



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.481.644 - SP (2014/0235495-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : SILXA PRODUTOS NATURAIS LTDA  
**ADVOGADOS** : ROBERTO FERREIRA ROSAS E OUTRO(S) - DF000848  
VIVIANE GIRARDI E OUTRO(S) - SP194143  
LUANA MANIERO MOREIRA - SP207691  
**RECORRIDO** : SHOPPING METRO TATUAPE  
**ADVOGADOS** : IGOR GOES LOBATO E OUTRO(S) - SP307482  
AMANDA RAMOS CANERO - SP289492

### **EMENTA**

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 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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1º de junho de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0235495-6      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.481.644 / SP**

Números Origem: 00102924020118260008 102924020118260008 20120000676458 20130000114397

PAUTA: 11/05/2021

JULGADO: 11/05/2021

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SILXA PRODUTOS NATURAIS LTDA  
ADVOGADOS : ROBERTO FERREIRA ROSAS E OUTRO(S) - DF000848  
                  VIVIANE GIRARDI E OUTRO(S) - SP194143  
                  LUANA MANIERO MOREIRA - SP207691  
RECORRIDO : SHOPPING METRO TATUAPE  
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO E OUTRO(S) - SP307482  
                  AMANDA RAMOS CANERO - SP289492

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - despejo por  
Denúncia Vazia

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento para a próxima sessão (18/5/2021), por indicação do Sr. Ministro Relator.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0235495-6      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.481.644 / SP**

Números Origem: 00102924020118260008 102924020118260008 20120000676458 20130000114397

PAUTA: 11/05/2021

JULGADO: 18/05/2021

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SILXA PRODUTOS NATURAIS LTDA  
ADVOGADOS : ROBERTO FERREIRA ROSAS E OUTRO(S) - DF000848  
                  VIVIANE GIRARDI E OUTRO(S) - SP194143  
                  LUANA MANIERO MOREIRA - SP207691  
RECORRIDO : SHOPPING METRO TATUAPE  
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO E OUTRO(S) - SP307482  
                  AMANDA RAMOS CANERO - SP289492

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - despejo por Denúncia Vazia

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento para a próxima sessão (25/5/2021), por indicação do Sr. Ministro Relator.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0235495-6      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.481.644 / SP**

Números Origem: 00102924020118260008 102924020118260008 20120000676458 20130000114397

PAUTA: 11/05/2021

JULGADO: 25/05/2021

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SILXA PRODUTOS NATURAIS LTDA  
ADVOGADOS : ROBERTO FERREIRA ROSAS E OUTRO(S) - DF000848  
                  VIVIANE GIRARDI E OUTRO(S) - SP194143  
                  LUANA MANIERO MOREIRA - SP207691  
RECORRIDO : SHOPPING METRO TATUAPE  
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO E OUTRO(S) - SP307482  
                  AMANDA RAMOS CANERO - SP289492

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - despejo por Denúncia Vazia

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento para a próxima sessão (1/6/2021), por indicação do Sr. Ministro Relator.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.481.644 - SP (2014/0235495-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : SILXA PRODUTOS NATURAIS LTDA  
**ADVOGADOS** : ROBERTO FERREIRA ROSAS E OUTRO(S) - DF000848  
VIVIANE GIRARDI E OUTRO(S) - SP194143  
LUANA MANIERO MOREIRA - SP207691  
**RECORRIDO** : SHOPPING METRO TATUAPE  
**ADVOGADOS** : IGOR GOES LOBATO E OUTRO(S) - SP307482  
AMANDA RAMOS CANERO - SP289492

### RELATÓRIO

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Shopping Metrô Tatuapé ajuizou ação de despejo por falta de pagamento em face de Silxa Produtos Naturais Ltda., haja vista que a ré teria deixado de honrar suas obrigações, além de ter abandonado o imóvel locado em 17 de junho de 2010, sendo devedora da quantia de R\$ 182.389,40.

O magistrado de piso, inicialmente, determinou a expedição de mandado de constatação e, confirmando o abandono, imitiu a autora na posse do imóvel (fls. 173-175). Posteriormente, no julgamento do mérito, acolheu o pedido para declarar rescindindo o contrato de locação, resolvendo eventual sublocação, condenando o requerido em custas e honorários advocatícios (fls. 325-327).

Interposta apelação, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA: Locação de imóvel comercial - Ação de despejo por falta de pagamento - Sentença de procedência - Manutenção do julgado - Necessidade - Arguição de que as questões deveriam ser resolvidas através de Juízo Arbitral e que o locador, antes mesmo de cumprido o mandado de constatação, repassou o imóvel a terceiro - Inconsistência - Juízo da causa que constatou que a locatária abandonou o imóvel, o que fez rescindir automaticamente o vínculo locatício - Despicienda, na hipótese, a submissão do objeto do litígio à consideração do juízo arbitral - Débito locatício incontroverso - Faculdade de o locador imitir-se voluntariamente na posse do bem e realocá-lo, sem maiores delongas.  
Recurso da ré desprovido.

Opostos aclaratórios, foram rejeitados (fls. 406-412).

Irresignada, Silxa Produtos Naturais Ltda. interpõe recurso especial com fulcro na alínea a do permissivo constitucional, por negativa de vigência aos arts. 1º, 4º, 7º e 16 da Lei Federal n. 9.307/1996; aos arts. 20, § 4º, 267, VII, 301, IX, e 535 do CPC; e art. 66 da Lei



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

n. 8.245/1991.

Aduz que o acórdão foi omissivo.

Sustenta que há carência da ação por força da cláusula de arbitragem, uma vez que as partes celebraram expressamente o compromisso de submeter ao juízo arbitral as soluções de todos os litígios decorrentes da avença, sem exceção alguma, devendo o processo ser extinto sem julgamento do mérito.

Destaca que, ao estabelecerem compromisso arbitral, as partes renunciaram ao direito de recorrer ao Poder Judiciário para discutir as questões atinentes ao contrato de locação firmado e em pleno vigor.

Afirma que, ainda que resolvida a locação pelo abandono do imóvel, as partes deveriam ter-se submetido à arbitragem, independentemente de haver ou não atos de império, pois, nos termos da norma, o proprietário não pode retomar a posse do imóvel nela se imitar sem antes recorrer ao Judiciário (ou juízo arbitral).

Alega que os honorários foram fixados de forma exorbitante – 20% sobre o valor da causa, equivalente à época a R\$ 47.097,00 –, notadamente se se levar em conta o trabalho realizado e o tempo exigido para o serviço, revestindo-se a causa de "inegável singeleza".

Esclarece que a inviabilidade da retomada do bem por ter sido o imóvel locado a terceiros (que não integram a lide) não pode ser fundamento para a violação da norma, já que a questão poderá ser resolvida em perdas e danos.

Contrarrazões apresentadas às fls. 448-468.

O recurso recebeu crivo de admissibilidade positivo na origem (fls. 470-471).

É o relatório.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.481.644 - SP (2014/0235495-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : SILXA PRODUTOS NATURAIS LTDA  
**ADVOGADOS** : ROBERTO FERREIRA ROSAS E OUTRO(S) - DF000848  
VIVIANE GIRARDI E OUTRO(S) - SP194143  
LUANA MANIERO MOREIRA - SP207691  
**RECORRIDO** : SHOPPING METRO TATUAPE  
**ADVOGADOS** : IGOR GOES LOBATO E OUTRO(S) - SP307482  
AMANDA RAMOS CANERO - SP289492

### EMENTA

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, 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 conseqüente devolução do imóvel ao locador ou proprietário, sendo enquadrada como ação executiva *lato sensu*, à semelhança das possessórias.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### VOTO

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Não se verifica a alegada violação do art. 535 do CPC/1973, uma vez que o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado.

De fato, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte, de modo específico, a determinados preceitos legais. Nos moldes da jurisprudência desta Corte, como destinatário final da prova, cabe ao magistrado, respeitando os limites adotados pelo CPC, dirigir a instrução e deferir a produção probatória que considerar necessária à formação do seu convencimento.

3. A controvérsia dos autos está em definir qual o juízo competente - o estatal ou o arbitral - para julgar a pretensão de despejo por falta de pagamento, com posterior abandono do imóvel, diante da existência de cláusula compromissória.

O Tribunal de origem, mantendo a sentença de piso, afastou a competência do juízo arbitral pelos seguintes fundamentos:

O apelo não comporta acolhimento.

Consta dos autos que o shopping autor moveu ação de despejo por falta de pagamento ao argumento de que, em 30.06.2008, as partes celebraram contrato de locação da loja nº 277, localizada no Piso Metrô do Shopping Metrô Tatuapé, com prazo de 60 meses.

Afirmou que, além de a locatária ter abandonado o imóvel em 17.06.2010, deixou de pagar os aluguéis e encargos condominiais e fundo de promoção vencidos a partir de dezembro de 2010, razão pela qual se tornou devedora da quantia de R\$ 182.389,40 e, mesmo notificada extrajudicialmente não retornou às suas atividades comerciais, tampouco quitou o débito em aberto.

Por ocasião da apresentação da contestação, a ré trouxe as mesmas teses lançadas no recurso de apelação, que não comportam acolhimento.

**Conforme bem anotado pelo d. Juízo da causa:**

**"... Pese a existência de compromisso arbitral, depreende-se que a ré abandonou o imóvel, conforme constatado pelo juízo, o que, de per si, torna resolvida a locação de pleno direito, tornando, pois, superada qualquer necessidade de apresentação do objeto do litígio à arbitragem, porquanto exaurido.**

**Ademais, abandonado o imóvel, o art. 66, da Lei de Locações confere ao locador a faculdade de se imitir, diretamente, na posse do bem, prescindindo, inclusive, de autorização judicial. Não menos**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

relevante é o fato de que o juízo arbitral não tem poderes para determinar ato de império, portanto, a ordem de imissão na posse, se submetida à apreciação de órgão julgador, somente poderia ser determinada pelo Poder Judiciário; exatamente o que ocorreu.

Superada a defesa preliminar, no mérito, a ação é procedente. A falta de pagamento dos locativos e acessórios não foi impugnada, recrudescendo o inadimplemento a ensejar a rescisão do contrato. Outrossim, pretensas divergências entre os sócios não podem ser opostas ao locador, tratando-se, pois, em relação a ele, de "res inter alios". Ainda nesta linha, a ciência acerca da desinteligência entre as sócias da ré não tem natureza de anuência, ao passo que à míngua de qualquer instrumento neste sentido, trata-se de questão absolutamente estranha ao locador.

.... O abandono do imóvel restou devidamente caracterizado por auto de constatação, cuja veracidade não foi infirmada. Ademais, os documentos encartados à contestação demonstram que a empresa ré, ao que se infere, por força de divergência entre as sócias, abandonou o bem objeto desta ação, passando o ponto comercial para outra loja, no mesmo shopping center, situação que, inclusive, traz prejuízo ao "tenant mix" do locador.

Ainda sob esta vertente, a retomada do bem pela locatária revela-se inviável, na medida que o bem já foi locado a terceiros que não integram a lide e, portanto, não podem ser submetidos aos efeitos de eventual reversão da medida. Com a retomada da posse, o locador, dentro do seu regular exercício de direitos, tem a faculdade de, em relação ao imóvel, proceder conforme lhe convier, inclusive avençando nova locação com terceiro, inexistindo, pois, qualquer esbulho. Em resumo, constatado o abandono e recrudescido o inadimplemento, de rigor a procedência da ação...". (negrito não original) Nesse sentido é a jurisprudência deste E. Tribunal:

[...]

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos artigo 252, do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, inclusive no que diz respeito ao arbitramento da verba honorária, na medida em que o MM. Juiz 110, da causa os fixou em atenção aos requisitos do artigo 20, §4º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É incontroversa a discussão quanto à validade da convenção arbitral disposta no contrato de locação objeto da execução, assim como ao inadimplemento dos aluguéis e ao abandono do imóvel.

4. Como sabido, a arbitragem é técnica de solução de conflitos em que os conflitantes buscam terceira pessoa, um árbitro, para a solução imparcial do litígio, cristalizando importante instrumento de resolução de conflitos no Brasil, notadamente com o advento da Lei n. 9.307, de 1996, que se erigiu como marco legal do instituto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não obstante se tratar, em sua gênese, de forma convencional de solução de conflitos, a arbitragem ostenta natureza de "jurisdição", o que se infere de diversos dispositivos da Lei n. 9.307/1996 (arts. 18 e 31) e da jurisprudência do STJ, pela qual "a atividade desenvolvida no âmbito da arbitragem tem natureza jurisdicional" (CC n. 111.230/DF, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Segunda Seção, julgado em 08/05/2013, DJe de 03/04/2014).

De fato, a Lei de Arbitragem foi declarada constitucional pelo Pretório Excelso, em cuja ocasião também foi consignado que, instituída a arbitragem, cessa a jurisdição estatal, impondo-se a competência dos árbitros, o que, decerto, não enseja interferência alguma no princípio constitucional da inafastabilidade do Estado-Juiz, assegurado pelo art. 5º, XXXV, da Carta Maior.

O aresto recebeu a seguinte ementa:

1. Sentença estrangeira: laudo arbitral que dirimiu conflito entre duas sociedades comerciais sobre direitos inquestionavelmente disponíveis - a existência e o montante de créditos a título de comissão por representação comercial de empresa brasileira no exterior: compromisso firmado pela requerida que, neste processo, presta anuência ao pedido de homologação: ausência de chancela, na origem, de autoridade judiciária ou órgão público equivalente: homologação negada pelo Presidente do STF, nos termos da jurisprudência da Corte, então dominante: agravo regimental a que se dá provimento, por unanimidade, tendo em vista a edição posterior da L. 9.307, de 23.9.96, que dispõe sobre a arbitragem, para que, homologado o laudo, valha no Brasil como título executivo judicial.

2. Laudo arbitral: homologação: Lei da Arbitragem: controle incidental de constitucionalidade e o papel do STF. A constitucionalidade da primeira das inovações da Lei da Arbitragem - a possibilidade de execução específica de compromisso arbitral - não constitui, na espécie, questão prejudicial da homologação do laudo estrangeiro; a essa interessa apenas, como premissa, a extinção, no direito interno, da homologação judicial do laudo (arts. 18 e 31), e sua conseqüente dispensa, na origem, como requisito de reconhecimento, no Brasil, de sentença arbitral estrangeira (art. 35). A completa assimilação, no direito interno, da decisão arbitral à decisão judicial, pela nova Lei de Arbitragem, já bastaria, a rigor, para autorizar a homologação, no Brasil, do laudo arbitral estrangeiro, independentemente de sua prévia homologação pela Justiça do país de origem. Ainda que não seja essencial à solução do caso concreto, não pode o Tribunal - dado o seu papel de "guarda da Constituição" - se furtar a enfrentar o problema de constitucionalidade suscitado incidentalmente (v.g. MS 20.505, Néri).

**3. Lei de Arbitragem (L. 9.307/96): constitucionalidade, em tese, do juízo arbitral; discussão incidental da constitucionalidade de vários dos tópicos da nova lei, especialmente acerca da compatibilidade, ou não, entre a execução judicial específica para a solução de futuros conflitos da cláusula compromissória e a garantia constitucional da universalidade da jurisdição do Poder Judiciário (CF, art. 5º, XXXV). Constitucionalidade declarada pelo plenário, considerando o Tribunal, por maioria de votos, que a manifestação**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**de vontade da parte na cláusula compromissória, quando da celebração do contrato, e a permissão legal dada ao juiz para que substitua a vontade da parte recalcitrante em firmar o compromisso não ofendem o artigo 5º, XXXV, da CF.**

Votos vencidos, em parte - incluído o do relator - que entendiam inconstitucionais a cláusula compromissória - dada a indeterminação de seu objeto - e a possibilidade de a outra parte, havendo resistência quanto à instituição da arbitragem, recorrer ao Poder Judiciário para compelir a parte recalcitrante a firmar o compromisso, e, conseqüentemente, declaravam a inconstitucionalidade de dispositivos da Lei 9.307/96 (art. 6º, parág. único; 7º e seus parágrafos e, no art. 41, das novas redações atribuídas ao art. 267, VII e art. 301, inciso IX do C. Pr. Civil; e art. 42), por violação da garantia da universalidade da jurisdição do Poder Judiciário.

Constitucionalidade - aí por decisão unânime, dos dispositivos da Lei de Arbitragem que prescrevem a irrecorribilidade (art. 18) e os efeitos de decisão judiciária da sentença arbitral (art. 31). (SE 5206 AgR, Relator(a): Min. SEPÚLVEDA PERTENCE, Tribunal Pleno, julgado em 12/12/2001, DJ 30-04-2004)

Assim, com a edição da Lei de Arbitragem, o instituto assumiu patamar inédito, porquanto o fortalecimento da cláusula compromissória ensejou a equiparação dos efeitos da sentença arbitral aos da decisão judicial, tendo como corolário a exclusão da jurisdição estatal a partir da instauração do Tribunal Arbitral e a autonomia dos árbitros.

Trata-se, aliás, de medida incentivada pelo Estado e com previsão expressa no novel diploma processual civil:

Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º **É permitida a arbitragem, na forma da lei.**

§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º **A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.**

Em razão disso, 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, uma vez 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 1.331.100/BA, Rel. p/ Acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/12/2015, DJe 22/02/2016).

**5. No caso ora em julgamento, a controvérsia surge exatamente pela previsão,**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no contrato de locação, de cláusula estabelecendo que a regência e a solução das demandas ocorrerão na instância arbitral (Lei n. 9.307/96), *in verbis*:

Em havendo litígios decorrentes deste contrato, as partes, com base no art. 4º da Lei 9.307, de 23/09/1996, comprometem-se a submeter a solução dos mesmos litígios ao juízo arbitral, mediante celebração de convenção de arbitragem, elegendo, desde já, a ABRASCE - Associação Brasileira de Shopping Centers como árbitro competente para julgar e decidir sobre tais litígios.  
(fl. 428)

Realmente, não há dúvidas de que, em se tratando de bem disponível, as discussões envolvendo o contrato de locação de imóvel poderão ser submetidas à arbitragem.

Apesar disso, entendeu o acórdão recorrido que, por estar resolvido o contrato de pleno direito, em razão do abandono do imóvel, estaria superada a necessidade de apresentação do objeto do litígio ao árbitro, porquanto exaurido o seu conteúdo.

É bem verdade que 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 acerca dos quais os litigantes possam dispor, derrogando-se a jurisdição estatal.

Com efeito, "a convenção de arbitragem tem duplo caráter: como acordo de vontades, vincula as partes no que se refere a litígios atuais ou futuros, obrigando-as reciprocamente à submissão do juízo arbitral; como pacto processual, seus objetivos são os de derrogar a jurisdição estatal, submetendo as partes à jurisdição dos árbitros. Portanto, basta a convenção de arbitragem (cláusula ou compromisso) para afastar a competência do juiz togado, sendo irrelevante estar ou não instaurado o juízo arbitral (art. 19)" (CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e processo: um comentário à Lei nº 9.307/96*. São Paulo, Atlas, 2009, p. 79).

A Corte Especial, reiterando o entendimento de outrora, reconheceu que a cláusula compromissória é apta, por si só, a estabelecer a realização da arbitragem. Na oportunidade, o colegiado máximo assentou que "as duas espécies de convenção de arbitragem, quais sejam, a cláusula compromissória e o compromisso arbitral, dão origem a processo arbitral, porquanto em ambos os ajustes as partes convencionam submeter a um juízo arbitral eventuais divergências relativas ao cumprimento do contrato celebrado" (SEC 1.210/GB, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Corte Especial, julgado em 20/06/2007, DJ 06/08/2007).

**6.** No entanto, apesar de a referida convenção arbitral excluir a apreciação do





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

juízo estatal, tal restrição não se aplica aos processos de execução forçada, haja vista que os árbitros não são investidos do poder de império estatal para a prática de atos executivos, não sendo detentores de poder coercitivo direto.

Deveras, "se o contrato configura, por si só, e por suas garantias, um título executivo extrajudicial, o credor não fica inibido de executá-lo judicialmente, mesmo existindo convenção de arbitragem. É que não se insere nos poderes dos árbitros a atividade executiva, mas apenas a de acerto. Assim, não se pode exigir que todas as controvérsias oriundas de um contrato sejam submetidas à solução arbitral, se, como no caso da execução, a via da arbitragem se revela impotente" (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Processo de execução e cumprimento da sentença*. São Paulo: Universitária de Direito, 2014, p. 146).

A jurisprudência do STJ, aliás, é firme nesse sentido:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO ESTATAL E JUÍZO ARBITRAL. AJUIZAMENTO DE AÇÃO EXECUTIVA PERANTE O JUÍZO ESTATAL, COM O DEFERIMENTO DE MEDIDAS CONSTRITIVAS E ANTERIOR PEDIDO DE INSTAURAÇÃO DE ARBITRAGEM PARA, EM OBSERVÂNCIA À CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA, SEJA DIRIMIDA CONTROVÉRSIA EXISTENTE EM RELAÇÃO AO CRÉDITO REPRESENTADO PELO TÍTULO QUE LASTREIA A EXECUÇÃO. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. CONFIGURAÇÃO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL E SOBRESTAMENTO DOS ATOS EXECUTIVOS. NECESSIDADE.

1. De acordo com o atual posicionamento sufragado pela Segunda Seção desta Corte de Justiça, compete ao Superior Tribunal de Justiça dirimir conflito de competência entre Juízo arbitral e órgão jurisdicional estatal, partindo-se, naturalmente, do pressuposto de que a atividade desenvolvida no âmbito da arbitragem possui natureza jurisdicional.

**2. Afigura-se absolutamente possível a imediata promoção da ação de execução de contrato que possua cláusula compromissória arbitral perante o Juízo estatal (única Jurisdição, aliás, dotada de coercibilidade, passível de incursionar no patrimônio alheio), não se exigindo, para esse propósito, a existência de prévia sentença arbitral. Afinal, se tal contrato, por si, já possui os atributos de executibilidade exigidos pela lei de regência, de todo despiciendo a prolação de anterior sentença arbitral para lhe conferir executividade. Todavia, o Juízo estatal, no qual se processa a execução do contrato (com cláusula compromissória arbitral), não possui competência para dirimir temas próprios de embargos à execução e de terceiros, atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e das matérias que foram eleitas pelas partes para serem solucionadas pela instância arbitral (kompetenz kompetenz).**

[...]

(CC 150.830/PA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/10/2018, DJe 16/10/2018)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONFISSÃO DE DÍVIDA. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. JURISDIÇÃO ESTATAL. POSSIBILIDADE.

1. Trata-se, na origem, de embargos à execução de título extrajudicial, aparelhada em contrato com cláusula compromissória.

**2. Mesmo em contrato que preveja a arbitragem, é possível a execução judicial de confissão de dívida certa, líquida e exigível que constitua título executivo nos termos do art. 585, inciso II, do Código de Processo Civil, haja vista que o juízo arbitral é desprovido de poderes coercitivos. Precedente do STJ.**

3. A existência de título executivo extrajudicial prescinde de sentença arbitral condenatória para fins de formação de um outro título sobre a mesma dívida.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1373710/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 27/04/2015)

PROCESSO CIVIL. POSSIBILIDADE DE EXECUÇÃO DE TÍTULO QUE CONTÉM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE AFASTADA. CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS DEVIDA.

**- Deve-se admitir que a cláusula compromissória possa conviver com a natureza executiva do título. Não se exige que todas as controvérsias oriundas de um contrato sejam submetidas à solução arbitral. Ademais, não é razoável exigir que o credor seja obrigado a iniciar uma arbitragem para obter juízo de certeza sobre uma confissão de dívida que, no seu entender, já consta do título executivo. Além disso, é certo que o árbitro não tem poder coercitivo direto, não podendo impor, contra a vontade do devedor, restrições a seu patrimônio, como a penhora, e nem excussão forçada de seus bens.**

[...]

Recurso Especial improvido.

(REsp 944.917/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2008, DJe 03/10/2008)

É também o que assevera a doutrina especializada:

Também com relação aos títulos executivos extrajudiciais pode haver alguma perplexidade quando inserem as partes no texto a cláusula compromissória e a cláusula de eleição de foro. Antes de mais nada, convém chamar a atenção para o fato de que pode causar algum mal-estar a existência de cláusula compromissória em título executivo extrajudicial. **Não há, porém, incongruência alguma entre a existência de um título executivo e a possibilidade de arbitragem, mas a correlação entre os temas deve ser bem compreendida: se houver alguma dúvida sobre o título (ou sobre as obrigações ali consignadas), tal crise de certeza deve ser dirimida pela via arbitral; mas se houver inadimplemento, o credor socorrer-se-á desde logo da via judicial, propondo demanda de execução, sem que haja espaço para a arbitragem.** Vale tomar como referência, para argumentar, algum título que tome a forma descrita no inciso II do art. 585 do Código de Processo Civil: se as partes firmam um contrato de mútuo ou uma confissão de dívida –



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fazendo assinar o instrumento particular por duas testemunhas -, que significado tem inserir em tais contratos uma cláusula compromissória, seguida de uma cláusula de eleição de foro? A vontade dos contratantes resulta clara: se houver alguma controvérsia sobre o contrato (que também constitui título executivo), não deverão os contratantes recorrer ao Poder Judiciário, mas sim aos árbitros; **mas, para resolver eventual crise de inadimplemento, as partes já têm título executivo, de maneira que a via adequada é o processo de execução (e os árbitros não têm naturalmente competência para medidas satisfativas)**, que será capitaneado pelo juiz estatal da comarca previamente eleita pelas partes (eleição de foro). Coordenam-se, mais uma vez harmonicamente, a cláusula compromissória e a cláusula de eleição de foro.

**Mas, proposta a demanda executiva, o que fazer com os embargos à execução que o devedor poderá manejar? Parece razoável deduzir que, havendo cláusula compromissória – e tratando os embargos de matéria de fundo (validade, eficácia e extensão do título executivo) -, caberá levar tais questões aos árbitros, tocando ao juiz togado apenas o julgamento de embargos que tratem de questões processuais.**

(CARMONA, Carlos Alberto. *Considerações sobre a cláusula compromissória e a cláusula de eleição de foro. In Arbitragem: Estudos em homenagem ao Prof. Guido Fernando da Silva Soares, in memoriam.* Coord. Carlos Alberto Carmona, Selma Ferreira Lemes e Pedro Batista Martins. São Paulo: Atlas, 2007, p. 43)

**A dúvida que surge quando se discute a possibilidade de ajuizamento de ação executiva fundada em título extrajudicial que contenha convenção de arbitragem é em relação aos embargos à execução, pois, dependendo da matéria, a análise dos embargos caberá aos árbitros (quando se tratar de questão de mérito), enquanto que eventuais defesas processuais, ou excesso de execução, poderão ser argüidas perante o juiz. Assim, caso se pretenda a discussão de matéria de fundo, esta deverá se dar através de procedimento arbitral, e não de embargos, com a suspensão da execução.**

(ABDALLA, Leticia Barbosa e Silva. *Execução de título extrajudicial. existência de cláusula compromissória. Exceção de pré-executividade. In Revista de Arbitragem e Mediação, n. 15, out-dez, 2007, p. 224).*

Especificamente em relação ao contrato de locação e sua execução, a Quarta Turma do STJ decidiu que, no âmbito do processo executivo, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, já que os árbitros, como dito, não são investidos do poder de império estatal para a prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto.

Por conseguinte, na execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado: o Juízo estatal não deterá 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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pela instância arbitral (kompetenz e kompetenz), que deverão ser dirimidas pela via arbitral.

O acórdão foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ARBITRAGEM. EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. EMBARGOS DO DEVEDOR. MÉRITO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL. QUESTÕES FORMAIS, ATINENTES A ATOS EXECUTIVOS OU DE DIREITOS PATRIMONIAIS INDISPONÍVEIS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NATUREZA JURÍDICA. LEI NOVA. MARCO TEMPORAL PARA A APLICAÇÃO DO CPC/2015. PROLAÇÃO DA SENTENÇA.

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 à prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto.

**3. 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.**

4. 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 as relacionadas a direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito.

**5. Na hipótese, o devedor opôs embargos à execução, suscitando, além da cláusula arbitral, dúvidas quanto à constituição do próprio crédito previsto no título executivo extrajudicial, arguindo a inexistência da dívida pelo descumprimento justificado do contrato. Dessarte, deve-se reconhecer a derrogação do juízo togado para apreciar a referida pretensão, com a extinção do feito, podendo o recorrido instaurar procedimento arbitral próprio para tanto.**

6. O Superior Tribunal de Justiça propugna que, em homenagem à natureza processual material e com o escopo de preservar-se o direito adquirido, as normas sobre honorários advocatícios não são alcançadas por lei nova. A sentença, como ato processual que qualifica o nascedouro do direito à percepção dos honorários advocatícios, deve ser considerada o marco temporal para a aplicação das regras fixadas pelo CPC/2015.

7. No caso concreto, a sentença fixou os honorários em consonância com o CPC/1973. Dessa forma, não obstante o fato de esta Corte Superior reformar o acórdão recorrido após a vigência do novo CPC, incidem, quanto aos honorários, as regras do diploma processual anterior.

8. Recurso especial provido.

(REsp 1465535/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016)

Naquela oportunidade, o ilustre Min. Antonio Carlos Ferreira, em seu voto-vista, acrescentou importante fundamento no sentido de que, **"se a convenção de arbitragem não for suscitada pelo embargado na impugnação aos embargos (por analogia ao art. 337, X, do CPC/2015), a competência para o julgamento de toda a causa restará concentrada no juízo estatal, sobretudo ante a vedação conferida, pelo parágrafo quinto do art. 337 do CPC/2015 (§ 4º do art. 301 do CPC/1973) de que o magistrado conheça de ofício a convenção de arbitragem"**.

Da mesma forma, o eminente Min. Raul Araújo, em sua vista dos autos, corroborou a tese, fazendo ressalva que se aplica na espécie, qual seja, **"a confirmar o acerto desse entendimento, convém registrar a conduta contraditória e incoerente do executado, que, por um lado, limita-se a buscar impedir aqui a execução forçada do contrato, invocando como exceção a convenção de arbitragem, e, por outro, conforme esclarecido pelo eminente Relator durante os debates, exime-se de provocar a instituição do procedimento arbitral, a fim de discutir a validade ou não do contrato impugnado"**.

7. Na hipótese, como visto, não se trata propriamente de execução de contrato de locação, mas de despejo por falta de pagamento e imissão na posse em razão do abandono do imóvel.

Estabelece o CPC (de 73 e de 2015) que é título executivo extrajudicial "o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos, acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio" (art. 784, VIII).

Por certo, "o contrato de locação possui liquidez, certeza e exigibilidade para o recebimento dos alugueres e acessórios, nos exatos termos do art. 585, V, do CPC" (AgRg no AREsp 690.630/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 3.3.2016).

Por outro lado, 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.

Segundo a legislação de regência, "seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para **reaver o imóvel** é a de despejo" (art. 5º).

Em razão disso, destaca o eminente Min. Luiz Fux que "encerra a ação de despejo verdadeira hipótese de cumulação sucessiva *sui generis*, porque **ao pedido de rescisão do vínculo segue-se o de devolução ou reintegração na posse do imóvel retomado. Pode-se mesmo afirmar que o pedido de restituição do bem é implícito na postulação genérica do bem"**.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E arremata:

**No que pertine ao pedido de despejo em si, a ação é considerada executiva *latu sensu* e a executividade do comando para desocupar o imóvel, a exemplo do que ocorre hoje, é fase do procedimento e não processo subsequente, desautorizando os embargos.** Na parte relativa à condenação dos aluguéis, a execução se processa da mesma forma como se processam as novidade de cumprimento de sentença (Lei nº 11.232), viabilizando a resistência do devedor através de impugnação.

[...]

Em regra, a sentença na ação de despejo é constitutiva, porque faz cessar um estado jurídico que existia até a sua aparição no mundo jurídico. **Decretada a rescisão, ela condena à entrega e nessa parte é auto-executável, isto é: a execução não é processo próprio, mas fase do procedimento. Ação executiva *latu sensu*, como preferem alguns, à semelhança das possessórias, com as quais guarda extrema afinidade o despejo.**

(*Locações - processo e procedimentos*. Niterói, RJ: Impetus, 2008, p. 41-42 e 91).

Em verdade, diante da sua peculiaridade procedimental e sua natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão da posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo.

Logo, "a execução na **ação de despejo é de característica peculiar e forma própria [...] por se tratar de ação executiva *latu sensu*, está ausente o intervalo que medeia entre o acatamento e a execução, próprio das ações sincréticas, eis que cognição e execução ocorrem na mesma relação processual, sem descontinuidade"** (RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação: questões processuais e substanciais*. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 94).

Aliás, a própria Lei n. 8.245/1991 define a celeridade e executoriedade de seu rito, permitindo, de plano, a concessão da liminar com desocupação do bem, nestes termos:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, **as ações de despejo terão o rito ordinário.**

§ 1º **Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:**

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

VII – o término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Destarte, a procedência do pedido contido na ação enseja a expedição de ordem de despejo, com prazo para a desocupação voluntária (art. 63); "findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento" (art. 65).

Efetivamente, nas ações de despejo não se verifica a *actio judicati*, ou seja, "um procedimento autônomo para o cumprimento da sentença, que se fará imediatamente, após a intimação de réu para que desocupe o imóvel no prazo concedido. Consequência lógica do que acima afirmamos é que a ação de despejo desautoriza a interposição de 'embargos à execução'" (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 263).

Assinalo, no entanto, que não se está afastando a jurisdição dos árbitros para a resolução das diversas outras contendas envolvendo a locação, desde que, por óbvio, não tenham natureza executória e tratem de direito disponível, como: prazos de pagamento, diferença e valores de aluguel, revisionais, renovatórias, dentre outros.

**8.** 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.

Com efeito, a depender do interesse na manutenção do contrato de locação, a lei apresenta ao locador duas opções distintas de natureza executória: "poderá ele simplesmente cobrar o seu crédito de aluguéis pela via executória, com base no artigo 585, IV, do Código de Processo Civil, independentemente do pedido de rescisão do contrato, como



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

também lhe será lícito propor a ação de despejo, cumulada com a cobrança" (CAPANEMA, op.cit., p. 263).

Assim, por fundamento diverso do encampado pelo acórdão recorrido, penso que deve ser reconhecida a competência exclusiva do juízo togado para apreciar a presente ação de despejo, haja vista a natureza executória da pretensão.

Em situação similar, já decidiu esta Quarta Turma:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL POR PERDAS E DANOS CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS FUNDADA NA RELAÇÃO CONTRATUAL EXISTENTE ENTRE AS PARTES. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA NO CONTRATO SOCIAL. AJUIZAMENTO DE ANTERIOR AÇÃO POSSESSÓRIA QUE NÃO IMPLICA RENÚNCIA AO COMPROMISSO ASSUMIDO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

[...]

**6. É plausível o ajuizamento de ação possessória diretamente perante o Poder Judiciário, com o objetivo de obter prontamente a determinação de reintegração na posse de imóveis esbulhados, pois o árbitro não possui poder coercitivo direto, sendo-lhe vedada a prática de atos executivos.**

7. À vista da pactuação de cláusula compromissória, que implica a derrogação da jurisdição estatal, o presente processo deve ser extinto, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VII, do CPC/2015 (CPC/73, art. 267, VII).

8. Recurso especial provido.

(REsp 1678667/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 12/11/2018)

**9.** Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial, ainda que por fundamento diverso daquele contido no acórdão recorrido.

É o voto.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0235495-6      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.481.644 / SP**

Números Origem: 00102924020118260008 102924020118260008 20120000676458 20130000114397

PAUTA: 11/05/2021

JULGADO: 01/06/2021

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SILXA PRODUTOS NATURAIS LTDA  
ADVOGADOS : ROBERTO FERREIRA ROSAS E OUTRO(S) - DF000848  
                  VIVIANE GIRARDI E OUTRO(S) - SP194143  
                  LUANA MANIERO MOREIRA - SP207691  
RECORRIDO : SHOPPING METRO TATUAPE  
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO E OUTRO(S) - SP307482  
                  AMANDA RAMOS CANERO - SP289492

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - despejo por Denúncia Vazia

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.