

GESTÃO DE CONFLITOS NO DIREITO IMOBILIÁRIO: DA CLÁUSULA CONTRATUAL À SENTENÇA ARBITRAL — MEDIAÇÃO, ARBITRAGEM E O SISTEMA MULTIORTAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO CONTEMPORÂNEO

Gustavo Camacho¹

<https://orcid.org/0009-0001-8075-7454>

E-mail: gustavo@camachoadvogados.adv.br

DOI-Geral: <http://dx.doi.org/10.47538/RA-2026.V5N2>

DOI-Individual: <http://dx.doi.org/10.47538/RA-2026.V5N2-04>

RESUMO: O presente artigo analisa a gestão de conflitos no Direito Imobiliário a partir de uma linha do tempo que percorre os institutos da mediação e da arbitragem como alternativas ao processo judicial tradicional. Partindo da celebração do contrato imobiliário e da inevitabilidade sociológica do conflito, o estudo examina o Sistema de Justiça Multiportas, os fundamentos históricos e principiológicos da arbitragem no Brasil, o rito arbitral, as intervenções judiciais admissíveis e o regime de execução da sentença arbitral. A investigação evidencia que a eficácia da arbitragem imobiliária depende, de forma determinante, da qualidade técnica da cláusula compromissória, e que a má redação desta representa um risco jurídico superior à litigância judicial convencional. Conclui-se que o advogado imobiliário ocupa papel estratégico na “engenharia da paz” contratual, devendo dominar os mecanismos de resolução adequada de disputas para proteger os interesses de seus clientes com responsabilidade técnica.

PALAVRAS-CHAVE: Direito Imobiliário. Arbitragem. Mediação. Sistema multiportas. Cláusula compromissória. Sentença arbitral. Resolução adequada de disputas.

CONFLICT MANAGEMENT IN REAL ESTATE LAW: FROM CONTRACTUAL CLAUSE TO ARBITRATION AWARD — MEDIATION, ARBITRATION AND THE MULTI-DOOR SYSTEM IN THE CONTEMPORARY REAL ESTATE MARKET

ABSTRACT: This article analyzes conflict management in Real Estate Law from a timeline that traces the institutes of mediation and arbitration as alternatives to the traditional judicial process. Starting from the celebration of the real estate contract and the sociological inevitability of conflict, the study examines the Multi-Door Justice

¹ Advogado, Pós-graduado em Direito Processual Civil, Pós-graduado em Direito Empresarial, Master of Laws em Direito Empresarial, Pós-graduado em Direito e Negócios Imobiliários, Doutorando em Direito pela UCES em Buenos Aires, palestrante e articulista de diversas mídias especializadas em Direito Imobiliário e Condominial, Apresentador do Programa Condomínio Descomplicado, Colunista da Rádio CBN, membro do IBRADIM, Presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB Joinville 2016-2018, Conselheiro da OAB Joinville 2016-2024, Presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina, Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Joinville/SC, Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SC, Diretor Jurídico da Associação Catarinense de Construtores e Afins, Diretor da ANACON Santa Catarina, Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Santa Catarina, professor de Pós-Graduação da PUC/PR, PUC Campinas e UNICESUSC.

System, the historical and principled foundations of arbitration in Brazil, the arbitral procedure, admissible judicial interventions, and the regime for the execution of the arbitral award. The investigation shows that the effectiveness of real estate arbitration depends, decisively, on the technical quality of the arbitration clause, and that its poor drafting represents a greater legal risk than conventional judicial litigation. It is concluded that the real estate lawyer occupies a strategic role in the contractual “peace engineering,” and must master the mechanisms of appropriate dispute resolution to protect the interests of their clients with technical responsibility.

KEYWORDS: Real Estate Law. Arbitration. Mediation. Multi-Door System. Arbitration Clause. Arbitral Award. Appropriate Dispute Resolution.

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro movimentava trilhões de reais anualmente e envolve contratos de longa duração, alta complexidade técnica e interesses econômicos significativos para todas as partes. Compra e venda de imóveis, incorporações, loteamentos, locações comerciais, contratos built to suit, empreitadas e fundos de investimento imobiliário (FII) são relações jurídicas que se estendem por anos ou décadas — e que, por isso mesmo, carregam em si o germe do conflito. Não porque as partes sejam mal-intencionadas, mas porque a realidade econômica, social e afetiva que envolve esses contratos muda ao longo do tempo de formas que nenhum instrumento jurídico consegue prever em sua integralidade.

Durante décadas, a resposta institucional a esses conflitos foi o Poder Judiciário. Porém, o colapso do sistema judicial brasileiro — marcado pela lentidão, pela sobrecarga e pela generalidade das decisões em matéria técnica especializada — foi abrindo espaço para mecanismos alternativos de resolução de disputas. A mediação, conciliação e, sobretudo, a arbitragem emergiram como instrumentos capazes de oferecer o que o Judiciário não conseguia garantir: celeridade, especialização, confidencialidade e autonomia das partes.

A Lei nº 9.307/1996 — marco regulatório da arbitragem no Brasil — transformou o panorama, e o julgamento de constitucionalidade plena da cláusula arbitral pelo Supremo Tribunal Federal em 2001 (SE 5.206-AgR) consolidou definitivamente a jurisdição privada como alternativa legítima. Desde então, a arbitragem imobiliária

creceu exponencialmente, especialmente em disputas de grande porte, contratos empresariais e litígios que exigem expertise técnica dos julgadores.

Contudo, a adoção crescente da arbitragem trouxe consigo um risco subestimado: a qualidade técnica da cláusula compromissória. Contratos com cláusulas arbitrais “de prateleira” — copiadas da internet sem o devido cuidado técnico — têm gerado disputas paralelas sobre competência, nulidades e patologias que destroem as vantagens que motivaram a escolha pela arbitragem. O resultado, como alerta a doutrina mais abalizada, é o pior dos dois mundos: os altos custos da câmara arbitral somados à morosidade das contestações judiciais.

Este artigo propõe uma análise sistemática da gestão de conflitos no Direito Imobiliário, percorrendo a linha do tempo que vai da celebração do contrato à execução da sentença arbitral, com ênfase nos institutos da mediação, da arbitragem e das interfaces com o Poder Judiciário. O objetivo é oferecer ao operador do Direito Imobiliário um quadro analítico completo que articule fundamentos teóricos, base normativa e implicações práticas para a redação contratual e a condução de disputas.

PROBLEMA DE PESQUISA

O problema central que orienta este estudo pode ser enunciado da seguinte forma: em que medida a ausência de domínio técnico sobre os mecanismos de resolução adequada de disputas — especialmente a arbitragem — por parte dos profissionais que atuam no Direito Imobiliário compromete a efetividade dos contratos e expõe as partes a riscos jurídicos e econômicos superiores aos da litigância judicial convencional?

Essa questão central desdobra-se em quatro problemas específicos:

- Como a natureza sociológica do conflito contratual — entendida a partir da teoria da socialidade de Michel Maffesoli — influencia a escolha do mecanismo de resolução de disputas mais adequado para cada tipo de relação imobiliária?
- Quais são os limites e as condições de validade da cláusula compromissória nos contratos imobiliários, especialmente diante dos precedentes do STJ sobre cláusulas vazias, patológicas e relações de consumo?

- Como o princípio Kompetenz-Kompetenz e a jurisdição arbitral se articulam com as hipóteses de intervenção judicial admitidas pela jurisprudência do STJ?
- Quais são os requisitos para a execução efetiva da sentença arbitral e quais são as matérias argúveis pelo devedor no cumprimento de sentença, à luz do Art. 525, §1º do NCPC?

HIPÓTESES

Com base no referencial teórico e normativo, este estudo parte das seguintes hipóteses:

- A qualidade técnica da cláusula compromissória é o fator determinante para a eficácia da arbitragem imobiliária. Cláusulas vagas, genéricas ou inadaptadas à natureza da relação jurídica não apenas comprometem a arbitragem, mas geram passivo jurídico superior ao da litigância judicial.
- O Sistema de Justiça Multiportas, quando corretamente implementado por meio de cláusulas escalonadas (negociação → mediação → arbitragem), reduz o custo total dos conflitos imobiliários e preserva relações contratuais de longo prazo que seriam destruídas pelo confronto judicial.
- A arbitragem imobiliária especializada — com árbitros técnicos em engenharia, finanças imobiliárias e avaliação de imóveis — produz decisões de qualidade superior ao julgamento generalista do Judiciário em disputas de alta complexidade técnica.
- A intervenção judicial na arbitragem imobiliária, embora excepcional, é mais frequente do que deveria em razão da má qualidade das cláusulas compromissórias redigidas por profissionais sem formação específica em arbitragem.
- O advogado imobiliário contemporâneo que não domina os mecanismos de resolução adequada de disputas está em posição de desvantagem competitiva e assume riscos de responsabilidade civil profissional pela inadequação da assessoria prestada.

OBJETIVOS

Objetivo Geral

Analisar o sistema de gestão de conflitos no Direito Imobiliário brasileiro, com ênfase nos mecanismos de mediação e arbitragem, investigando os fundamentos teóricos, a base normativa, a jurisprudência aplicável e as implicações práticas para a elaboração contratual e a condução de disputas no mercado imobiliário contemporâneo.

Objetivos Específicos

- Examinar a natureza sociológica do conflito contratual no Direito Imobiliário à luz da teoria da socialidade de Michel Maffesoli e da mediação transformativa de Luis Alberto Warat.
- Analisar o Sistema de Justiça Multiportas e as vantagens comparativas de cada mecanismo de resolução de disputas disponível para contratos imobiliários.
- Reconstruir o histórico legislativo e jurisprudencial da arbitragem no Brasil, desde a Constituição Imperial de 1824 até a consolidação atual.
- Examinar o princípio Kompetenz-Kompetenz e as hipóteses de intervenção judicial admitidas pela jurisprudência do STJ, com especial atenção às cláusulas vazias, patológicas e relações de consumo.
- Descrever o rito arbitral imobiliário, com ênfase na Ata de Missão, nas provas especializadas e na flexibilidade procedimental.
- Analisar o regime jurídico da sentença arbitral, sua irrecorribilidade no mérito, o cabimento da ação anulatória e o regime de execução forçada.
- Formular diretrizes práticas para a redação de cláusulas arbitrais eficazes em contratos imobiliários.

JUSTIFICATIVA

RELEVÂNCIA JURÍDICA E ECONÔMICA

O Direito Imobiliário é um dos campos jurídicos com maior impacto econômico no Brasil. Segundo dados do Banco Central, o crédito imobiliário supera R\$ 1 trilhão e o setor responde por parcela significativa do PIB nacional. Contratos com esse volume econômico e essa longevidade temporal exigem mecanismos de resolução de conflitos à altura de sua complexidade — mecanismos que o Judiciário sobrecarregado tem demonstrado dificuldade crescente em oferecer com a qualidade e a celeridade que o mercado demanda.

A arbitragem imobiliária respondeu a essa demanda, mas seu crescimento acelerado não foi acompanhado de capacitação equivalente dos profissionais que redigem os contratos. A jurisprudência do STJ sobre cláusulas arbitrais patológicas e vazias registra uma frequência preocupante de disputas que poderiam ter sido evitadas com melhor redação contratual. Cada uma dessas disputas representa desperdício de recursos, tempo e capital relacional das partes.

RELEVÂNCIA DOUTRINÁRIA E ACADÊMICA

Do ponto de vista doutrinário, a gestão de conflitos no Direito Imobiliário ainda carece de tratamento sistemático que articule a teoria dos contratos, a sociologia do conflito, a teoria da mediação e os institutos da arbitragem em uma perspectiva integrada. Os manuais de Direito Imobiliário tendem a tratar os mecanismos de resolução de disputas como apêndice, quando deveriam ocupar posição central na formação do operador do Direito.

A contribuição teórica de Maffesoli sobre a socialidade dos contratos de longa duração, a concepção waratiana de mediação transformativa e a construção dogmática de Dinamarco sobre jurisdição e imperium formam um conjunto intelectual de grande fertilidade para iluminar as especificidades da litigância imobiliária — mas raramente são estudadas em articulação.

RELEVÂNCIA PRÁTICO-PROFISSIONAL

Para o advogado imobiliário, o domínio dos mecanismos de resolução adequada de disputas não é mais opcional — é uma exigência de competência técnica. A responsabilidade civil do advogado que redige uma cláusula arbitral deficiente, expondo seu cliente a disputas paralelas e custos multiplicados, é um risco real que a jurisprudência tem reconhecido progressivamente.

Este artigo oferece ao profissional um roteiro analítico que vai da compreensão sociológica do conflito à elaboração da cláusula escalonada, passando pelo domínio do rito arbitral e do regime de execução da sentença — um percurso completo que a formação jurídica tradicional raramente proporciona de forma integrada.

METODOLOGIA

Este artigo adota metodologia de pesquisa jurídica dogmático-analítica, com abordagem interdisciplinar que incorpora contribuições da sociologia, da teoria dos conflitos e da ciência processual. O método é predominantemente dedutivo, partindo de premissas teóricas gerais — a natureza sociológica do conflito, os fundamentos da jurisdição privada e os princípios da arbitragem — para análise de questões específicas aplicadas ao Direito Imobiliário.

As fontes primárias utilizadas compreendem: a Lei nº 9.307/1996 (Lei de Arbitragem), com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.129/2015; o Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015), especialmente os Arts. 515, VII, e 525; a Constituição Federal de 1988; o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990); a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (SE 5.206-AgR) e do Superior Tribunal de Justiça, com destaque para os precedentes da Ministra Nancy Andrighi sobre cláusulas arbitrais patológicas.

As fontes secundárias incluem: a teoria da socialidade de Michel Maffesoli; a concepção de mediação transformativa de Luis Alberto Warat; os estudos de Cândido Rangel Dinamarco sobre jurisdição e imperium; a doutrina brasileira e comparada sobre

arbitragem imobiliária; e os regulamentos procedimentais das principais câmaras arbitrais brasileiras.

A estrutura analítica adotada segue a linha do tempo proposta pelo Professor José Rubens Hernandez — percorrendo as nove estações que vão da origem do conflito contratual à execução da sentença arbitral — adaptada para o formato acadêmico com aprofundamento doutrinário e crítico de cada etapa.

A RAIZ SOCIOLOGICA DO CONFLITO: CONTRATOS IMOBILIÁRIOS E SOCIALIDADE

O ponto de partida para compreender a gestão de conflitos no Direito Imobiliário não é jurídico — é sociológico. O contrato imobiliário não é um instrumento frio de troca entre partes anônimas: ele é a expressão jurídica de uma relação humana complexa que se estende no tempo, envolve expectativas, projetos de vida e interesses econômicos que evoluem. Para compreender essa dimensão, a teoria da socialidade de Michel Maffesoli oferece um arcabouço conceitual precioso.

Maffesoli distingue o “social” — as estruturas rígidas, mecânicas e institucionais que organizam a vida coletiva — da “socialidade”: a dimensão orgânica, pulsante e afetiva das relações cotidianas. Um contrato de incorporação imobiliária de dez anos, uma locação comercial built to suit ou um fundo de investimento imobiliário não lidam apenas com regras jurídicas frias; eles expressam essa socialidade viva — a teia de interesses, expectativas e relações que envolve incorporadores, compradores, locatários, construtores e investidores ao longo de anos de convívio contratual.

Essa perspectiva tem uma implicação direta para a gestão de conflitos: o conflito não é uma anomalia, mas a expressão natural da convivência humana complexa. Ele emerge quando a socialidade viva dos contratos encontra a rigidez das cláusulas redigidas para um mundo que existia antes da assinatura. A pergunta, portanto, não é como evitar o conflito — isso é impossível —, mas como geri-lo de forma que preserve tanto os interesses das partes quanto as relações que dão substância aos contratos de longa duração.

É nesse contexto que surge o conceito de “engenharia da paz”: o advogado imobiliário moderno deve atuar como arquiteto da paz contratual, elaborando instrumentos que acolham a complexidade humana antes da ruptura definitiva. A cláusula escalonada de resolução de disputas — que prevê negociação, mediação e, somente então, arbitragem — é a expressão jurídica dessa engenharia preventiva.

Os contratos imobiliários que mais se beneficiam dessa abordagem são precisamente os de maior duração e complexidade: incorporações imobiliárias, contratos built to suit, loteamentos de grande porte, fundos de investimento imobiliário, contratos de shopping center e sale and leaseback. Nesses instrumentos, a relação entre as partes é tão determinante quanto as cláusulas que a regulam — e preservar essa relação, mesmo diante do conflito, tem valor estratégico frequentemente superior à vitória judicial.

O SISTEMA DE JUSTIÇA MULTIPORTAS: ESCOLHENDO A PORTA CERTA

O Sistema de Justiça Multiportas — ou Tribunal Multiportas — constitui o modelo contemporâneo de acesso à justiça que reconhece a diversidade dos conflitos e a inadequação de uma resposta institucional única para todos eles. O Judiciário, em sua função adjudicatória tradicional, é apenas uma das portas disponíveis — e nem sempre a mais adequada.

A concepção do sistema multiportas parte de uma premissa simples: diferentes tipos de conflito demandam diferentes tipos de resposta. Um litígio entre estranhos sem relação continuada pode comportar a adjudicação judicial. Um conflito entre parceiros de negócio com vinte anos de relação e dez anos de contrato restantes demanda uma resposta que preserve o vínculo. A escolha da porta errada pode resolver o conflito imediato às custas de destruir a relação que dá substância ao contrato.

Mecanismo	Controle das Partes	Preserva Relação	Custo	Especialização	Sigilo
Negociação	Total	Sim	Mínimo	Partes	Total
Mediação	Alto	Sim	Baixo	Mediador neutro	Alto
Conciliação	Médio	Parcial	Baixo	Conciliador	Médio
Arbitragem	Alto (árbitro)	Parcial	Médio-Alto	Árbitro técnico	Total
Judiciário	Baixo	Raramente	Alto (tempo)	Generalista	Nenhum

No campo imobiliário, a mediação ocupa posição estratégica especial em disputas que envolvem partes com relacionamento de longo prazo. A concepção waratiana de mediação como “processo de transformação construtiva da controvérsia” — com foco no empoderamento das partes e na reconstrução do diálogo para o futuro, não na determinação de quem tem razão no passado — é especialmente relevante para contratos cujo horizonte temporal supera décadas.

Luis Alberto Warat destaca que a mediação não é uma versão menor ou preliminar do processo judicial: é um processo qualitativamente diferente, que opera sobre as causas profundas do conflito e não apenas sobre seus sintomas jurídicos. Um conflito de locação comercial onde o locador e o locatário disputam reajuste de aluguel pode ter causas profundas que vão muito além do percentual de reajuste — e somente a mediação tem instrumentos para acessar e trabalhar essas causas.

Em locações complexas e contratos built to suit, as partes permanecem atreladas ao mesmo empreendimento por décadas. A vitória judicial que garante o reajuste reclamado mas destrói a relação comercial pode ser uma vitória de Pirro. Preservar a relação é, frequentemente, mais valioso do que a razão jurídica.

A ARBITRAGEM: HISTÓRICO, FUNDAMENTOS E VANTAGENS COMPETITIVAS

TRAJETÓRIA HISTÓRICA E CONSOLIDAÇÃO

A arbitragem no Brasil não é uma novidade — ela é, antes, uma redescoberta. Prevista na Constituição do Império de 1824, que admitia juízes árbitros sem necessidade de recursos para o Judiciário, a arbitragem foi progressivamente engessada pelo formalismo processual, especialmente pelo Código de Processo Civil de 1973, que exigia a homologação judicial da sentença arbitral como condição de sua eficácia.

Essa exigência era paradoxal: o árbitro julgava, mas sua decisão só valia após passar pelo crivo do juiz togado — o mesmo juiz que as partes queriam evitar ao escolher a arbitragem. O instituto ficou hibernado por décadas, utilizado apenas em casos muito específicos com partes altamente sofisticadas.

A ruptura veio com a Lei nº 9.307/1996, de iniciativa do Senador Marco Maciel e marcada pelo trabalho doutrinário de Selma Lemes, Pedro Batista Martins e outros juristas que propugnavam a modernização do instituto. A Lei de Arbitragem eliminou a exigência de homologação judicial, conferiu à sentença arbitral eficácia de título executivo judicial imediato e consolidou o princípio da autonomia da cláusula compromissória.

Em 2001, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento histórico do Agravo Regimental na Sentença Estrangeira nº 5.206 (SE 5.206-AgR), declarou a plena constitucionalidade da cláusula arbitral — afastando a tese de violação ao princípio do livre acesso ao Judiciário — e consolidou a arbitragem como jurisdição privada legítima e constitucionalmente tutelada. A reforma promovida pela Lei nº 13.129/2015 completou o ciclo modernizador, regulamentando as tutelas de urgência arbitrais e aperfeiçoando o regime da carta arbitral.

VANTAGENS SISTÊMICAS DA ARBITRAGEM IMOBILIÁRIA

A arbitragem imobiliária oferece quatro vantagens sistêmicas que justificam sua adoção crescente em disputas de maior complexidade:

A celeridade é a vantagem mais frequentemente citada, mas seu alcance vai além do mero encurtamento de prazos. O processo arbitral não comporta os recursos que fragmentam o processo judicial em múltiplas instâncias — Juízo de primeiro grau, Tribunal de Justiça, Superior Tribunal de Justiça, Supremo Tribunal Federal — cada uma com seus próprios prazos e possibilidades de sustação. Na arbitragem, o árbitro decide: a sentença é definitiva quanto ao mérito. Esse princípio da irrecorribilidade não é uma limitação de direitos — é uma garantia de efetividade que as partes conscientemente escolhem ao optar pela jurisdição privada.

A especialização representa talvez a vantagem mais relevante para o Direito Imobiliário. Disputas envolvendo cálculo de reajuste em contratos built to suit, avaliação de VGV em incorporações, apuração de danos em empreitadas ou valoração de ativos em FII exigem conhecimento técnico que vai muito além do jurídico. O árbitro não precisa ser advogado: pode ser engenheiro, economista, avaliador de imóveis ou especialista em finanças imobiliárias. E mesmo quando é jurista, dedica atenção muito maior a cada processo do que o juiz togado sobrecarregado com milhares de processos simultâneos.

A confidencialidade é um valor especialmente relevante em disputas que envolvem informações comerciais sensíveis, como os dados financeiros de fundos imobiliários, os termos de contratos built to suit ou as condições de shopping centers. O processo judicial é público por princípio constitucional. A arbitragem é sigilosa por regra — somente as partes, seus advogados e o árbitro têm acesso ao conteúdo dos autos. Isso protege reputações, preserva segredos comerciais e evita o dano reputacional que a publicidade de disputas pode causar.

A autonomia, por fim, representa o núcleo filosófico da arbitragem. As partes escolhem não apenas o mecanismo de resolução — escolhem o árbitro, a câmara, as regras procedimentais, a sede, a lei aplicável. Essa liberdade de escolha é qualitativamente diferente do Judiciário, aonde juízes chegam e saem, onde um mesmo processo passa por múltiplos magistrados, cada um com sua visão e seu estilo — gerando, como observa Hernandez, “uma verdadeira Torre de Babel de decisões”.

O PRINCÍPIO KOMPETENZ-KOMPETENZ E A COMPETÊNCIA DO ÁRBITRO

Formado o Tribunal Arbitral, o árbitro passa a ser, nos termos do Art. 18 da Lei de Arbitragem, juiz de fato e de direito. Essa equiparação não é meramente simbólica: o árbitro detém jurisdição plena para decidir o conflito que lhe foi submetido, com os mesmos poderes decisórios do juiz togado, exceto o imperium — a capacidade de usar a força policial para impor suas decisões.

O princípio Kompetenz-Kompetenz — derivado do direito alemão e incorporado ao sistema arbitral brasileiro — confere ao árbitro a prerrogativa de decidir sobre sua própria competência em prioridade absoluta ao juiz togado. Havendo dúvida sobre a validade, a existência ou a eficácia da cláusula compromissória, é o árbitro — e não o juiz cível — quem deve se pronunciar em primeiro lugar.

O efeito prático é decisivo: se uma parte tentar acionar a Vara Cível pedindo a suspensão da arbitragem — alegando nulidade do contrato ou da cláusula arbitral —, o juiz togado deve, em regra, extinguir o processo sem resolução de mérito e remeter a questão ao Tribunal Arbitral. O Estado-Juiz cede a palavra ao árbitro. Essa deferência é a expressão institucional da autonomia que as partes exerceram ao escolher a arbitragem.

A arbitrabilidade do conflito deve ser examinada em dois planos distintos. A arbitrabilidade subjetiva diz respeito a quem pode arbitrar: pessoas capazes de contratar (Art. 1º, Lei de Arbitragem), com extensão às pessoas jurídicas e até a entes públicos quando a disputa envolva direitos patrimoniais disponíveis. A arbitrabilidade objetiva diz respeito ao objeto da disputa: apenas direitos disponíveis podem ser submetidos à arbitragem, excluindo direitos fundamentais indisponíveis e questões de estado de pessoa.

AS INTERVENÇÕES JUDICIAIS ADMISSÍVEIS: OS TRÊS CURTO-CIRCUITOS

O princípio Kompetenz-Kompetenz não é absoluto. A jurisprudência do STJ — especialmente a construção pretoriana da Ministra Nancy Andrighi — consolidou três

hipóteses em que a intervenção prévia do Poder Judiciário é admissível e necessária, representando exceções que os contratos mal redigidos transformam em regra.

A primeira hipótese é a chamada “cláusula vazia” (Art. 7º, Lei de Arbitragem). Uma cláusula que apenas estipula que “os conflitos serão resolvidos por arbitragem”, sem indicar câmara, árbitro ou regras procedimentais, é juridicamente considerada vazia. Havendo resistência de uma das partes em celebrar o compromisso arbitral, será necessário acionar a Justiça Comum para forçar sua lavratura — o exato oposto do que as partes pretendiam ao inserir a cláusula no contrato.

A solução é a cláusula cheia: aquela que indica explicitamente a câmara que julgará o litígio, o número de árbitros, a sede da arbitragem e os meios de comunicação das partes (preferencialmente por meios eletrônicos, com endereços de e-mail e WhatsApp). Essa especificidade não é preciosismo técnico — é a condição de eficácia do instrumento que as partes escolheram.

A segunda hipótese decorre das relações de consumo. O STJ, de forma pacífica, reconhece a nulidade da cláusula de arbitragem compulsória em contratos de consumo, em proteção ao hipossuficiente da relação contratual. O consumidor pode ajuizar ação diretamente no Judiciário, não se submetendo ao juízo arbitral se não o desejar. Há uma exceção importante, porém: se o consumidor, por iniciativa própria, ingressar no juízo arbitral, ele valida a cláusula e não pode depois questionar a competência do árbitro.

A terceira hipótese é a “cláusula patológica” — a exceção mais dramática. Se o Judiciário identificar uma cláusula compromissória flagrantemente ilegal ou nula de plano — uma patologia grave que compromete os alicerces do compromisso arbitral —, poderá declarar essa nulidade independentemente do estado do procedimento arbitral em curso. Essa é a exceção máxima ao Kompetenz-Kompetenz, admissível apenas em casos de gravidade manifesta.

O RITO ARBITRAL IMOBILIÁRIO: DA ATA DE MISSÃO À SENTENÇA

A ATA DE MISSÃO COMO ALICERCE DO PROCESSO

Superados eventuais questionamentos sobre competência e validada a cláusula arbitral, inicia-se o processo arbitral com a assinatura da Ata de Missão (ou Termo de Arbitragem). Esse documento é o alicerce processual da arbitragem: define o objeto do litígio, identifica as partes, nomeia os árbitros, estabelece as regras procedimentais aplicáveis, lista as provas a serem produzidas e fixa os prazos.

A importância da Ata de Missão é que ela delimita o perímetro de julgamento de forma definitiva: nenhuma questão fora de seu escopo poderá ser julgada pelo árbitro. Essa função delimitadora é, ao mesmo tempo, uma garantia das partes (o árbitro não decide além do que foi submetido) e uma responsabilidade de seus advogados (questões relevantes que não foram incluídas na Ata estão excluídas do julgamento).

As partes podem estabelecer um cronograma de desenvolvimento do procedimento, o que oferece visibilidade sobre o passo a passo da arbitragem e da data provável da sentença — uma forma de previsibilidade que o processo judicial raramente oferece.

A INSTRUÇÃO PROBATÓRIA E O EXPERT WITNESS

O rito arbitral distingue-se do processo judicial pela valorização da prova especializada. Nas disputas imobiliárias, que frequentemente envolvem questões técnicas complexas de engenharia, avaliação de imóveis, finanças imobiliárias e contabilidade, o árbitro técnico valoriza a figura do expert witness — o perito de parte que apresenta seu parecer técnico de forma estruturada e se sujeita ao contraditório.

Diferentemente do perito judicial nomeado pelo juiz, o expert witness na arbitragem imobiliária pode ser um engenheiro de avaliações, um especialista em retrofit de imóveis históricos ou um economista especializado em FII — profissionais que o Judiciário raramente mobiliza. Isso eleva o padrão técnico das decisões arbitrais em matérias que exigem esse conhecimento especializado.

O princípio do contraditório, porém, é inegociável em qualquer rito arbitral. Toda prova — seja documental, pericial ou testemunhal — passa pelo contraditório: a parte contrária tem o direito de se manifestar, contestar e produzir contraprova. A liberdade procedimental da arbitragem é exercida com rigor ético e respeito às garantias fundamentais do processo.

MEDIDAS URGENTES NO PROCESSO ARBITRAL

A reforma promovida pela Lei nº 13.129/2015 trouxe avanço fundamental: árbitros podem conceder medidas cautelares e de urgência sem necessidade de recorrer previamente ao Judiciário. Antes da constituição do juízo arbitral, a parte pode requerer tutela de urgência ao juiz togado competente, que cessa sua atuação tão logo o árbitro seja constituído. Após a constituição, o árbitro tem plena competência para deferir, modificar ou revogar medidas cautelares.

Destaque importante: o árbitro tem a prerrogativa de rever a liminar antes deferida ou indeferida pelo Judiciário em sede de tutela antecedente à arbitragem. Não está vinculado à decisão judicial anterior — pode reapreciá-la com base nas informações e provas disponíveis no processo arbitral. O Judiciário, nesse contexto, fica com a função de coerção executiva: o cumprimento forçado das decisões, quando houver resistência da parte.

A produção antecipada de provas pode igualmente ser requerida perante o árbitro, observadas as regras da câmara arbitral eleita. Isso significa que a parte que teme o perecimento de uma prova relevante não precisa esperar a constituição do juízo para preservá-la.

A SENTENÇA ARBITRAL: SOBERANIA, LIMITES E EXECUÇÃO

IRRECORRIBILIDADE E EQUIVALÊNCIA JURISDICIONAL

A sentença arbitral é o ápice da linha do tempo. Soberana no mérito, ela não comporta apelação, recurso especial ou recurso extraordinário. O árbitro decide: sua

sentença é definitiva quanto ao julgamento de fundo. Equiparada à sentença proferida pelo Estado, ela constitui título executivo judicial imediato (Art. 515, VII, NCPC) — dispensando qualquer homologação prévia.

Da decisão arbitral cabe apenas o pedido de esclarecimentos — o equivalente arbitral dos embargos de declaração —, destinado a corrigir erros materiais, esclarecer obscuridades ou suprir omissões. Não é um recurso de mérito: não há como a parte insatisfeita com o resultado substantivo da decisão reverter o julgamento.

Essa irrecorribilidade não é uma limitação imposta às partes: é o corolário lógico da escolha que fizeram. Ao optar pela arbitragem, as partes aceitaram que o árbitro teria a última palavra sobre o mérito. Quem escolhe o juiz aceita sua decisão.

A AÇÃO ANULATÓRIA E SEUS LIMITES

A única via de impugnação da sentença arbitral é a ação anulatória prevista no Art. 32 da Lei de Arbitragem, com prazo decadencial de 90 dias contados da notificação da sentença. Essa ação não revisará o mérito da decisão — não permite ao juiz togado examinar se o árbitro decidiu bem ou mal, se aplicou corretamente a lei ou se valorou adequadamente as provas.

A ação anulatória ataca exclusivamente a validade extrínseca da sentença, limitada às hipóteses taxativas do Art. 32: nulidade da convenção de arbitragem; emanção por árbitro incapaz, suspeito ou impedido; não observância do princípio do contraditório; conduta ultra petita, extra petita ou citra petita; ausência de fundamentação; descumprimento das formalidades legais; ou ofensa aos bons costumes e à ordem pública.

É fundamental notar que a arguição de nulidade da sentença arbitral pela via do Art. 32 deve ser feita em ação anulatória autônoma — não como matéria de defesa na execução forçada. Transcorrido o prazo de 90 dias sem o ajuizamento da anulatória, a sentença torna-se imutável quanto às hipóteses do Art. 32.

A CARTA ARBITRAL E A EXECUÇÃO FORÇADA

Cândido Rangel Dinamarco formulou com precisão a distinção que explica a coexistência necessária entre arbitragem e Judiciário: o árbitro possui jurisdição — o poder de dizer o direito, de decidir com força vinculante —, mas não possui imperium — a força policial para executar materialmente suas decisões. Essa limitação não é um defeito do sistema: é o design correto.

Quando a parte vencida não cumpre espontaneamente a sentença arbitral, a parte credora promove o cumprimento perante o juízo cível competente, apresentando a Carta Arbitral — instrumento criado pelo Art. 260, §3º do NCPC —, que autoriza o juiz togado a praticar os atos executivos necessários: penhora de bens, despejo de imóvel, cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer.

O juízo cível que recebe a Carta Arbitral atua em competência estritamente executiva: não pode revisar o mérito da decisão, reexaminar as provas ou questionar os fundamentos jurídicos do laudo. Pode apenas verificar a regularidade formal da sentença e praticar os atos materiais de execução.

MATÉRIAS ARGUÍVEIS NA EXECUÇÃO

No cumprimento da sentença arbitral, as matérias arguíveis pelo executado são taxativamente definidas pelo Art. 525, §1º do NCPC: falta ou nulidade da citação no processo arbitral; ilegitimidade de parte; inexecutabilidade do título ou inexigibilidade da obrigação; penhora incorreta ou avaliação errônea; excesso de execução; e causas modificativas ou extintivas supervenientes à sentença (pagamento, novação, compensação, prescrição).

Essa taxatividade é a garantia de efetividade da sentença arbitral na fase executiva. O devedor insatisfeito com o mérito da decisão que não ajuizou a ação anulatória no prazo de 90 dias não pode ressuscitar essa impugnação como matéria de defesa na execução. O sistema é fechado: a escolha pela arbitragem tem consequências definitivas.

A RESPONSABILIDADE DO ADVOGADO IMOBILIÁRIO NA REDAÇÃO DA CLÁUSULA ARBITRAL

A pergunta para reflexão proposta pelo Professor Hernandez sintetiza o ponto mais agudo de toda a análise: até que ponto uma “cláusula arbitral de prateleira” — copiada e colada da internet sem o devido zelo técnico — não se torna a maior inimiga do próprio cliente, submetendo-o ao pior dos dois mundos: os altos custos de uma câmara arbitral atrelados à morosidade das contestações judiciais de competência?

A resposta é inequívoca: uma cláusula mal redigida não é neutra — ela é ativamente prejudicial. Ao criar uma cláusula vazia ou patológica, o advogado expõe seu cliente a disputas paralelas sobre a própria competência, multiplica custos e elimina as vantagens que motivaram a escolha da arbitragem. Essa exposição não é apenas estratégica: configura potencial responsabilidade civil do profissional.

A elaboração de uma cláusula arbitral eficaz exige análise cuidadosa de pelo menos cinco elementos: (i) a natureza da relação jurídica, verificando a presença de consumidor, aderente ou ente público; (ii) a câmara arbitral adequada ao porte e à complexidade do negócio; (iii) o número de árbitros (árbitro único para disputas de menor porte; tribunal com três ou mais para alta complexidade e elevado valor econômico); (iv) a sede da arbitragem e a lei aplicável; e (v) os meios de comunicação das partes, preferencialmente com endereços eletrônicos verificáveis.

Cláusulas genéricas são incompatíveis com a responsabilidade técnica esperada do profissional do Direito Imobiliário. Em um mercado onde os contratos envolvem valores que podem alcançar centenas de milhões de reais e onde as partes depositam sua confiança no instrumento que o advogado elaborou, a diligência na redação da cláusula arbitral não é um diferencial — é uma obrigação.

CONCLUSÃO

A gestão de conflitos no Direito Imobiliário percorreu, nas últimas décadas, uma transformação profunda. Da dependência quase total do Judiciário sobrecarregado ao florescimento de um ecossistema de resolução adequada de disputas — mediação,

conciliação, arbitragem e suas variantes —, o mercado imobiliário brasileiro construiu uma infraestrutura institucional à altura de sua complexidade econômica.

A arbitragem imobiliária, em particular, consolidou-se como instrumento de primeiro plano para disputas de maior complexidade e valor. Sua celeridade, especialização, confidencialidade e autonomia respondem de forma precisa às demandas de um setor que não pode aguardar décadas por uma decisão judicial definitiva. A sentença arbitral — título executivo judicial imediato, irrecorrível no mérito, executável perante o juízo cível competente — oferece um grau de efetividade que o processo judicial tradicional raramente alcança.

Contudo, a eficácia da arbitragem não é automática: ela depende, de forma determinante, da qualidade técnica da cláusula compromissória. Uma cláusula vazia abre as portas do Judiciário para disputas de competência. Uma cláusula patológica pode invalidar todo o processo arbitral em curso. Uma cláusula inadequada para relações de consumo anula a proteção que se pretendia criar. Em todos esses casos, o resultado é o oposto do objetivo: mais custo, mais demora, mais incerteza.

O advogado imobiliário contemporâneo — seja na assessoria preventiva, na redação de contratos ou na condução de litígios — não pode mais ignorar os mecanismos de resolução adequada de disputas. Dominar a mediação transformativa, a arbitragem especializada e as interfaces entre jurisdição privada e Poder Judiciário é parte essencial da competência técnica exigida do profissional que atua nesse campo.

A “engenharia da paz” proposta por Hernandez não é uma metáfora romântica: é um imperativo prático. Contratos imobiliários de longa duração são relações humanas vivas, sujeitas às turbulências da socialidade descrita por Maffesoli. O conflito virá — a questão é como o instrumento jurídico o receberá e o encaminhará. A cláusula escalonada bem redigida, a câmara arbitral adequada, o árbitro especializado: esses são os pilares de uma gestão de conflitos que protege os interesses do cliente, preserva relações comerciais estratégicas e honra a responsabilidade técnica da profissão.

Como ensinava Dinamarco, o árbitro possui jurisdição, mas não possui imperium. A força da arbitragem vem da vontade das partes — da autoridade que conferem ao árbitro por meio de um contrato bem-feito. Quando esse contrato falha, tudo falha. Quando ele é

elaborado com excelência técnica e visão estratégica, a arbitragem oferece o que o Direito sempre prometeu e raramente entregou: justiça efetiva, especializada e em tempo hábil.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição Política do Império do Brazil. Rio de Janeiro, 1824.
- BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. (Revogado).
- BRASIL. Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. Dispõe sobre a arbitragem. Brasília, DF: Presidência da República, 1996.
- BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Brasília, DF: Presidência da República, 1990.
- BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.
- BRASIL. Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015. Altera a Lei nº 9.307/1996 (Lei de Arbitragem). Brasília, DF: Presidência da República, 2015.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Agravo Regimental em Sentença Estrangeira nº 5.206. Relator: Min. Sepúlveda Pertence. Pleno. DJ, Brasília, 30 abr. 2004. [Julgado em 12 dez. 2001].
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência sobre arbitragem — Relatoria Min. Nancy Andrighi. Diversas decisões sobre cláusulas arbitrais patológicas, cláusulas vazias e relações de consumo. Disponível em: www.stj.jus.br.
- CARMONA, Carlos Alberto. Arbitragem e processo: um comentário à Lei nº 9.307/96. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2009. v. 1.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. A arbitragem na teoria geral do processo. São Paulo: Malheiros, 2013.
- HERNANDEZ, José Rubens. A linha do tempo da gestão de conflitos no Direito Imobiliário. Material de aula — ESA-RP: Direito Imobiliário. Ribeirão Preto: CMARP, 2024.
- LEMES, Selma Maria Ferreira. Árbitro: o padrão de conduta ideal. São Paulo: LTr, 2001.
- MAFFESOLI, Michel. O tempo das tribos: o declínio do individualismo nas sociedades de massa. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2014.
- MAFFESOLI, Michel. A conquista do presente. Tradução de Márcia C. de Sá Cavalcante. Rio de Janeiro: Rocco, 1984.
- MARTINS, Pedro Batista; LEMES, Selma; CARMONA, Carlos Alberto (coord.). Aspectos fundamentais da Lei de Arbitragem. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

NETO, Lauro Gama. Contratos internacionais de comércio. São Paulo: Saraiva, 2006.

STRENGER, Irineu. Arbitragem comercial internacional. São Paulo: LTr, 1996.

WARAT, Luis Alberto. O ofício do mediador. Florianópolis: Habitus, 2001. v. 1.

WARAT, Luis Alberto. Surfando na pororoca: o ofício do mediador. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2004.

Submissão: novembro de 2025. Aceite: dezembro de 2025. Publicação: abril de 2026.