

# **PRECISÃO**

---

**C O N S U L T O R I A**

[www.precisaoconsultoria.com.br](http://www.precisaoconsultoria.com.br)

**Jornal**

**Artigos**

**Livros**

**monografias**

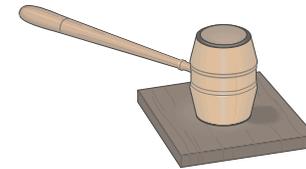
[geral@precisaoconsultoria.com.br](mailto:geral@precisaoconsultoria.com.br)



Seminário Internacional da LARES LATIN  
AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY

## Arbitragem:

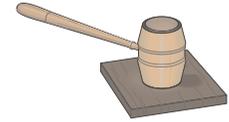
solução eficaz de  
conflitos imobiliários



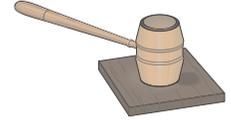
Francisco Maia Neto  
Engenheiro e Advogado

**PRECISÃO**  
CONSULTORIA

# A justiça em transformação

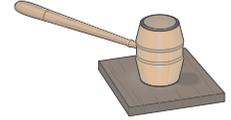


- ☑ Lei dos Juizados Especiais
- ☑ Lei de Arbitragem
- ☑ Reforma do Código de Processo Civil
- ☑ Reforma do Judiciário



## O instituto da Arbitragem

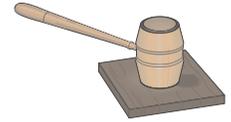
- ☑ Regulado pela Lei 9.307/96
- ☑ Versa sobre direitos patrimoniais disponíveis
- ☑ Sem intervenção direta do Poder Judiciário
- ☑ Árbitros são da confiança das partes
- ☑ Pode recair sobre especialistas
- ☑ São juízes de fato e de direito
- ☑ Rapidez, economia e sigilo



## Outros institutos similares

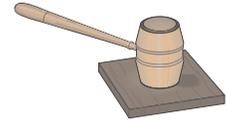
- ☑ Alternative Dispute Resolution (ADR)
- ☑ Arbitramento
- ☑ Perícia
- ☑ Transação
- ☑ Negociação
- ☑ Conciliação
- ☑ Mediação

# Antecedentes Históricos



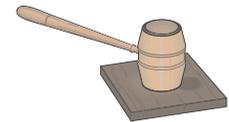
- ☑ Registros até 3.000 a.c.
- ☑ Hebreus – Beth-Dian (Tribunal Arbitral)
- ☑ Direito Romano (“arbiter”)
- ☑ Idade Média (modalidade comercial)
- ☑ Linha de Tordesilhas (Bula do Papa Alexandre VI)
- ☑ Bíblia – Carta de Paulo aos Coríntios

## A experiência brasileira



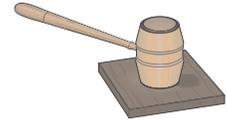
- ☑ Registros na época da colonização (Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas)
- ☑ Constituição de 1824
- ☑ Código Comercial de 1850 – obrigatória
- ☑ Revogação pela Lei 1.350 – 14/09/1866
- ☑ Código Civil – 1916
- ☑ Código de Processo Civil – 1939 e 1973
- ☑ Tentativas do Executivo – 1981, 1986 e 1988
- ☑ Operação Arbiter – 1991
- ☑ Lei Marco Maciel (9.307 de 23/09/96)

# Diferenças entre Arbitragem e Poder Judiciário

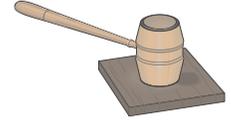


	<b>Arbitragem</b>	<b>Poder Judiciário</b>
Questões possíveis de apreciação	Direitos patrimoniais disponíveis	Todos os direitos
Previsão contratual	Deve existir	Não é preciso
Duração do processo	Seis meses ou conforme acordado	Sem previsão
Eficácia e força da sentença	Sentença é dada em única instância	Sentença somente é definitiva após o último recurso

# Diferenças entre Arbitragem e Poder Judiciário

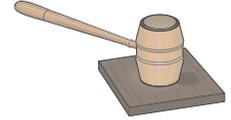


	<b>Arbitragem</b>	<b>Poder Judiciário</b>
Custas do processo	Pagas pelas partes (não há obrigatoriedade de contratar advogados)	Parte vencida deve arcar com custas e honorários de advogados
Recurso	Ao Judiciário, apenas para pedir nulidade da sentença	Processo pode chegar aos tribunais superiores
Decisões	São definitivas e não cabem recurso à justiça	Podem ser questionadas a qualquer momento por recursos ou embargos
Tramitação	Tramita em sigilo	É público



## Vantagens da arbitragem

- ☑ Especialidade ➤ árbitro pode “ser” um “expert” (Árbitro Perito)
- ☑ Economia ➤ só honorários dos árbitros e taxa de administração
- ☑ Sigilo ➤ regra universal da arbitragem
- ☑ Rapidez ➤ redução das formalidades
- ☑ Amplitude ➤ direito ou equidade, usos e costumes, regras internacionais de comércio



## Convenção de arbitragem

- ☑ Cláusula compromissória ➤ força vinculante à contratação da arbitragem antes do litígio
  - ☒ Cheia ➤ escolha do órgão e regulamento
  - ☒ Vazia ➤ órgão ou “ad hoc”
- ☑ Compromisso arbitral ➤ submissão de um litígio já existente à arbitragem

# FLUXOGRAMA DO PROCESSO ARBITRAL

Artigos

1º

Contrato com cláusula  
compromissória

Decisão de conflito  
pelo juízo arbitral

ao

Compromisso arbitral

12

Artigos

13

SIM

Escolha dos árbitros

ao

Argüição de impedimento  
ou suspeição

NÃO

Formação do Tribunal  
Arbitral com escolha  
do Presidente

18

Artigos

19

Contraditório

ao

Procedimento  
arbitral  
(continua...)

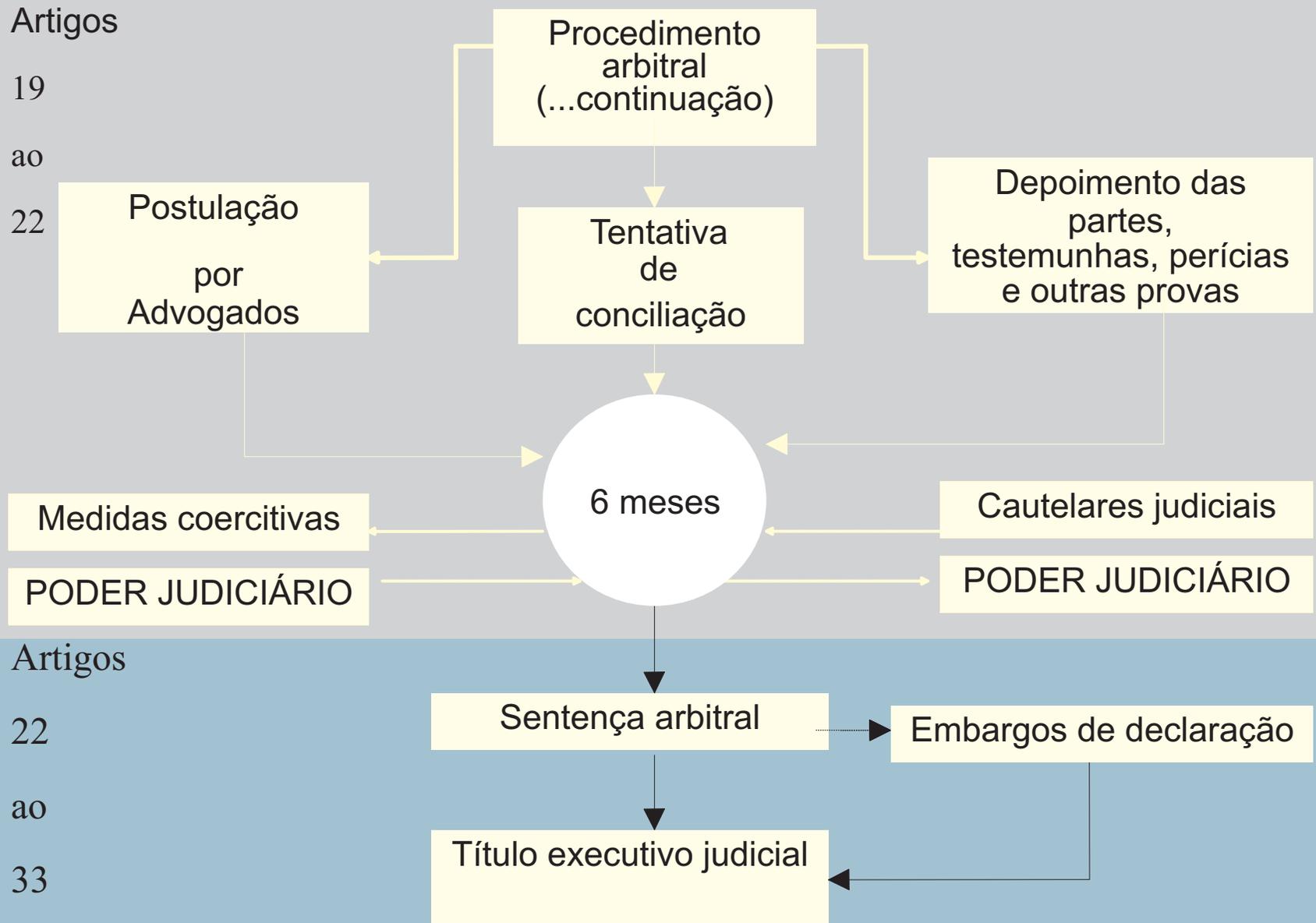
Imparcialidade  
dos  
árbitros

22

Igualdade  
das partes

Livre  
convencimento

# FLUXOGRAMA DO PROCESSO ARBITRAL



## Exemplo do cenário dos conflitos no setor imobiliário



- ☑ 48% dos contratos geram disputas\* (maior número de controvérsias)
- ☑ 50% dos conflitos terminam em acordo\* (maior disposição à negociação)

\* Pesquisa da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

## A controvérsia sobre os contratos de adesão



- ☑ Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90)
  - ☒ Artigo 4º, inciso V – Incentivo à utilização de mecanismos alternativos na solução de conflitos de consumo
  - ☒ Artigo 51, inciso VII – Cláusula abusiva se determina a utilização compulsória da arbitragem

## A controvérsia sobre os contratos de adesão



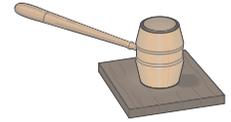
- ☑ Lei da Arbitragem (9.307/96)
  - ☒ Artigo 4º, § 2º - Eficácia se o consumidor iniciar ou ter concordância expressa e escrita em documento anexo ou negrito, com assinatura ou visto para essa cláusula
  - ☒ Artigo 4º, § 1º - A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira

## A controvérsia sobre os contratos de adesão



- ☑ Entendimento doutrinário que a lei posterior revogou a anterior, em função da abordagem ser nova e as premissas diferentes
- ☑ Tratamento diferenciado ao contrato de adesão (aquele que é assinado sem que as partes possam negociar as cláusulas)
- ☑ Só terá força vinculante para o aderente
- ☑ Fundamental tornar inequívoco que o consumidor teve a livre opção de escolha

# Características dos contratos imobiliários



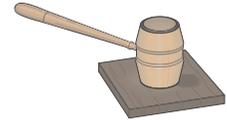
- ☑ Complexidade ➤ regulam os mais diversos aspectos
- ☑ Gama de participantes
- ☑ Multiplicidade de fatos
- ☑ Questões técnicas ou particulares

## Resolução dos conflitos envolvendo contratos imobiliários



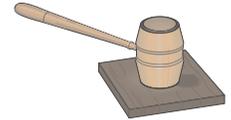
- ☑ Envolvem normalmente grande quantidade de eventos
- ☑ Poder judiciário não possui aparelhamento próprio e as regras de procedimento são rígidas
- ☑ Arbitragem oferece flexibilidade nos procedimentos e possibilidade de decisão por especialistas (figura do Árbitro – Perito)

## Sugestões para aplicações práticas



- ☑ Difusão da cláusula compromissória (Ex.: contratos comerciais, contrato societário e convenção de condomínio)
- ☑ Escolha de órgãos arbitrais idôneos
- ☑ Treinamento e capacitação de técnicos
- ☑ Coragem para assimilar esta forma moderna e eficaz de solução de conflitos
- ☑ Engajamento do Poder Judiciário para difusão

Arbitragem: solução eficaz de conflitos imobiliários



Muito obrigado!



**PRECISÃO**  
CONSULTORIA

Francisco Maia Neto  
Engenheiro e Advogado