

ARBITRABILIDADE DA AÇÃO DE DESPEJO EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Pesquisadora: Carolina da Rosa Roncatto

Orientação: Prof. Dr. Rafael de Freitas Valle Dresch

Universidade Federal do Rio Grande do Sul

O estudo analisa a utilidade da cláusula compromissória em contratos de locação comercial, optando locador e locatário, previamente, por resolver eventuais controvérsias perante um terceiro por eles designado, o árbitro. Assim, se, de um lado, os litígios decorrentes da relação locatícia ficam adstritos à apreciação do árbitro por força da convenção de arbitragem, de outro, as decisões proferidas pelo juízo arbitral podem carecer de executividade, impondo-se o cumprimento de sentença perante um juiz togado – considerando que a tutela jurisdicional prestada pelos árbitros é exclusivamente cognitiva. Através do método hipotético dedutivo, buscou-se verificar se, frente à necessidade de decisão com força executiva, poderiam as matérias discutidas na ação de despejo prevista pela Lei de Locações serem submetidas diretamente à jurisdição do Estado, em havendo cláusula compromissória no contrato de locação comercial. Ainda, foi analisado se a utilidade da via arbitral para a solução de conflitos decorrentes de contratos de locação comercial está limitada pela falta de executividade das decisões proferidas pelo árbitro. A primeira parte do trabalho teve por objeto o estudo dos contratos de locação comercial e as principais características da relação locatícia, bem como o procedimento especial do despejo, previsto pela Lei nº 8.245/91, e a forma como pode se dar a dinâmica entre Poder Judiciário e Juízo Arbitral frente ao contrato de locação com cláusula compromissória. Por fim, analisou-se a arbitrabilidade dos contratos de locação comercial e em que medida a cláusula compromissória pode ser um entrave ou um adereço a este tipo de contrato, através da análise de decisões oriundos dos tribunais estaduais brasileiros, de forma a enfrentar alguns questionamentos que surgiram ao longo do estudo quanto à viabilidade de submeter o despejo ao juízo arbitral. Verificou-se que a doutrina, majoritariamente, reconhece a ação de despejo como uma ação executiva *lato sensu*, considerando que, ao final, será emitido o mandado de evacuando para que o locatário desocupe o imóvel. No entanto, a legitimidade do despejo está na desconstituição da relação locatícia, o que é condição para a ordem de desocupação. Assim, antes de determinar o ato executivo, o juiz deverá prestar tutela constitutiva negativa, desfazendo o contrato de locação. Por outro lado, também é entendimento pacífico que o árbitro pode proferir sentenças

declaratórias, constitutivas e condenatórias, sendo-lhe vedado prestar tutela executiva. Entretanto, reconhece a doutrina que a diferença entre a tutela condenatória e a tutela executiva *lato sensu* se dá na mera operação incidental de ato executivo em uma fase de conhecimento, sendo esta uma das críticas que sofre a classificação quinária das sentenças. Não há dúvidas que o árbitro não é competente para presidir uma fase de execução, devendo a sentença arbitral ser levada ao Poder Judiciário para que sejam tomadas as medidas executórias. Negar poder de *imperium* ao árbitro não significa retirar-lhe a competência para decidir sobre a questão. Mais de 20 anos depois da promulgação da lei, é com pesar que vemos a jurisprudência paulatinamente negar o poder do árbitro de prestar tutela essencialmente cognitiva, de desconstituição do contrato.

Palavras-chave: Contratos. Locação comercial. Arbitragem. Cláusula compromissória. Despejo.

