANN, Guilherme Baptista. **Arbitragem público privada no Brasil: a especialidade do litígio administrativo e as especificidades do procedimento arbitral.** Revista de Arbitragem e Mediação, São Paulo: RT, ano 10, v. 44, jan.-mar. 2015. Disponível em: www.revistadostribunais.com.br . Acesso em: 4 de jun. de 2022.

PACHECO, José da Silva. **Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras.** 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. III.

PUCCI, Adriana Noemi. Aspectos atuais da arbitragem. Rio de Janeiro: Forense, 2001

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos.** 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

ROCHA, José de Albuquerque. A lei de arbitragem. São Paulo : Malheiros, 1998.

ROQUE, Sebastião José. Arbitragem: a solução viável. São Paulo, Ícone, 1997.

SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil: Contratos**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

SILVA, Ovídio A. Baptista da. **Curso de processo civil**. Rio de Janeiro, Forense, 1996.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Arbitragem - Mediação, Conciliação e Negociação**. 10. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCHMIDT, Gustavo da Rocha, FERREIRA, Daniel Brantes, OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. **Comentários à Lei de Arbitragem** – 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021.

SLAIB FILHO, Nagib. **Comentários à Nova Lei do Inquilinato**. 6. ed. Forense: Rio de Janeiro, 1993.

STRENGER, Irineu. **COMENTÁRIOS À LEI DE ARBITRAGEM**. São Paulo: LTr, 1998, p. 9.

TARTUCE, Flávio. **MANUAL DE DIREITO CIVIL**. ed. – Rio de Janeiro, Forense; 2021.

TAVARNARO, Carlos Roberto. THOMÉ, Solange. **As Alterações da Lei Inquilinária**. Revista IOB de Direito Civil e Processual Civil, Porto Alegre, v. 11, n. 64. p. 18-27, mar./abr., 2010.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: Procedimentos especiais**. Ed. 38. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 341/342

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: **Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, v. II.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática: Lei 8.245 de 18-10-1991, 8. ed., 3. Reimpressão. São Paulo: Atlas, 2006.

VENOCA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: **Contratos em Espécie**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática: Lei 8.245, de 18-10-1991. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Breves comentários à nova sistemática processual civil**. São Paulo: RT, 2005.