

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

YANN CABRAL MOREIRA

A arbitragem como meio de solução de litígios em parcerias empresariais para a
promoção de empreendimentos imobiliários

Metrado em Direito

São Paulo

2022

Yann Cabral Moreira

A arbitragem como meio de solução de litígios em parcerias empresariais para a
promoção de empreendimentos imobiliários

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na subárea Direito Civil, sob a orientação do Professor Doutor Francisco José Cahali.

São Paulo

2022

Moreira, Yann Cabral

A arbitragem como meio de solução de litígios em
parcerias empresariais para a promoção de
empreendimentos imobiliários / YannCabral Moreira.

-- São Paulo: [s.n.], 2022.

120p ; 21,5 x 30 cm.

Orientador: Francisco José Cahali.

Dissertação (Mestrado)-- Pontifícia Universidade
Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós
Graduados em Direito.

1. Arbitragem. 2. Solução de conflitos. 3.
Árbitro. 4. Direito imobiliário. I. Cahali,
Francisco José. II. Pontifícia Universidade Católica
de São Paulo, Programa de Estudos Pós-Graduados em
Direito. III. Título.

CDD

Yann Cabral Moreira

A arbitragem como meio de solução de litígios em parcerias empresariais para a
promoção de empreendimentos imobiliários

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na subárea Direito Civil, sob a orientação do Professor Doutor Francisco José Cahali.

Aprovado em: ____/____/____.

Banca Examinadora

Professor Doutor Francisco José Cahali (orientador).
Instituição: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP).
Julgamento: _____
Assinatura: _____

Professor (a) Doutor (a) _____
Instituição: _____
Julgamento: _____
Assinatura: _____

Professor (a) Doutor (a) _____
Instituição: _____
Julgamento: _____
Assinatura: _____

*Dedico este trabalho a minha avó, Lourdes, que
infelizmente nos deixou durante a pandemia da Covid-19,
criando um vazio enorme em nossas vidas.*

*E à minha mãe, que sempre me apoiou e compartilha dos
meus sonhos.*

AGRADECIMENTOS

Ao Professor Francisco José Cahali, homem de notório saber jurídico e detentor do dom de ensinar, o qual me possibilitou esta orientação e me apoiou durante toda a trajetória no mestrado.

À minha mãe, exemplo de força e superação, que sempre fez o possível para que minha irmã e eu tivéssemos o melhor, pudéssemos estudar e construir o nosso futuro. Dedicar este trabalho a ela é uma honra.

À minha namorada Tamiris, sempre compreensível e parceira, em especial nesse período de mestrado, em que nossas horas juntos foram reduzidas em razão de compromissos. Logo conseguiremos recompor o tempo adiado.

Ao meu pai, com quem tive a possibilidade de reatar laços, superar problemas, e de contar atualmente para apoio e trocas de experiências.

Aos meus professores da graduação, especialmente ao professor Marcelo Grimone, cujas aulas e seminários despertaram em mim o sonho de exercer a docência. Com este trabalho, executo passo importante neste caminho.

Por fim, a Deus, por ter me dado vida, saúde, e permitido todas as oportunidades até hoje.

*Justiça tardia não é justiça,
senão injustiça qualificada e manifesta.*

Rui Barbosa (1920)

RESUMO

A arbitragem é um instituto jurídico que há muito tempo oferece às pessoas uma alternativa à jurisdição comum exercida pelo Poder Judiciário, de maneira a solucionar lides sobre os mais variados temas, desde que envolvam direitos disponíveis e respeitem a ordem legal. Figura importante da arbitragem é o árbitro, responsável pela apreciação das demandas e entrega de uma decisão adequada. Esse árbitro (ou entidade arbitral) será definido pelas partes. Uma boa escolha, pelos mais variados métodos, e respeitando a autonomia da vontade, será essencial para um julgamento célere, técnico e adequado. Assim, busca-se nesta dissertação investigar a complexidade das parcerias imobiliárias para o desenvolvimento de novos empreendimentos urbanos, demonstrando que a adoção da arbitragem como meio de resolução de eventuais conflitos pode ser mais vantajosa e adequada. As vantagens decorrem de vários fatores, como o prazo para se obter a sentença, a redução da possibilidade de recursos e a nomeação de árbitros dotados de técnica na área de interesse. Propõe-se uma análise da história nacional da arbitragem, a partir dos requisitos de direito sobre os quais a arbitragem pode versar e ser instituída, expor como os negócios imobiliários para novos empreendimentos são constituídos e as vantagens oriundas dessa escolha. Por fim, sugere-se a adoção do comitê de resolução de conflitos como uma ferramenta hábil na parceria imobiliária para mitigar possíveis litígios e potencializar as vantagens oferecidas pela arbitragem.

Palavras-chave: Arbitragem; solução de conflitos; árbitro; direito imobiliário; parcerias empresárias; vantagens da arbitragem; comitê de resolução de conflitos.

ABSTRACT

Arbitration is a legal institute that has long offered people an alternative to the common jurisdiction exercised by the Judiciary, in order to resolve disputes on the most varied topics, as long as they deal with available rights and respect the legal order. An important figure in arbitration is the arbitrator, responsible for appreciating the demands and delivering an adequate decision. This arbitrator or arbitration entity will be defined by the parties and a good choice, by the most varied methods and within the autonomy of the will, will be essential for a quick, technical and adequate judgment. Thus, through this work, we seek to present to the reader the complexity of real estate partnerships for the development of new urban projects, demonstrating that the adoption of arbitration as a means of resolving possible conflicts can be more advantageous and more appropriate. The advantages emerge from several factors, such as the deadline for obtaining the sentence, the reduction of the possibility of appeals, appointment of arbitrators endowed with technical expertise in the area of interest, among others. After the considerations made here, we propose an analysis of the national history of arbitration, we approach the legal requirements on which it can deal and be instituted, we expose how real estate deals for new ventures are constituted and the advantages in the respective choice. Finally, we propose the adoption of dispute board as a skillful tool in the real estate partnership to mitigate possible disputes and enhance the advantages offered by arbitration.

Keywords: Arbitration; conflict resolution; referee; real estate law; business partnerships; arbitration advantages; dispute board.

LISTA ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
Art.	artigo
CAMES	Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais
CC/1916	Código Civil de 1916
CC/2002	Código Civil de 2002
CF/1988	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
Covid-19	<i>Coronavirus disease</i> (ano 2019)
CPC/1939	Código de Processo Civil de 1939
CPC/1973	Código de Processo Civil de 1973
CPC/2015	Código de Processo Civil de 2015
EPC	Estatuto da Pessoa com Deficiência
PGFN	Procuradoria Geral da Fazenda Nacional
RESp	Recurso Especial
SCP	Sociedade em Conta de Participação
SPE	Sociedade de Propósito Específico
STF	Supremo Tribunal Federal do Brasil
STJ	Superior Tribunal de Justiça do Brasil
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Leis

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001)

Estatuto da Pessoa Com Deficiência (Lei Federal n. 13.146/2015)

Lei de Arbitragem (Lei n. 9.307/1996)

Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n. 4.591/1964)

Lei de Parcelamento do Solo (Lei n. 6.766/1979)

Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973)

Lei das Sociedades por Ações – Lei das S/A (Lei n. 6.404/1976)

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A ARBITRAGEM	15
2.1	Formas alternativas à resolução de litígios	15
2.2	Conceito de arbitragem	17
2.3	Histórico e importância nacional	18
3	REQUISITOS E FORMAS DE INSTITUIÇÃO DA ARBITRAGEM	26
3.1	A convenção de arbitragem	30
3.1.1	Cláusula compromissória	32
3.1.2	Compromisso arbitral	35
4	A MODULAÇÃO DO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO	39
4.1	A urbanização no Brasil	39
4.1.1	Avanço legislativo do direito imobiliário no Brasil	44
4.2	Parcerias empresariais	49
4.2.1	Compra e venda	50
4.2.2	Parceria imobiliária (permutas física e financeira)	55
4.3	Principais empreendimentos imobiliários	62
4.3.1	Loteamentos	64
4.3.2	Incorporação imobiliária	71
5	ARBITRAGEM APLICADA AO DIREITO IMOBILIÁRIO	76
5.1	Principais litígios no desenvolvimento de novos empreendimentos	76
5.1.1	Ausência de aprovação ou início de obras do empreendimento	78
5.1.2	Outorga de procuração para aprovação e/ou registro de empreendimento imobiliário	80
5.1.3	Insucesso do empreendimento	82
5.2	Vantagens da arbitragem ao setor imobiliário	84
5.2.1	Especialidade	84
5.2.1.1	O árbitro como especialista do mercado	84
5.2.1.2	A escolha do árbitro, inclusive, em razão da sua especialidade	85

5.2.1.3	A especialidade arbitral como vantagem essencial	87
5.2.2	Flexibilidade	87
5.2.3	Celeridade	88
5.2.3.1	Ausência de recursos	89
5.2.4	Confidencialidade	90
5.2.5	Observações à fase de execução	91
5.2.6	Conclusão sobre as possíveis vantagens da arbitragem	94
5.3	A possibilidade do <i>dispute board</i> nas parcerias imobiliárias	94
5.3.1	Contextualizando os <i>dispute boards</i>	94
5.3.2	Breve síntese dos <i>dispute boards</i> no direito brasileiro	96
5.3.3	<i>Dispute board</i> como procedimento prévio à arbitragem	99
5.4	Propostas de cláusula compromissória, de compromisso arbitral e de <i>dispute board</i>	101
5.4.1	Cláusula compromissória – proposta de redação	102
5.4.2	Compromisso arbitral – proposta de redação	104
5.4.3	Comitê de resolução de disputas (<i>dispute board</i>) – proposta de redação	105
6	CONCLUSÃO	108
	REFERÊNCIAS	110

1 INTRODUÇÃO

A presente dissertação tem por objetivo evidenciar a possibilidade de adoção da arbitragem como meio adequado à resolução de conflitos advindos de parcerias imobiliárias, celebradas para se promover novos empreendimentos imobiliários urbanos, notadamente loteamentos e incorporações imobiliárias.

A proposta de pesquisa se origina da nossa experiência pessoal, ao atuarmos no segmento imobiliário com prospecção, aprovação e gestão de novos empreendimentos há cerca de dez anos. Nesse contexto, observamos forte resistência na adoção do instituto da arbitragem, especialmente por pessoas ou empresas com atuação distante dos grandes centros urbanos, por apego injustificado ao Poder Judiciário ou possível desconhecimento do instituto e das vantagens que podem ser proporcionadas aos envolvidos.

A pesquisa aqui proposta se estrutura como um guia inicial ao operador do direito imobiliário que atua no segmento de parcerias imobiliárias, no sentido de demonstrar as noções necessárias para se contratar e instituir a arbitragem, além de evidenciar que essa decisão pode transformar a expectativa das partes sobre a resolução de eventual litígio.

Dividida em quatro capítulos, a pesquisa aborda o conceito e as formas de instituição da arbitragem, o desenvolvimento das parcerias imobiliárias e a forma de se aplicar a arbitragem nesse segmento imobiliário.

Inicialmente, são apresentadas considerações gerais acerca da arbitragem, as formas alternativas à resolução de conflitos, o conceito de arbitragem e o desenvolvimento do instituto no cenário nacional.

Apresentadas as noções gerais, segue-se para demonstrar a essencialidade de se prever a convenção de arbitragem, por meio das espécies da cláusula compromissória e do compromisso arbitral, como meio hábil à eleição da arbitragem para a apreciação de eventual litígio em substituição ao Poder Judiciário. Ainda, apresentam-se os requisitos de existência e de validade à instituição da convenção de arbitragem.

Ato contínuo, a pesquisa introduz a formação do negócio imobiliário para novos empreendimentos, evidenciado o papel das partes na parceria imobiliária e as principais formas jurídicas de se estruturar negócios dessa natureza.

Ao final, propõe-se a aplicação da arbitragem às parcerias imobiliárias, partindo da exposição dos principais litígios advindos dessa modalidade negocial, demonstrando como as vantagens oferecidas pela arbitragem e pelo comitê de resolução de disputas podem mitigar os danos e promover uma decisão adequada, técnica e célere, por meio de procedimento que pode ser delineado pelos contratantes.

A metodologia adotada para o desenvolvimento da pesquisa é a pesquisa bibliográfica, tendo em vista a investigação da doutrina em obras literárias, artigos científicos e, como complemento, precedentes judiciais. Por oportuno, evidencia-se ainda a legislação nacional contemporânea que ampara a discussão do tema sob seus diferentes enfoques.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A ARBITRAGEM

2.1 Formas alternativas à resolução de litígios

As palavras litígio, conflito, lide, demanda, disputa, dentre outras amplamente empregadas na rotina jurídica, são designadas para indicar a existência de uma controvérsia sobre determinado assunto.

Das terminologias empregadas, entendidas como sinônimos, é possível avançar sobre a definição de litígio, comumente empregada, cuja etimologia deriva do latim, de *litigium*, termo assim definido: “demanda judicial; conflito de interesses; alteração, contenda, [...]”¹.

Para José Cretella Neto, a desavença apenas é convertida em litígio quando uma das partes apresenta reclamação formal contra a outra, se houver resistência por parte da primeira, e o objeto da desavença for questão controversa: “Resolver um litígio significa, portanto, colocar fim à questão discutida em concreto, dando a uma das partes, parcial ou totalmente, razão sobre o tema discutido”².

Segundo o autor, não integram o campo dos litígios as discussões em abstrato, sem um caso concreto, ou ainda, interpretações distintas, tampouco aquelas oriundas de pretensão não resistida.

A solução trazida por um julgamento encerrado tem uma essência jurídica, todavia, os litígios, em geral, apresentam origem puramente jurídica ou com lastro político. Na prática, não há tanta diferença sobre a origem ser política ou jurídica, mas há relevante atuação dos meios diplomáticos na promoção de atividades alternativas à resolução de conflitos políticos.

A diplomacia, por meio dos bons ofícios, promove há tempos o que hoje se entende como conciliação e pode se desenvolver para mediação, com origem advinda dos costumes, posteriormente codificada pela Convenção de Haia de 1899³.

¹ MICHAELIS. **Dicionário Michaelis de Língua Portuguesa**. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=lit%C3%ADgio>. Acesso em: 22 fev. 2022.

² CRETILLA NETO, José. **Curso de arbitragem**. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 2-3.

³ CONVENÇÃO DE HAIA. Convenção para a solução política de tratados internacionais. Países Baixos, Haia. 1899. **Convenção pelo Brasil e ratificada por meio do Decreto n. 10.719 de 04.02.1914**. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5632414/mod_resource/content/1/Conven%C3%A7%C3%A3o%20da%20Haia%20-%201899.pdf. Acesso em: 18 out. 2022. Dispõe a Convenção: “TÍTULO II. Dos bons ofícios e da mediação. Art. 2º. No caso de dissentimento grave ou de conflito, e antes do apelo às armas, as Potências signatárias concordam em recorrer, tanto quanto as circunstâncias o permitirem, aos bons ofícios ou à mediação de uma ou diversas Potências amigas”.

A etapa vinculada à conciliação se limita à atuação de uma terceira nação como orientador ou ente que estimula a pacificação. É possível aprofundar a conciliação, transformando-a em mediação pela proposição direta ou indireta de medidas voltadas à prevenção ou à composição de conflitos.

Por uma questão de política interna, cada país apresenta sua legislação ou seus costumes relativos à promoção de medidas para a resolução de conflitos, com participação da conciliação e da mediação.

No Brasil, recentes alterações legislativas indicaram uma mudança na política de Estado que passou a prestigiar a independência e o protagonismo dos litigantes para a resolução da questão. Essas alterações têm origem na Resolução n. 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que instituiu o tribunal multiportas, direcionando os processos que chegam a um Tribunal para os mais adequados métodos de resolução de conflitos⁴.

A métrica proposta por meio do tribunal multiportas não almeja somente reduzir o número de litígios no país, mas, para além disso, propõe alternativas para solução das demandas por meios distintos da tradicional adjudicação do julgamento pelo Poder Judiciário:

O Fórum Múltiplas Portas não vem à tona simplesmente para “descongestionar” o Judiciário abarrotado de processos. Ele é uma opção positiva de tratamento de controvérsias. Nesse aspecto, os conflitos podem ser considerados como negativos quando as partes não encontram uma solução satisfatória para o problema. Já quando administrados de forma condizente/adequada, os envolvidos resolvem a dificuldade, estabelecendo uma situação de ganhos mútuos⁵.

Como relevantes instrumentos legislativos, inicialmente, menciona-se o CPC/2015, ao promover a conciliação e a mediação como solução às lides em trâmite, e a regulamentação do Marco Legal da Mediação, introduzido no ordenamento jurídico pela Lei n. 13.140/2015. A conciliação e a mediação, acrescidas da arbitragem formam a base do sistema para soluções adequadas e alternativas à solução de conflitos.

⁴ CABRAL, Trícia Navarro Xavier; SANTIAGO, Hiasmine. Resolução n. 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça: avanços e perspectivas. **Revista CNJ**, v. 4, n. 2, jul.-dez. 2020, p. 199-211. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/ojs/article/download>. Acesso em: 08 nov. 2022

⁵ SPENGLER, Fabiana Marion; SPENGLER NETO, Theobaldo (org.). **Do conflito à solução adequada**: mediação, conciliação, negociação, jurisdição & arbitragem. Santa Cruz do Sul: Essere nel Mondo, 2015, p. 43.

Tomando por fundamento as possibilidades advindas desses institutos, especialmente o da arbitragem, nesta pesquisa, demonstra-se como os litígios decorrentes da constituição e da promoção de negócios imobiliários de grande porte, especialmente o parcelamento do solo e a incorporação imobiliária para fins residenciais, encontrarão solução mais vantajosa e adequada aos litigantes signatários deste meio.

2.2 Conceito de arbitragem

A arbitragem é um dos métodos para se obter a solução de conflitos por meio da heterocomposição, ou seja, pacificar a divergência por terceiro imparcial. Sua influência internacional conta com recente avanço nas operações nacionais tendo em vista as inúmeras vantagens conferidas pelo instituto.

Entretanto, antes de se aprofundar a história da arbitragem no cenário nacional, necessário definir seu conceito perante a doutrina brasileira, como o faz Francisco José Cahali:

A arbitragem, ao lado da jurisdição estatal, representa uma forma heterocompositiva de solução de conflitos. As partes capazes, de comum acordo, diante de um litígio, ou por meio de uma convenção, estabelecem que um terceiro, ou colegiado, terá poderes para solucionar controvérsia, sem intervenção estatal, sendo que a decisão terá a mesma eficácia que uma sentença judicial⁶.

Em linhas similares, Carlos Alberto Carmona compõe a arbitragem da seguinte forma:

[...] meio alternativo de solução de controvérsias através da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nela, sem intervenção estatal, sendo a decisão destinada a assumir a mesma eficácia da sentença judicial – é colocada à disposição de quem quer que seja, para solução de conflitos relativos a direitos patrimoniais acerca dos quais os litigantes possam dispor⁷.

Por fim, pontuam-se as considerações de Luiz Antonio Scavone Junior:

A arbitragem pode ser definida, assim, como o meio privado e alternativo de solução de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais e disponíveis por meio do árbitro, normalmente um

⁶ CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**. 8. ed. São Paulo: RT, 2020, p. 121.

⁷ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 51.

especialista na matéria controvertida, que apresentará uma sentença arbitral que constitui título executivo extrajudicial⁸.

As passagens trazem sucintamente o conceito de arbitragem. Observa-se que dizem respeito a um meio extrajudicial, ou seja, as partes independem do Poder Judiciário para a análise do conflito. Significa dizer que não se atribui essa função ao Estado, mas a árbitros. É possível a realização de uma arbitragem avulsa ou *ad hoc*, ou uma câmara arbitral, com regras já estabelecidas como arbitragem institucional, de definição comum às partes. Essa escolha é uma perfeita demonstração da autonomia de vontade negocial, visto que as partes podem delimitar a forma de apreciar a matéria e até definir a análise por especialistas do tema, o que não se verifica no Poder Judiciário, no qual há um sorteio entre os magistrados para apreciar as demandas.

Nota-se que a forma heterocompositiva pressupõe a transferência da tomada de decisão do litígio a um terceiro, no caso o árbitro, afastando-se da mediação e da conciliação antes citadas.

A autonomia da vontade⁹ na escolha dos julgadores, opondo-se ao conceito do Poder Judiciário de distribuição das demandas, cria um enorme diferencial entre os procedimentos, além de impor celeridade, diante da exígua possibilidade de recursos esculpidos na arbitragem, opondo-se à morosidade judicial e à infinidade de recursos possíveis.

Observa-se que apesar da finalidade dos sistemas serem as mesmas, ou seja, a entrega da prestação de dizer o direito, os procedimentos se desenvolvem de formas completamente diferentes.

2.3 Histórico e importância nacional

Há notícia da presença da arbitragem no ordenamento jurídico brasileiro desde os tempos da Colônia, sob a vigência das Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas¹⁰, esta última, em vigor até mesmo depois da Proclamação da República.

⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 16.

⁹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro** – teoria geral do direito civil. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 61-62.

¹⁰ BARROCAS, Manuel Pereira. **Manual de arbitragem**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 2011, p. 51-52.

Esse regramento da arbitragem estava previsto no Livro III das Ordenações Filipinas, o qual tratava dos julgadores.

Após a proclamação da República, surgiu na legislação nacional, especialmente no cenário constitucional, a arbitragem na Constituição do Império outorgada em 1824, disposta no art. 160, tratando da possibilidade de os jurisdicionados nomearem árbitros para a solução de litígios cíveis, que se convencionadas, não permitiriam a interposição de recursos¹¹. Houve, ainda, a inserção de hipótese de arbitragem nas questões relacionadas a seguro (Lei n. 108/1837)¹².

A primeira Constituição Republicana (1891) trouxe a possibilidade do arbitramento nas discussões com outras nações, mas nada mencionou em relação ao seu uso entre particulares¹³.

A Carta Constitucional outorgada em 1934 possibilitou regular a arbitragem, delegando a função à lei, que poderia disciplinar a matéria pelo Congresso Nacional¹⁴.

Já as Constituições de 1937 e de 1946 não fizeram qualquer menção ao instituto jurídico, perdendo a chance de prestigiá-lo. Igualmente, a Constituição de 1967 não tratou do tema, tampouco a Emenda Constitucional n. “1” de 1969.

Por sua vez, a Constituição Federal de 1988 (CF/1988) trouxe em seu preâmbulo a previsão expressa de valorização da solução pacífica de conflitos em ordem internacional e interna. Da mesma forma, o tema foi inserido no art. 4º, como princípio da República Federativa do Brasil.

¹¹ BRASIL. Constituição Política do Império do Brasil (1824). “Art. 160. Nas cíveis, e nas penas civilmente intentadas, poderão as Partes nomear Juizes Arbitros. Suas Sentenças serão executadas sem recurso, se assim o convencionarem as mesmas Partes”.

¹² BRASIL. Lei Federal n. 108/1837. Dispõe sobre “contractos de locação de serviços de colonos”. “Art. 14. O conhecimento de todas as acções derivadas de contractos de locação de serviços, celebrados na conformidade da presente Lei, será da privativa competencia dos Juizes de Paz do foro do locatario, que as decidirão summariamente em audiencia geral, ou particular para o caso, sem outra fôrma regular de processo, que não seja a indispensavelmente necessaria para que as partes possam allegar, e provar em termo breve o seu direito; admittindo a decisão por arbitros na sua presença, quando alguma das partes a requerer, ou elles a julgarem necessaria por não serem liquidadas as provas”.

¹³ BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (1891). “Art. 34. Compete privativamente ao Congresso Nacional: [...] 11. autorizar o Governo a declarar guerra, si não tiver logar ou mallograr-se o recurso do arbitramento, e a fazer a paz; [...]”

¹⁴ BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (1934). “Art. 5º. Compete privativamente à União: [...] XIX – legislar sobre: [...] c) normas fundamentais do direito rural, do regime penitenciário, da arbitragem comercial, da assistência social, da assistência judiciária e das estatísticas de interesse coletivo”.

Diretamente, a CF/1988 prevê a arbitragem no art. 114, § 2º, ao abordá-la como possibilidade na negociação coletiva trabalhista, como meio de soluções às controvérsias advindas das relações de trabalho e emprego de determinadas categorias ou empresas, com a participação dos sindicatos¹⁵.

Além da Constituição, o Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, regras instituídas com o objetivo de harmonizar a transição constitucional de 1967 para o novo regime de 1988, com normas de caráter meramente transitório, previu em seu art. 12, § 2º, a necessidade de estados, por acordo ou arbitramento, promoverem a demarcação de áreas limítrofes que eventualmente sejam objeto de litígios, podendo alterar e compensar áreas que atendam aos acidentes naturais, critérios históricos, conveniências administrativas e comodidade das populações limítrofes.

No âmbito infraconstitucional material, a arbitragem emerge no período do Reinado, com a chegada da Família Real ao Brasil, momento em que o Regente D. João expede o Decreto de Abertura dos Portos às Nações Amigas¹⁶ autorizando o Brasil às práticas comerciais com nações amigas, em razão da impossibilidade de comércio exclusivo com a metrópole após a invasão e tomada do poder daquela pela França. Com o objetivo de aferir receita para a Coroa, a disposição legal contava com a previsão de incidência tributária geral sobre produtos importados no patamar de 24% sobre o valor dos itens respectivos, os quais seriam regulados por pautas aforamentos¹⁷.

Posteriormente, visando regular a matéria comercial, foi elaborado o Código Comercial de 1850, que previa a hipótese de arbitragem compulsória para os temas de locação mercantil (art. 245¹⁸) e de controvérsias entre sócios (art. 294¹⁹).

¹⁵ BRASIL. Constituição Federal (1988). "Art. 114. Compete à Justiça do Trabalho processar e julgar: [...] § 2º Recusando-se qualquer das partes à negociação coletiva ou à arbitragem, é facultado às mesmas, de comum acordo, ajuizar dissídio coletivo de natureza econômica, podendo a Justiça do Trabalho decidir o conflito, respeitadas as disposições mínimas legais de proteção ao trabalho, bem como as convencionadas anteriormente".

¹⁶ BRASIL. **Decreto de abertura dos portos às nações amigas de 29 de janeiro de 1808**.

Disponível em:

http://www.historia.seed.pr.gov.br/arquivos/File/fontes%20historicas/abertura_portos_1808.pdf.

Acesso em: 18 out. 2022.

¹⁷ CASTRO, Flávia Lages de. **História do direito geral e Brasil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 321-322.

¹⁸ BRASIL. Código Comercial (1850). "Art. 245. Todas as questões que resultarem de contratos de locação mercantil serão decididas em juízo arbitral".

¹⁹ BRASIL. Código Comercial (1850). "Art. 294. Todas as questões sociais que se suscitarem entre sócios durante a existência da sociedade ou companhia, sua liquidação ou partilha, serão decididas em juízo arbitral".

Ainda, o Regulamento n. 737/1850, que discorria sobre o processo comercial, tratava das hipóteses facultativa e obrigatória de arbitragem, e era de observância necessária naquilo que envolvia questões comerciais. Sobre esse ponto, Humberto Theodoro Júnior²⁰ pontua que o Regulamento n. 737, arts. 411 a 465, se preocupou em regradar o procedimento arbitral.

Interessante passagem histórica sobre o tema da arbitragem é avistada em comentários ao Código Comercial de 1850, por Salustiano Orlando de Araujo Costa, disponível no *site* do Senado Federal. Ao discorrer sobre a jurisprudência, aborda o tema da arbitragem na disputa entre sócios (art. 294 do Código Comercial de 1850), fazendo prevalecer a apreciação da controvérsia pelo instituto da arbitragem em detrimento do juízo no qual foi requerida a apreciação:

Tendo a companhia Sorocabana da estrada de ferro intentado uma acção pelo juízo dos feitos da província de S. Paulo para haver garantia de juros em quantia despendida pelo presidente da directoria em distribuição de acções, ocorreu conflicto de jurisdição; e o governo imperial, sob o fundamento de que cabia á presidência da província dar á lei a precisa intelligência para sua execução, interpretando as clausulas legaes do contrato celebrado com a companhia, fixar os limites do capital que lhe era garantido e determinar as condições geraes da existência de uma empresa de trabalhos públicos, decidido proceder o conflicto levantado, julgando o poder judiciário incompetente²¹.

Sob o aspecto tributário, a proclamação da independência forçou o Império a organizar a administração do país, tendo em vista um aumento significativo de importância e baixa capacidade de exportação. O sistema tributário era precário e ainda não havia uma definição sobre os procedimentos/sistemática para equilibrar receitas e despesas.

Assim, tomando por base a omissão contida na Constituição de 1834, houve a promulgação do Ato Adicional de 1834, também denominado Lei n. 16/1834, por meio da qual houve, dentre outras matérias, a redefinição das Rendas Gerais, atribuindo às províncias a faculdade de instituir impostos.

No que tange ao aspecto material, a grande alteração envolvendo a arbitragem veio com a Lei n. 9.307/1996, a ser tratada mais adiante. De outro lado,

²⁰ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. v. I. 60. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.17.

²¹ COSTA, Salustiano Orlando Araujo. **Código Commercial do Imperio do Brazil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Editores-Proprietários Eduardo & Henrique Laemmert, 1878, p. 135.

sob o aspecto processual, a arbitragem foi prevista nos Códigos Processuais Civis de 1939, 1973 e, agora, no de 2015.

No CPC/2015, observa-se um forte estímulo para a adoção dos métodos alternativos de solução de conflito, por meio do qual o legislador adotou como política a prevenção e a composição consensual pelas partes (conciliação, mediação e arbitragem)²².

Antes da Lei de Arbitragem, o tema era tratado no processo civil, apesar de o nascimento da arbitragem ter origem numa relação material cível, geralmente existente a partir dos contratos. Distingua-se cláusula compromissória de compromisso arbitral, e era necessária a homologação judicial do laudo arbitral.

A existência de cláusula compromissória não era uma garantia de observância ao juízo arbitral, o qual para efetiva vinculação e instauração exigia a celebração do compromisso arbitral após a existência do conflito, configurando nova manifestação de vontade²³.

A não observância seguida no compromisso – ou seja, mesmo havendo cláusula compromissória, o conflito não era celebrado por meio do compromisso arbitral – possibilitava à parte prejudicada a resolução dessa desistência por perdas e danos, mas não a compulsoriedade para a observância do juízo arbitral²⁴.

Para executar laudos arbitrais, a legislação brasileira exigia a homologação pelo juiz competente, que tivesse jurisdição para aquela questão no Poder Judiciário²⁵. Essa análise não resultava em reavaliação de mérito, mas tão somente no aspecto formal, ou seja, se a arbitragem havia observado ou não os requisitos para sua constituição e formação²⁶.

²² DONIZETTI, Epídio. **Curso didático de direito processual civil**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 168.

²³ Carlos Alberto Carmona relata a forma como era procedida a ratificação da escolha pelo juízo arbitral, vez que a cláusula compromissória antes da Lei de Arbitragem, por si só, não vinculava a parte contrária ao juízo arbitral. Era necessário ratificar a decisão por meio do compromisso arbitral. CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 87.

²⁴ LIMA, Alex Oliveira Rodrigues de. **Arbitragem – um novo campo de trabalho**. 2. ed. São Paulo: Iglu, 2000, p. 89.

²⁵ BRASIL. Código de Processo Civil (1973). “Art. 101. É competente para a homologação do laudo arbitral, em primeiro grau de jurisdição, o juiz a que originariamente tocar o conhecimento da causa; em segundo grau, o tribunal que houver de julgar o recurso”; “Art. 1.098. É competente para a homologação do laudo arbitral o juiz a que originalmente tocar o julgamento da causa”.

²⁶ BRASIL. Código de Processo Civil (1973). “Art. 1.100 É nulo o laudo arbitral: I – se nulo o compromisso; II – se proferido fora dos limites do compromisso, ou em desacordo com o seu objeto; III – se não julgar toda a controvérsia submetida ao juízo; IV – se emanou de quem não podia ser nomeado árbitro; V – se os árbitros foram nomeados sem observância das normas legais ou contratuais; VI – se proferido por equidade, não havendo a autorização prevista no artigo 1.075, IV;

Com a Lei da Arbitragem, foram introduzidas importantes modificações no ordenamento nacional, uma das mais relevantes, a equiparação do laudo arbitral à sentença, comumente trabalhada no processo judicial.

Dessa forma, o pronunciamento final por decisão do árbitro no âmbito do procedimento arbitral deixou de ser um ato passível de ratificação formal pelo Poder Judiciário para se tornar uma sentença completa. Essa equivalência entre a sentença judicial e a arbitral está contida no art. 31 da Lei de Arbitragem: "Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo".

A doutrina reconhece essa equivalência, conforme observa Francisco José Cahali:

No sistema anterior à Lei 9.307/1996, falava-se em laudo arbitral, como ainda hoje algumas legislações estrangeiras se referem a este pronunciamento. Mais adequada, porém, a terminologia atual, para marcar a nova sistemática introduzida pela lei, conferindo a força de título executivo judicial à sentença arbitral, independente de homologação ou exame pelo Judiciário, como antes se fazia. E mais: deixa-se clara a jurisdição exercida na arbitragem, inclusive confirmada pelo Código de Processo Civil de 2015 (art. 3º, § 1º)²⁷.

Segundo Carlos Alberto Carmona²⁸, há definição e equivalência da sentença arbitral como “da mesma forma que a sentença proferida pelos órgãos jurisdicionais estatais, é o ato através do qual o julgador põe fim ao processo”.

Por sua vez, o Poder Judiciário, por meio do STF, reconhece pacificamente a paridade entre as decisões judiciais e arbitrais, conforme se vê das anotações advindas do art. 31 acima mencionado:

Em delibação de sentença estrangeira – Equiparação entre sentença arbitral e sentença judicial no julgamento a respeito da Lei de Arbitragem²⁹: A nova Lei 9.307/96, sem dúvida, significa uma tentativa de inserir neste contexto o nosso País, até agora arredo ao instituto. Começou a equiparar, como já observado, o laudo arbitral à sentença judicial, dispensando-se, portanto, da homologação a que os sujeitavam os arts. 1.097 e seguintes do Código de Processo Civil [1973]. Ademais, o que é mais importante, deu-lhe caráter de decisão final, ao torná-lo irrecorrível, embora não a cobro de controle judicial,

VII – se não contiver os requisitos essenciais exigidos pelo artigo 1.095; VIII – se proferido fora do prazo”.

²⁷ CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**. 8. ed. São Paulo: RT, 2020, p. 344.

²⁸ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 278.

²⁹ ABBUD, André de Albuquerque Cavalcanti; LEVY, Daniel; ALVES, Rafael Francisco. **Lei de Arbitragem anotada**. Jurisprudência do STF e do STJ. São Paulo: RT, 2019, p. 142.

conquanto *a posteriori*. Por isso mesmo, sendo de natureza condenatória, vale, por si só, como título executivo (art. 31)³⁰.

Assim, o árbitro se equiparou ao juiz da esfera judicial, responsável pela apreciação e decisão sobre as matérias de fato e de direito em relação aos acontecimentos que lhes são apresentados. Como consequência, a decisão arbitral produz a coisa julgada material e a revisão pelo Poder Judiciário só se torna possível mediante a decretação de nulidade com a respectiva anulação da decisão³¹.

A decisão arbitral terá força de título executivo judicial e seu cumprimento poderá ser feito voluntariamente pelo réu. Caso aquele se torne inerte ou seja necessário adotar medidas para coerção e cumprimento da decisão, será preciso intervenção do Poder Judiciário³².

Esse eventual desdobramento da esfera arbitral para a judicial, como consequência do não cumprimento voluntário, não significa uma submissão ou hipótese de reanálise da decisão³³, mas decorre somente do monopólio da força do Estado.

Importante ressaltar que a Lei da Arbitragem inovou na equiparação das decisões³⁴, mas para a adoção do juízo arbitral, em detrimento da análise pelo Poder Judiciário, é necessária prévia convenção ou um acordo quando da existência do litígio.

Essa convenção, quando prévia à existência do litígio, denomina-se cláusula compromissória, uma avença originada em relação contratual para um evento futuro e incerto. Se o litígio for presente e concreto, as partes podem ajustar o compromisso arbitral, que terá como escopo analisar o caso concreto, conforme escolha dos envolvidos.

Assim, a Lei de Arbitragem representou uma excelente inovação no conceito até então existente, ao incluir diversas modificações ao sistema arbitral e possibilitar ao Brasil uma evolução desse sistema, compondo um meio alternativo e adequado à solução de litígios.

³⁰ BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Agravo Regimental n. 5.206, Rel. Min. Sepúlveda Pertence, j. 30-04-2004.

³¹ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 314-315.

³² FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Arbitragem**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 446.

³³ PARIZATTO, João Roberto. **Arbitragem** – Comentários à Lei 9.307, de 23-09-96. São Paulo: Editora de Direito, 1997, p. 101.

³⁴ BRASIL. Lei Federal n. 9.514/1997. “Art. 23. A sentença arbitral será proferida no prazo estipulado pelas partes. Nada tendo sido convencionado, o prazo para a apresentação da sentença é de seis meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro”.

Conclui-se, assim, um breve histórico do instituto no cenário nacional, além de demonstrar sua relevância no ordenamento brasileiro.

3 REQUISITOS E FORMAS DE INSTITUIÇÃO DA ARBITRAGEM

Para instituição da arbitragem, as partes devem preencher determinados requisitos, dentre eles, a existência de capacidade e o litígio serem direitos disponíveis, conforme previsão legal na própria Lei de Arbitragem: “Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis”.

A adoção da arbitragem prescinde os conceitos de capacidade, entendido em contexto unido à titularidade de direito e de disponibilidade, possibilitando à pessoa física ou jurídica a respectiva contratação.

Entretanto, essa possibilidade apenas se efetiva se houver manifesta vontade das partes capazes, verdadeira demonstração da autonomia de vontade, e estas, adequadamente, instituem a arbitragem e definam as orientações a serem observadas no procedimento arbitral³⁵.

Especificamente sobre a capacidade, o CC/1916 previu que esta seria presumida ao homem com idade igual ou superior aos 21 anos, havendo hipóteses de incapacidade absoluta e capacidade relativa, previstas nos arts. 2º a 9º³⁶ do

³⁵ NANNI, Giovanni Ettore. Notas sobre os negócios jurídicos da arbitragem e a liberdade de escolha do árbitro à luz da autonomia privada. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 49, abr.-jun. 2016. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20160049/document/114647157/anchor/a-114647157>. Acesso em: 19 out. 2022; SANTOS, Victória Arruda Rocha de Moura; VIANNA, Vanessa de Castro. Inclusão da capacidade legal e a (des)proteção jurídica da pessoa com deficiência: análise das alterações ocasionadas pela Lei n. 13.146/2015. **Revista ABDC**, Rio de Janeiro, RJ, Public. 21-09-2020. v. 3, n. 2, 2019.

³⁶ BRASIL. Código Civil (1916). “Art. 2º. Todo homem é capaz de direitos e obrigações na ordem civil; Art. 3º. A lei não distingue entre nacionais e estrangeiros quanto à aquisição e ao gozo dos direitos civis; Art. 4º. A personalidade civil do homem começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo desde a concepção os direitos do nascituro; Art. 5º. São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil: I. Os menores de dezesseis anos; II. Os loucos de todo o gênero; III. Os surdos-mudos, que não puderem exprimir a sua vontade; IV. Os ausentes, declarados tais por ato do juiz; Art. 6º. São incapazes relativamente a certos atos (art. 147, n. I), ou à maneira de os exercer: I – Os maiores de 16 e os menores de 21 anos (arts. 154 e 156). II – Os pródigos. III – Os silvícolas. Parágrafo único. Os silvícolas ficarão sujeitos ao regime tutelar, estabelecido em leis e regulamentos especiais, o qual cessará à medida que se forem adaptando à civilização do País; Art. 7º. Supre-se a incapacidade, absoluta, ou relativa, pelo modo instituído neste Código, Parte Especial; Art. 8º. Na proteção que o Código Civil confere aos incapazes não se compreende o benefício de restituição; Art. 9º. Aos vinte e um anos completos acaba a menoridade, ficando habilitado o indivíduo para todos os atos da vida civil. § 1º. Cessará, para os menores, a incapacidade: (Renumerado pelo Decreto n. 20.330, de 1931) I. Por concessão do pai, ou, se for morto, da mãe, e por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver dezoito anos cumpridos. II. Pelo casamento. III. Pelo exercício de emprego público efetivo. IV. Pela colação de grau científico em curso de ensino superior. V. Pelo estabelecimento civil ou comercial, com economia própria. § 2º redigido assim: Para efeito do alistamento e do sorteio militar cessará a incapacidade do menor que houver completado 18 anos de idade”.

mesmo diploma, conforme pontua João Roberto Parizatto³⁷. Por sua vez, o CC/2002 manteve a estrutura anterior sobre a capacidade, prevista nos arts. 1º ao 5º³⁸, com conceitos similares de capacidade, incapacidade relativa e incapacidade absoluta.

Entretanto, o Estatuto da Pessoa com Deficiência (EPC), por meio da Lei n. 13.146/2015 e força de Emenda Constitucional, baseado na Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, assinado em Nova Iorque, em 30 de março 2007³⁹, pautado na valorização das pessoas portadoras de deficiência⁴⁰, acabou proporcionando significativa alteração no quadro de regime das capacidades do CC/2002.

O EPC, dentre outras modificações, optou por reformular o regime da incapacidade absoluta, mantendo no *caput* do artigo apenas a hipótese de incapacidade absoluta para os menores de 16 anos. Diante disso, o legislador entendeu por bem extinguir as previsões de incapacidade absoluta para enfermidade ou deficiência mental, e a incapacidade por causa transitória ou definitiva, com

³⁷ PARIZATTO, João Roberto. **Arbitragem** – Comentários à Lei 9.307, de 23-09-96. São Paulo: Editora de Direito, 1997, p. 14.

³⁸ BRASIL. Código Civil (2002) – Redação Original. “Art. 1º. Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil; Art. 2º. A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro; Art. 3º. São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil: I – os menores de dezesseis anos; II – os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos; III – os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade; Art. 4º. São incapazes, relativamente a certos atos, ou à maneira de os exercer: I – os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos; II – os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido; III – os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo; IV – os pródigos. Parágrafo único. A capacidade dos índios será regulada por legislação especial; Art. 5º. A menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil. Parágrafo único. Cessará, para os menores, a incapacidade: I – pela concessão dos pais, ou de um deles na falta do outro, mediante instrumento público, independentemente de homologação judicial, ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver dezesseis anos completos; II – pelo casamento; III – pelo exercício de emprego público efetivo; IV – pela colação de grau em curso de ensino superior; V – pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria”.

³⁹ BRASIL. Lei Federal n. 13.146/2015. “Art. 1º. É instituída a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência), destinada a assegurar e a promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania. Parágrafo único. Esta Lei tem como base a Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, ratificados pelo Congresso Nacional por meio do Decreto Legislativo n. 186, de 9 de julho de 2008, em conformidade com o procedimento previsto no § 3º do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil, em vigor para o Brasil, no plano jurídico externo, desde 31 de agosto de 2008, e promulgados pelo Decreto n. 6.949, de 25 de agosto de 2009, data de início de sua vigência no plano interno”.

⁴⁰ SANTOS, Victória Arruda Rocha de Moura; VIANNA, Vanessa de Castro. Inclusão da capacidade legal e a (des)proteção jurídica da pessoa com deficiência: análise das alterações ocasionadas pela Lei n. 13.146/2015. **Revista ABDC**, Rio de Janeiro, RJ, v. 3, n. 2, 2019. Disponível em: <https://abdc.emnuvens.com.br/abdc/article/view/47>. Acesso em: 31 ago. 2022.

menção expressa nos arts. 6º e 84º: “deficiência não afeta a plena capacidade civil da pessoa, submetendo-a, se for o caso, a curatela e tomada de decisão apoiada”.

Diante do novo modelo do regime de incapacidade absoluta, passou-se a indagar se essas pessoas que se tornaram capazes por força legal poderiam contratar a arbitragem como meio adequado à solução de litígios, diretamente ou até mesmo por meio do instituto da tomada de decisão apoiada, prevista no art. 1.783-A do CC/2002, gerando grandes dúvidas sobre os limites do instituto da representação⁴¹. Embora fosse formalmente possível a contratação, existiam dúvidas se haveria a real determinação de vontade do interessado.

Assim, considerando que a autonomia da vontade é elementar ao conceito de liberdade em contratar (pois somente assim se atinge o definido no art. 1º da Lei de Arbitragem), e o fato daquele que sofre qualquer limitação, ainda que na condição prevista como capacidade relativa ou de tomada de decisão apoiada, há visível afronta à liberdade de manifestação direta, hipótese em que não se revelaria a vontade do manifestante, mas do representante deste.

E é justamente esse o entendimento de Diogo Leonardo Machado de Melo:

Se pessoas submetidas à curatela já sofriam restrição por conta da limitação imposta pelo art. 1º da Lei de Arbitragem, à luz do novo Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015) que, repita-se, presume todos amplamente capazes até que se prove o contrário, poderia se questionar se a arbitragem comportaria a atuação de pessoa submetida ao regime de tomada de decisão apoiada, previsto no novo art. 1.783-A do CC. Neste caso, pergunta-se: poderia a pessoa capaz, submetida ao regime de tomada de decisão apoiada, em conjunto com os apoiadores, figurar num procedimento arbitral? Com a devida vênia dos entendimentos em sentido contrário, também entendemos que qualquer tipo de interferência na livre disposição da parte, havendo a necessidade de qualquer tipo de auxílio ou interferência, deve ser entendido como restrição à autorização para figurar no procedimento arbitral [...] Como dito, se a arbitragem exige capacidade de exercício da parte

⁴¹ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 197-198. “A representação é a relação jurídica pela qual certa pessoa se obriga diretamente perante terceiro, através de ato praticado em seu nome por um representante, cujos poderes são conferidos por lei ou por negócio jurídico, como, p. ex., mandato. [...] O representante legal é aquele a quem a norma jurídica confere poderes para administrar bens alheios, como o pai, ou mãe, em relação a filho menor (CC, arts. 155, 1ª parte, 1.634, V, e 1.690), tutor, quanto ao pupilo (CC, art. 1.747, 1), e curador, no que concerne ao curatelado (CC, arts. 1.774 e 1.781 c/c o art. 1.747) [...] O representante convencional é, p. ex., o munido de mandato expresso ou tácito, verbal ou escrito, do representado, como o procurador no contrato de mandato (CC, arts. 115, 2ª parte, 653 a 692 e 120, 2ª parte), que é representante direto do mandante; agente ou representante comercial, que se obriga, mediante retribuição, a agenciar propostas ou pedidos, em zona determinada, com caráter de habitualidade, em favor e por conta de outrem (representado indireto), sem subordinação hierárquica (CC, art. 710)”.

envolvida na disputa de direito material, não tem a representação legal o condão de viabilizar ou suprir essa incapacidade. Sem contar que, não bastasse a ausência de capacidade e ausência de disponibilidade de direitos no caso de representação legal, como vimos, no tocante à incapacidade, a nova legislação processual (NCPC) cria uma série de requisitos e de peculiaridades para atuação do incapaz (mesmo que representado) em juízo, exigindo-se o referendo do Poder Judiciário e do Ministério Público na tutela de seus direitos, mesmo diante de representação por parte de seus genitores. Por mais que a nova legislação – v.g., Lei 13.146/2015 – tenha ampliado e viabilizado a inclusão dos antigos incapazes na órbita civil, esta não pode ser interpretada como um instrumento de favorecimento da participação daqueles no âmbito do procedimento arbitral⁴².

Por fim, afirma-se que há minimamente uma divergência, senão o próprio reconhecimento da impossibilidade de aplicação do instituto da arbitragem no âmbito do EPC, pois há proposta legislativa, a qual tramita na Câmara dos Deputados (Projeto de Lei n. 3.248/2019⁴³), propondo a previsão expressa pela contratação da arbitragem em favor das pessoas que figurem no âmbito do EPC, com a seguinte redação:

Art. 83-A. A pessoa com deficiência poderá valer-se da mediação, prevista pela Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015, e da arbitragem, prevista pela Lei n. 9.307, de 23 de setembro de 1996, como formas de solução consensual de conflitos.

O Relator da proposta justificou a proposição alegando que não deve pairar dúvida sobre a possibilidade de contratação dos institutos em favor da pessoa com deficiência.

Ademais, a proposta prescinde melhoramentos no sentido de promover meios para se utilizar o instituto de acordo com as deficiências dos futuros contratantes da arbitragem, o que provavelmente ocorrerá com o avançar da tramitação da proposta na Câmara dos Deputados e posterior análise pelo Senado Federal.

⁴² MELO, Diogo Leonardo Machado de. Restrições à representação na celebração da convenção de arbitragem. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 50, jun.-set. 2016. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20160050/document/116647906/anchor/a-116647906>. Acesso em: 19 out. 2022.

⁴³ BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei Ordinária n. 3.248/2019**. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2205879>. Acesso em: 19 out. 2022.

3.1 A convenção de arbitragem

A Lei de Arbitragem tratou no mesmo capítulo a “cláusula compromissória” e o “compromisso arbitral”, sob a denominação comum de Convenção de Arbitragem, conforme se extrai do seu art. 3º: “Art. 3º. As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral” (grifos nossos).

Relevante pontuar que a instituição da arbitragem por meio de qualquer um dos dois modelos, tanto a cláusula compromissória, quanto o compromisso arbitral, desde que aptos e eficazes, são capazes de afastar a atuação do Poder Judiciário para resolução do mérito⁴⁴.

Essa conclusão pela compulsoriedade decorre da interpretação do art. 8º, parágrafo único, da Lei de Arbitragem, uma vez que embasa o princípio competência-competência⁴⁵, estabelecendo em favor do árbitro precedência temporal em face do Poder Judiciário para dizer, em primeira hipótese, se há vigência de convenção de arbitragem, se é válida e eficaz. A precedência é prestigiada pelo STJ, conforme se extrai dos julgados da Corte, especialmente o RESp n. 1.614.070-SP, sob relatoria da Ministra Nancy Andrighi, que ratificou o princípio da competência-competência, atribuindo “ao árbitro ou tribunal arbitral – e somente a eles – a prerrogativa de decidir acerca da sua própria competência”, afirmando que a Corte ratifica o princípio e “deve-se ressaltar a remansosa jurisprudência do STJ no sentido de observar, do modo mais rigoroso possível, a aplicação do princípio competência-competência, com exceções apenas em hipóteses verdadeiramente patológicas”. É a vontade das partes a escolha do juízo arbitral, evitando-se a interferência do Poder Judiciário, pois “é a consolidação de uma política de respeito à vontade das partes, que optaram pela arbitragem na solução dos seus conflitos. Em outras palavras, é uma garantia de acesso à jurisdição arbitral”⁴⁶.

⁴⁴ ROQUE, Sebastião José. **Arbitragem a solução viável**. São Paulo: Ícone, 1997, p. 51.

⁴⁵ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Arbitragem**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 251-264.

⁴⁶ BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1.614.070-SP. Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26-06-2018.

Assim, se existente, a convenção de arbitragem em qualquer modelo é uma prejudicial de mérito a ser arguida em preliminar, nos termos do art. 337, X, do CPC/2015⁴⁷, tornando, assim, a arbitragem compulsória.

Referida menção de que ambas as formas de instituição afastam a intervenção do Poder Judiciário só foi possível após a Lei de Arbitragem, pois segundo Carlos Alberto Carmona, apenas o compromisso arbitral detinha esse condão:

Segundo a sistemática adotada, tanto a cláusula quanto o compromisso excluem a jurisdição estatal, efeito que até o advento da lei 9.307/96 só era produzido pelo compromisso arbitral, *ex vi* art. 301, IX, do Código de Processo Civil, em sua redação original⁴⁸.

A diferença havida entre a cláusula compromissória e o compromisso arbitral está atrelada ao momento de celebração diante de um eventual conflito, se presente ou futuro, ou seja, trata-se de uma questão temporal⁴⁹.

A cláusula compromissória é prévia ao litígio e, por consequência, ao compromisso, o qual aborda uma controvérsia existente. Nesse sentido, o art. 4º da Lei de Arbitragem optou por trazer a definição sobre a cláusula compromissória no sentido de ser a "[...] convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato".

Lado outro, a definição do compromisso arbitral, também decorrente de consentimento das partes, remonta à apreciação de um litígio presente, atual, ou seja, concreto, conforme define o art. 9º da Lei de Arbitragem: "Art. 9º O compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas, podendo ser judicial ou extrajudicial".

Necessário afirmar que a diferenciação entre as formas de instituição e o afastamento do Poder Judiciário já foram objeto de pronunciamento pelo STJ e são citados em comentários à Lei de Arbitragem⁵⁰.

⁴⁷ BRASIL. Código De Processo Civil (2015). "Art. 337. Incumbe ao réu, antes de discutir o mérito, alegar: [...] X – convenção de arbitragem".

⁴⁸ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 34.

⁴⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 95.

⁵⁰ ABBUD, André de Albuquerque Cavalcanti; LEVY, Daniel; ALVES, Rafael Francisco. **Lei de Arbitragem anotada**. Jurisprudência do STF e do STJ. São Paulo: RT, 2019, p. 44.

Distinção das duas espécies de convenção de arbitragem (cláusula compromissória e compromisso arbitral) em razão do objeto, mas ambas possuindo o mesmo efeito negativo (derrogação da jurisdição estatal): A convenção de arbitragem, tanto na modalidade do compromisso arbitral quanto na modalidade de cláusula compromissória, é suficiente e vinculante, afastando definitivamente a jurisdição estatal [...] A partir da expressa disposição legal, se depreende o claro intuito do legislador de subordinar as duas espécies de convenção de arbitragem aos mesmos efeitos jurídicos, qual seja, o afastamento definitivo da jurisdição estatal. Assim, as espécies de convenção distinguem-se entre si apenas quanto ao objeto submetido à arbitragem: enquanto o compromisso arbitral terá por objeto controvérsia concreta e atual, a cláusula compromissória terá por objeto demanda eventual, indeterminada e futura (no mesmo sentido: SEC 1210/GB, Rel. Min, Fernando Gonçalves, Corte Especial, DJ 6-08-2007)⁵¹.

Conclui-se, assim, que a cláusula compromissória e o compromisso arbitral tratam de questões a serem dirimidas pelo juízo arbitral. Definida essa premissa, passa-se a analisar as duas formas de instituição.

3.1.1 Cláusula compromissória

Relevante ponderar que a cláusula compromissória prescinde de análise da sua definição em momento anterior e posterior à Lei de Arbitragem. A redação original do CPC/1973 previa a cláusula compromissória como uma espécie de convenção preliminar, a tratar de questão futura⁵².

O descumprimento da cláusula compromissória, desde que regularmente constituída e devidamente arguida, não tinha o condão de afastar a atuação do Poder Judiciário. Tratava-se de uma obrigação de fazer que, se não adimplida, poderia gerar um dever de indenizar, mas não seria capaz de transformar o ato em compromisso arbitral, tendo em vista a inafastabilidade do Poder Judiciário.

Entretanto, com a promulgação da Lei de Arbitragem, houve inserção expressa de dispositivo legal (art. 3º) tornando a cláusula compromissória meio de convenção apto a vincular e instituir o juízo arbitral, desde que constituída. Essa inovação legislativa eliminou questionamentos, mitigando controvérsias sobre a eficácia do dispositivo.

⁵¹ BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1.389.763. Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 20-11-2013.

⁵² LIMA, Alex Oliveira Rodrigues de. **Arbitragem** – um novo campo de trabalho. 2. ed. São Paulo: Iglu, 2000, p. 89.

Observação importante se faz sobre o alcance temporal da Lei de Arbitragem, a qual se aplica aos contratos pretéritos à instituição da Lei, nos termos da súmula 485 do STJ⁵³: "A Lei de Arbitragem aplica-se aos contratos que contenham cláusula arbitral, ainda que celebrados antes da sua edição".

A forma de instituição da cláusula compromissória, segundo o art. 4º da Lei de Arbitragem, deve ser celebrada por escrito, e pode ser prevista no próprio contrato ou em documento separado.

Carlos Alberto Carmona ensina que a previsão da cláusula compromissória pode ser atual ao contrato celebrado ou posterior a este, firmado por meio de instrumento próprio, que irá conter a mesma validade.

Estabeleceu a lei que a cláusula pode estar ou não inserida no corpo de um contrato, de tal sorte que a avença será contemporânea ao contrato ou posterior a ele: nesta última hipótese, a cláusula será convencionada através da troca de cartas, telegramas, telex ou mesmo fac-símiles que se reportem a um negócio jurídico, prevendo a solução de eventuais e futuras controvérsias por arbitragem. Não descarto, outrossim, a possibilidade de validar-se a cláusula estipulada por troca de mensagens eletrônicas⁵⁴.

Uma questão doutrinária relevante sobre a cláusula compromissória é identificar se se trata de cláusula vazia ou cheia.

Entende-se por cláusula compromissória vazia aquela que não apresenta no seu conteúdo as formas ou detalhamentos para a instituição da arbitragem, ou seja, as partes se comprometem apenas em celebrar o compromisso diante da controvérsia de um caso concreto. Não há nessa formação regramentos essenciais para se instaurar a arbitragem, como a indicação de câmara arbitral ou dos árbitros.

Roberto Portugal Bacellar pondera sobre a cláusula compromissória vazia:

A cláusula compromissória vazia ao ser estabelecida no contrato, embora registre a opção de arbitragem e produza aquele efeito negativo (renúncia ao Poder Judiciário), não adquire firmeza e precisa ser confirmada em seus contornos para que seja possível instaurar e efetivar a arbitragem⁵⁵.

⁵³ BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Súmula n. 485. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/Sml/article/view/64/4037>. Acesso em: 04 jul. 2022.

⁵⁴ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

⁵⁵ BACELLAR, Roberto Portugal. **Mediação e arbitragem**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 138.

⁵⁵ CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**. 8. ed. São Paulo: RT, 2020, p. 129.

Reitera-se a vigência da cláusula compromissória, pois tem força vinculante entre os contratantes, bastando as menções de contratação e de câmara ou árbitros para o início do procedimento arbitral⁵⁶. Se não houver indicação ou for omissa a cláusula, nos termos do art. 6º da Lei de Arbitragem, é possível intimar as partes para definir e instituir o "compromisso arbitral", que neste contexto pode ter sua definição estendida para cláusula compromissória, quando não verificada a existência de litígio, sem qualquer necessidade de intervenção do Poder Judiciário.

Diante disso, e reiterada a força e a validade da cláusula compromissória, conclui-se que sua existência não figura como ato preliminar ou preparatório para arbitragem, mas por si só é suficiente para vincular as partes. Todavia, é necessário, ao menos, que a cláusula preveja a definição da câmara arbitral ou a indicação de árbitros os quais serão competentes à apreciação de eventual litígio.

Roberto Portugal Bacellar desestimula o emprego da cláusula vazia com base nos seguintes fundamentos:

não se recomenda a adoção da cláusula compromissória branca ou vazia (arts. 6º e 7º), que, se assim definida, sempre precisará de complemento (compromisso), não tem aplicação imediata e no mais das vezes é ponto de controvérsias que poderiam ter sido eliminadas previamente, em momento anterior, de menor tensão e antes de surgir o conflito, com uma redação mais completa e adequada⁵⁷.

De outro lado, temos a cláusula compromissória cheia, entendida como aquela firmada antes de eventual litígio e que compreende todas as condições necessárias para instituição de uma arbitragem, indicando os árbitros ou câmara arbitral, dispondo de forma detalhada sobre os procedimentos e local da arbitragem, permitindo plena eficácia do procedimento.

Relevante mencionar que a Lei de Arbitragem não impõe as premissas a serem observadas em relação à indicação dos julgadores ou câmara de julgamento, bastando a simples presença da previsão e concordância da arbitragem. Posicionamento diverso será visto mais adiante com o compromisso arbitral.

⁵⁶ Carlos Alberto Carmona afirma que a cláusula compromissória vazia, ainda que sem a indicação dos árbitros ou câmara arbitral, não pode ser obstáculo à instituição do juízo arbitral, podendo o interessado notificar o adversário, por qualquer meio que gere prova, acerca do interesse para instauração do juízo arbitral, com indicação de dia, hora e local para celebração do compromisso arbitral. CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 131-132.

⁵⁷ BACELLAR, Roberto Portugal. **Mediação e arbitragem**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 139.

Extraí-se, assim, ensinamento de Luiz Antonio Scavone Junior sobre as duas formas de cláusula arbitral cheia:

Existem duas formas de cláusula arbitral cheia: a) Cláusula arbitral cheia mediante a qual as partes pactuam todas as condições para a instauração da arbitragem (do art. 10 da Lei 9.307/1996); e b) Cláusula arbitral cheia que se refere às regras de uma entidade especializada que já contém as condições formais para instituição da arbitragem. Neste último caso, tratar-se-á de arbitragem institucional e não há necessidade de as partes estabelecerem todo o procedimento, vez que se vinculam ao procedimento regulamentar da entidade que escolheram. As cláusulas arbitrais desta natureza, que se referem às regras procedimentais de uma entidade arbitral especializada, são mais comuns nos contratos, evitando cláusulas extensas e de procedimentos não confiáveis juridicamente, que poderão sofrer anulação em razão de eventuais afrontas às normas de ordem pública⁵⁸.

Assim, os detalhes podem ser objeto de ajuste em momento posterior à convenção da arbitragem, entretanto, quanto mais completas e pormenorizadas suas condições, só terá a beneficiar o bom desenvolvimento da arbitragem.

3.1.2 Compromisso arbitral

O compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem à arbitragem um conflito já inaugurado⁵⁹. Poderá ser instituído por via judicial ou extrajudicial – a forma judicial está prevista no art. 7º da Lei de Arbitragem, em caso de não composição das partes.

A via de instituição judicial prescinde a existência de uma cláusula compromissória vazia e a resistência da parte contrária na instituição do compromisso, quando do surgimento de um litígio concreto, conforme se observa no julgado a seguir:

Ementa – EXTINÇÃO DO PROCESSO. Convenção de instituição de arbitragem. Cláusula vazia. Eficácia. Instituição compulsória. Inexistência de subtração de apreciação do Poder Judiciário. Extinção bem decretada. Recurso desprovido. "A cláusula de instituição de arbitragem é válida e eficaz ainda que seja na modalidade de cláusula 'vazia'. A circunstância de ser cláusula de arbitragem vazia faz com que na divergência dos contratantes, uma das partes deveria demandar em juízo estatal para compelir a outra

⁵⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 115.

⁵⁹ CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**. 8. ed. São Paulo: RT, 2020, p. 193-194.

parte a se sujeitar a arbitragem que será instituída pelo Poder Judiciário estatal, cabendo ao Juiz completar os itens para regular a instituição da arbitragem. Ademais, uma vez convencionada a arbitragem para a solução de conflitos decorrentes do contrato, a utilização desta via é compulsória e não facultativa, o que se admitiria se ambas as partes concordassem com a discussão em Juízo estatal [...]⁶⁰.

Será extrajudicial quando existente a controvérsia, houver celebração em documento separado, público ou particular, posteriormente formalizando o compromisso arbitral, com a presença de duas testemunhas⁶¹.

Em relação aos requisitos para a instituição do compromisso arbitral, diversamente da cláusula compromissória, a lei é relativamente mais exigente na sua formação ao prever no art. 10 da Lei de Arbitragem⁶² os requisitos essenciais do compromisso arbitral.

Dos itens mencionados, imperioso mencionar a necessidade de indicação do estado civil das partes, uma vez que demandas de natureza imobiliária pressupõem a participação ou anuência do cônjuge, caso em que se não efetuada, poderá haver nulidade.

Ademais, menciona-se relevante a possibilidade de previsão para delegar entidade a indicar os árbitros (art. 10, II). Carlos Alberto Carmona pontua que com o propósito de respeito máximo à vontade das partes, é permitido delegar a terceiros a escolha dos árbitros – o que não precisa ser feito por uma câmara arbitral⁶³.

Contudo, a possibilidade de se delegar a terceiros a escolha dos árbitros ou da câmara arbitral não pode ser feita de forma indiscriminada. É necessário observar se o terceiro tem ciência da indicação e se pode receber referido encargo. Dessa forma, havendo instauração da arbitragem, o terceiro designado poderá ser acionado para o exercício do papel que lhe foi confiado.

⁶⁰ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação Cível n. 9097295-40.2007.8.26.0000. Rel. Des. Sang Duk Kim, j. 09-09-2011.

⁶¹ PARIZATTO, João Roberto. **Arbitragem** – Comentários à Lei 9.307, de 23-09-96. São Paulo: Editora de Direito, 1997, p. 37-39.

⁶² BRASIL. Lei n. 9.307/1996. "Art. 10. Constará, obrigatoriamente, do compromisso arbitral: I – o nome, profissão, estado civil e domicílio das partes; II – o nome, profissão e domicílio do árbitro, ou dos árbitros, ou, se for o caso, a identificação da entidade à qual as partes delegaram a indicação de árbitros; III – a matéria que será objeto da arbitragem; e IV – o lugar em que será proferida a sentença arbitral".

⁶³ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 34.

No caso de ser escolhida uma entidade que, eventualmente, se recuse a indicar os árbitros, as partes deverão se socorrer ao Poder Judiciário, valendo-se do art. 16, § 2º, da Lei de Arbitragem.

No art. 11 da Lei, há disposição sobre requisitos facultativos que poderão ser deliberados entre as partes⁶⁴. Dentre eles, relevante a opção sobre a forma de apreciar e julgar o litígio por equidade, conforme observa Carlos Alberto Carmona:

[...] pode o árbitro, autorizado a julgar por equidade, decidir em sentido contrário àquele indicado pela lei posta, o que não quer dizer que deve ele necessariamente julgar afastando o direito positivo. Em outros termos, se a aplicação da norma levar a uma solução justa do conflito, o árbitro a aplicará, sem que isto possa ensejar qualquer vício no julgamento. Ao conceder poderes para julgar por equidade, não podem as partes esperar que obrigatoriamente o árbitro afaste o direito positivo, o que configura mera faculdade [...]⁶⁵

Atendidos os requisitos essenciais, com possibilidade de se ampliar o escopo da arbitragem com os requisitos facultativos, ela poderá ser instaurada.

Em relação à extinção do compromisso arbitral, o art. 12 da Lei de Arbitragem tratou de privilegiar a manutenção do instituto. Assim, a recusa do árbitro não afastará ou invalidará o procedimento, pois as partes poderão nomear outro árbitro consensualmente ou recorrerem ao Poder Judiciário para essa finalidade. Contudo, se a escolha do árbitro ou dos árbitros derivarem de condição personalíssima e esta for formalmente mencionada na convenção, sua instauração ficará prejudicada.

Como possibilidade de extinção, existe ainda a hipótese em que superado o prazo de prolação da sentença, desde que haja prévia notificação ao árbitro ou presidente do tribunal sem pronunciamento final nos dez dias subsequentes, ficará prejudicada a instituição da arbitragem.

⁶⁴ BRASIL. Lei n. 9.307/1996. "Art. 11. Poderá, ainda, o compromisso arbitral conter: I – local, ou locais, onde se desenvolverá a arbitragem; II – a autorização para que o árbitro ou os árbitros julguem por equidade, se assim for convencionado pelas partes; III – o prazo para apresentação da sentença arbitral; IV – a indicação da lei nacional ou das regras corporativas aplicáveis à arbitragem, quando assim convencionarem as partes; V – a declaração da responsabilidade pelo pagamento dos honorários e das despesas com a arbitragem; e VI – a fixação dos honorários do árbitro, ou dos árbitros. Parágrafo único. Fixando as partes os honorários do árbitro, ou dos árbitros, no compromisso arbitral, este constituirá título executivo extrajudicial; não havendo tal estipulação, o árbitro requererá ao órgão do Poder Judiciário que seria competente para julgar, originariamente, a causa que os fixe por sentença".

⁶⁵ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 77.

Dessa forma, por meio da convenção de arbitragem e suas espécies, apresentam-se as formas possíveis para se eleger a arbitragem nos litígios advindos das parcerias imobiliárias.

4 A MODULAÇÃO DO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO

Neste capítulo, o objetivo é estudar a forma pela qual a evolução das cidades e o desenvolvimento do espaço urbano demandam regulação jurídica, a qual atualmente está ancorada no direito imobiliário e no direito urbanístico, ramos estritamente ligados ao direito civil.

Como toda relação, não só jurídica, a imobiliária e a urbanística estão sujeitas a atritos, que por vezes não são passíveis de resolução consensual, razão pela qual se pretende demonstrar que o mecanismo da arbitragem aliado a este processo poderá proporcionar, além da segurança jurídica, celeridade e especialização na apreciação de demandas.

Assim, com base na premissa de uma adequada modulação para a resolução de conflitos na ordem imobiliária, serão abordados o desenvolvimento da urbanização no Brasil, a regulação jurídica do tema e as principais formas de estruturação de negócios jurídicos imobiliários com fins residenciais; será proposta também a arbitragem como medida a ser adotada para a resolução de eventuais problemas nesse contexto.

4.1 A urbanização no Brasil

Ao caminhar pelas ruas, em especial nas grandes cidades, o elevado movimento de pessoas, carros, ônibus e motociclistas, a poluição visual e sonora, além da pressa constante a integrar a rotina de todos, tudo isso impede que as pessoas reparem, adequadamente, na construção das cidades, com mais enfoque na disposição e no formato das construções ao seu redor.

Essa rotina urbana é vivenciada pela grande maioria dos brasileiros, uma vez que apenas 15% da população reside em zonas rurais; o remanescente, ou seja, cerca de 85%, se concentra nos mais diversos tamanhos de centros urbanos⁶⁶.

Todavia, essa realidade de significativa urbanização é relativamente recente na história brasileira e foi bastante acentuada nos últimos 70 anos. Além do

⁶⁶ CONHEÇA O BRASIL. **População Rural e Urbana**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 2015. Disponível em: <https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18313-populacao-rural-e-urbana.html#:~:text=De%20acordo%20com%20dados%20da,brasileiros%20vivem%20em%20%C3%A1reas%20rurais>. Acesso em: 08 nov. 2022.

fenômeno do êxodo rural nos próprios estados, houve uma concentrada alavancagem pela migração dos estados do norte e nordeste para os do sul e do sudeste. Acrescenta-se a esse cenário a forte natalidade ocorrida na terceira parte do século XX (1950 a 1975).

Para se ter uma ideia do aumento populacional no país, em 1950, a população brasileira era de aproximadamente 52 milhões de pessoas; hoje, conta com pouco mais de 214 milhões – ou seja, em um período de médio de três gerações, a população quadruplicou^{67 68}.

Houve uma forte migração interna que pode ser observada a partir do relatório obtido no último censo.

O Censo 2010 mostrou que 35,4% da população não residia no município onde nasceu, sendo que 14,5% (26,3 milhões de pessoas) moravam em outro estado. São Paulo (8 milhões de pessoas), Rio de Janeiro (2,1 milhões), Paraná (1,7 milhão) e Goiás (1,6 milhão) acumularam a maior quantidade de pessoas residentes que não nasceram lá. Enquanto isso, Minas Gerais (3,6 milhões de pessoas), Bahia (3,1 milhões), São Paulo (2,4 milhões) e Paraná (2,2 milhões) foram os estados com os maiores volumes de população natural que foi morar em outras unidades da federação⁶⁹.

A breve consideração sobre o forte adensamento populacional em grandes centros urbanos é importante para desmistificar uma falácia muito comum de que os municípios brasileiros não foram e não são planejados.

Entretanto, ocorreu que o crescimento da população e a consequente ocupação urbana não foram equiparados no mesmo ritmo por planejamento, infraestruturas e serviços capazes de atender à demanda real.

Além disso, o forte desenvolvimento e o crescimento sem precedentes, seja pela natalidade ou pela migração, ocorreram sem um planejamento que atendesse as boas práticas de urbanismo, caracterizada pela melhor ocupação do espaço urbano, de forma eficiente, sustentável e saudável.

⁶⁷ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2000). **Brasil 500 anos**. Estatísticas de povoamento. Disponível em: <https://brasil500anos.ibge.gov.br/estatisticas-do-povoamento/evolucao-da-populacao-brasileira.html>. Acesso em: 08 nov. 2022.

⁶⁸ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022). **População do Brasil**. Projeção da população do Brasil e das unidades da federação. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/index.html>. Acesso em: 08 nov. 2022.

⁶⁹ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010). **Migração**. Disponível em: <https://cnae.ibge.gov.br/en/component/content/article/95-7a12/7a12-vamos-conhecer-o-brasil/nosso-povo/1471-migracao-e-deslocamento.html>. Acesso em: 08 nov. 2022.

Sobre o conceito de cidade sustentável, Jan Gehl em *Cidades para pessoas*, afirma:

O conceito de sustentabilidade tal como aplicado às cidades é amplo, sendo o consumo de energia e as emissões dos edifícios apenas uma das suas preocupações. Outros fatores cruciais são a atividade industrial, o fornecimento de energia e o gerenciamento de água, esgoto e transportes. Transporte é um item particularmente relevante na contabilidade verde, por que é responsável por um consumo massivo de energia, pelas consequentes emissões de carbono e pela pesada poluição. [...] Priorizar o pedestre e as bicicletas modificaria o perfil do setor de transportes e seria um item expressivo nas políticas sustentáveis em geral⁷⁰.

Atualmente, a CF/1988, por meio do art. 30, VIII⁷¹, o Estatuto da Cidade, e a Lei Orgânica e Plano Diretor de cada município formam a base legal e dispõem de instrumentos aos gestores públicos para uso do solo.

Até o momento, o projeto de uso do solo brasileiro percorreu diversas trajetórias, alguns de inspiração europeia, sem uma abordagem funcional, composta por planos que, apesar de funcionais, não se projetavam ao futuro.

Segundo Flávio Villaça, é possível dividir a urbanização no Brasil em cinco grandes etapas⁷². A primeira delas, tida como *Plano de embelezamento*, vigorou entre 1875 e 1930. Essa fase, baseada em referência europeia, tinha como objetivo embelezar a cidade. Não se tratava, entretanto, de um embelezamento amplo, mas que priorizava ruas e calçadas largas em regiões centrais ou específicas, empurrando as populações mais carentes para a periferia. As obras de infraestrutura, inclusive, não alcançavam as regiões mais distantes.

Essa etapa tinha como característica mais marcante o higienismo nas regiões de interesse político, afastando as moradias de populações mais carentes para regiões distantes, como ocorrido na Europa. Foi um período sem planejamento urbano para o futuro ou preocupação com ocupação irregular.

Sob essa política, inclusive, é que surgiram as primeiras comunidades cariocas a se alocarem nos morros, formando atualmente os grandes aglomerados de moradias. Os serviços públicos também eram restritos a estas regiões centrais ou específicas.

⁷⁰ GEHL, Jean. **Cidades para pessoas**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2014, p. 105.

⁷¹ BRASIL. Constituição Federal (1988). “Art. 30. Compete aos Municípios: [...] VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; [...]”.

⁷² VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csab. **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1999, p.182-239.

A segunda fase, denominada *Planos de conjunto*, vigente entre 1930 e 1965, passou a analisar a ocupação das cidades de forma mais abrangente. Nesse contexto, surgiu a expedição das diretrizes urbanas, as orientações a serem observadas pelos empreendedores e moradores na forma de uso e ocupação do solo, de forma consciente e organizada para todas as regiões do município.

Além do conceito de diretrizes, foram desenvolvidos preliminarmente os zoneamentos, diferenciando as regiões urbanas e rurais, surgiu a legislação sobre uso e ocupação do solo, determinando o tipo de ocupação para cada região da cidade, e a articulação dos bairros às regiões centrais, considerando a projeção, a ampliação viária e a destinação aos meios de transporte.

O terceiro plano, que vigorou entre 1965 e 1971 (*Plano de desenvolvimento integrado*), foi caracterizado pela incorporação de temas relacionados ao território e questões sociais. Contudo, essa incorporação foi feita de forma acadêmica e pouco prática, promovendo mais burocracia do que um instrumento apto à resolução dos problemas de ocupação gerando grande entrave à aprovação de novos empreendimentos.

O grande problema deste plano foi a burocracia, que ao invés de orientar uma melhor ocupação, acabou por retardar e negar a aprovação de empreendimentos, resultando no estímulo à ocupação irregular do solo.

Por outro lado, diante do impasse gerado pelo plano anterior, vigorou entre 1971 e 1988, o *Plano sem mapas*, que priorizou a desburocratização do trâmite de aprovação e simplificou a prática dos atos de aprovação para novos empreendimentos, por meio de diretrizes simplificadas e generalizando as exigências.

A não exigência de estudos mais aprofundados e de mapas que ilustravam os empreendimentos, apenas pelo objetivo da desburocratização, acabou por não ser tão benéfico, pois fragilizou circunstancialmente o uso racional e adequado do solo.

A redemocratização e a promulgação da CF/1988 trouxeram a quinta etapa, que alterou substancialmente a forma de planejar e de desenvolver as cidades, incluindo a participação social por meio dos planos diretores municipais, prevendo modular a ocupação consciente do solo e almejar em conjunto o desenvolvimento

urbano racional e sustentável, cumprindo a função social da propriedade, sob pena de sanções administrativas^{73 74}.

Posteriormente, em 2001, o Estatuto da Cidade reforçou na legislação a necessidade de participação popular por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança⁷⁵, e de mais orientações no sentido da ocupação organizada e sustentável do solo.

O Estatuto da Cidade previu que o plano diretor deverá ser revisto a cada 10 anos, de maneira que os municípios promovam uma avaliação da política urbana e audiências públicas no intuito de coletar da sociedade suas pretensões e opiniões acerca do uso e ocupação do solo, de maneira a reavaliar e oferecer uma legislação atual e condizente com as melhores técnicas e anseios da população⁷⁶.

Atualmente, quase 20 anos após a instituição do Estatuto das Cidades, municípios como São Paulo revisam seu plano diretor atual, discutindo fortemente o que foi gerado a partir do plano vigente, os anseios e objetivos a serem atingidos

⁷³ BRASIL. Constituição Federal (1988). “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor [...] (grifos nossos).”

⁷⁴ MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 30. ed. São Paulo: Atlas, 2014, p. 331. Sobre a função social da propriedade e razão legislativa do instrumento criado com o plano diretor, afirma: “O legislador constituinte previu uma competência legislativa especial aos municípios, relacionada à política de desenvolvimento urbano, que será executada pelo poder público municipal. Conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (CF, art. 182), possibilitando verdadeira reforma urbana. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, sendo que, por expressa previsão constitucional, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Importante destacar o entendimento do Supremo Tribunal Federal, pelo qual essa norma prevista no artigo 182 da Constituição Federal não pode ser alterada pelas Constituições Estaduais, de forma a estender a obrigatoriedade do plano diretor para municípios que não possuam mais do que vinte mil habitantes, pois haveria violação ao princípio da autonomia dos municípios.”

⁷⁵ BRASIL. Lei Federal n. 10.257/2001. “Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal. Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: I – adensamento populacional; II – equipamentos urbanos e comunitários; III – uso e ocupação do solo; IV – valorização imobiliária; V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação; VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado”.

⁷⁶ CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia. **O Estatuto da Cidade**: comentado. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010, p. 111-113.

com a nova proposta de ocupação do solo. Atualmente há um apelo pela sustentabilidade muito mais presente na sociedade em políticas públicas, sobretudo com forte desenvolvimento em empresas⁷⁷.

4.1.1 Avanço legislativo do direito imobiliário no Brasil

Os direitos reais, tratados por alguns autores como sinônimo de direito das coisas⁷⁸, termo que nomina o Livro “III” do Código Civil, é um segmento jurídico que trata das relações jurídicas atinentes aos bens passíveis de apropriação pelo homem, móveis ou imóveis, materiais ou imateriais. Para fins deste estudo, serão abordados os bens materiais, dos quais decorrem a propriedade e suas consequências, uma vez que ambos integram o âmbito das parcerias imobiliárias e repercutem na projeção de novos empreendimentos.

Particularmente, entende-se que o direito das coisas é um gênero a comportar espécies dos direitos reais, a posse e os direitos de vizinhança. Essa opção é delimitada por estrita observância legal do Livro “III” do CC/2002, objeto de estudo dos direitos reais.

O direito real, por sua vez, está relacionado à relação jurídica entre a pessoa, detentora de direito relacionado a um bem, e um exercício sobre este. Dessa forma, há um sujeito ativo, titular do direito, o bem, sobre o qual se exerce o direito pelo sujeito. Assim, não há um sujeito passivo determinado, mas a relação de poder jurídico terá efeitos *erga omnes*, oponível perante a sociedade.

Maria Helena Diniz, ao adotar a nomenclatura de direito das coisas, assim define esta ramificação jurídica: "Direito das coisas vem a ser um conjunto de normas que regem as relações jurídicas concernentes aos bens materiais ou imateriais suscetíveis de apropriação pelo homem"⁷⁹. Já Sílvia de Salvo Venosa afirma: “[...] os direitos reais traduzem relação jurídica entre uma coisa, ou conjunto de coisas, e um

⁷⁷ TIEGHI, Ana Luiza. Revisão do plano diretor de SP divide urbanistas sobre temas e prazo. **Folha de S. Paulo**, 2022. Disponível em: [https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/02/revisao-do-plano-diretor-de-sp-divide-urbanistas-sobre-temas-e-prazo.shtml#:~:text=A%20revis%C3%A3o%20do%20PDE%20\(Plano,urbanistas%2C%20ainda%20%C3%A9%20pouco%20tempo](https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/02/revisao-do-plano-diretor-de-sp-divide-urbanistas-sobre-temas-e-prazo.shtml#:~:text=A%20revis%C3%A3o%20do%20PDE%20(Plano,urbanistas%2C%20ainda%20%C3%A9%20pouco%20tempo). Acesso em: 08 nov. 2022.

⁷⁸ VENOSA, Sílvia de Salvo. **Direito civil** – direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 2.

⁷⁹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro** – direito das coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 10-17.

ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas”⁸⁰. Sustenta, ainda, que na atualidade, os direitos reais podem ser debatidos a partir de três conceitos distintos. O primeiro seria o clássico, pelo qual se analisam os direitos reais a partir do direito romano, estudando-se a propriedade, as servidões, a superfície, a enfiteuse, o penhor e a hipoteca. A segunda forma de análise gira sob o conceito científico e aborda o conceito clássico com o que for agregado pela doutrina; por fim, os direitos reais sob o aspecto legal, que analisa a propriedade e a relação jurídica em determinada época e com base na legislação vigente, prevalecendo esta última para a obra por ela desenvolvida.

No tocante à existência de um rol taxativo, ou *numerus clausus*, quanto aos direitos reais, também se insurge uma discussão na área cível contemporânea. Para analisar a questão, importante rememorar o rol previsto no art. 1.225 do CC/2002:

Art. 1.225. São direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese; XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei n. 11.481, de 2007); XII – a concessão de direito real de uso; e XIII – a laje.

Historicamente, vigora na legislação brasileira o *numerus clausus* como princípio a ser observado por todos, com base no art. 1.225 do CC/2002. Favoravelmente a este entendimento, prega-se que a livre possibilidade de constituição de novos modelos jurídicos dotados de oponibilidade perante terceiros poderia proporcionar insegurança jurídica, visto que não haveria uma qualificação legal e, ainda, poderia inviabilizar a operação do registro público⁸¹.

Entretanto, a taxatividade por meio do *numerus clausus* aparentemente decorre de uma política legislativa, pois a caracterização dos direitos reais não prescindiria da taxatividade⁸². O sistema atual do *numerus clausus* se manifesta pela união dos princípios da taxatividade e da tipicidade que, apesar de tratados desordenadamente, por vezes, sequer distintos, não se confundem.

⁸⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil** – direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 4; GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro** – direito das coisas. v. 5. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 26.

⁸¹ ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil** – direitos reais. v. 5. Salvador: JusPodivm, 2012, p. 42-42

⁸² GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade: o princípio da tipicidade dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 80-81.

A taxatividade guarda relação com a necessidade de previsão legal para a criação de direitos reais que, hipóteses legalmente previstas, precisam apresentar conteúdo típico de direitos reais. Dessa forma, a tipicidade exige que para se criar um direito real, é necessário observar os elementos que o compõe⁸³. Se assim não fosse, a simples aprovação legislativa possibilitaria burlar o sistema *numerus clausus*.

Conforme observa Gustavo Tepedino, a taxatividade diz respeito à fonte do direito real, cabendo à tipicidade fazer referência à modalidade do seu exercício:

Porquanto interessa ao presente trabalho, basta apenas registrar que o princípio do *numerus clausus* se refere à exclusividade de competência do legislador para a criação de direitos reais, os quais, por sua vez, possuem conteúdo típico, daí resultando um segundo princípio, corolário do primeiro, o da tipicidade dos direitos reais, segundo o qual o estabelecimento de direitos reais não pode contrariar a estruturação dos poderes atribuídos ao respectivo titular. Ambos os princípios, tratados indiferentemente pela civilística brasileira, embora se apresentem aparentemente coincidentes, diferenciam-se na medida em que o primeiro diz respeito à fonte do direito real e o segundo à modalidade de seu exercício⁸⁴.

Entretanto, apesar da previsão legal e de toda a discussão acerca do *numerus clausus*, alguns doutrinadores têm ampliado a corrente que entende que os direitos reais previstos no art. 1.225 do CC/2002 têm natureza exemplificativa, são um tipo aberto, conforme argumenta Flávio Tartuce:

Merece destaque o que é mencionado quanto à ofensa à ordem pública. Por certo é que o surgimento dos novos direitos reais encontra limites em normas cogentes, caso daquelas que consagram a função social da propriedade (art. 5º, incs. XXII e XXIII, da CF/1988 e art. 1.228, § 1º, do CC). Em reforço ao que ilustram os doutrinadores citados, outro exemplo a ser repisado é o da alienação fiduciária em garantia, que, como modalidade de propriedade resolúvel, se enquadraria no inc. I do art. 1.225 do CC. Todavia, na literalidade da norma, a alienação fiduciária em garantia não consta do dispositivo. Em suma, o que propõem os civilistas da atual geração, é uma quebra do princípio da taxatividade, desde que se trabalhe dentro dos limites da lei (tipicidade), que pode até criar novos direitos reais, além daqueles previstos no art. 1.225 do CC. Trata-se de uma importante revisão dos institutos de Direito das Coisas⁸⁵.

⁸³ ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Minerva, 1968, p. 328.

⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 82-83.

⁸⁵ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016, p. 912.

De outro lado, diversamente das questões debatidas na atualidade, é necessário rememorar as origens dos direitos reais em cenário nacional e internacional.

O direito das coisas e o direito real guardam profunda relação com a propriedade que, por sua vez, tem suas primeiras origens e relatos no direito romano.

Segundo Maria Helena Diniz, na era romana preponderava um sentido individualista da propriedade, apesar do retrospecto comum do indivíduo com a sociedade, denominada *gens*, e, posteriormente, do indivíduo com a sua família. Todavia, essa característica foi sendo extinta com a ampliação da concentração do pátrio poder. Essa evolução foi gradativa, passando do uso do bem para sobrevivência, evoluindo para o escambo e, ao final, permitindo a sua exploração para o sustento e a obtenção de renda⁸⁶.

Na Idade Média, a propriedade teve um papel importantíssimo. Os feudos foram concedidos pelos reinos aos particulares mediante a prestação de serviços. Com o decorrer do tempo, esse direito de exploração tornou-se sucessório em favor apenas do primogênito masculino, situação que vigorou até a Revolução Francesa, quando a sucessão foi democratizada entre os herdeiros legítimos.

No Brasil-Colônia, por volta de 1534, o conceito de propriedade guardava relação, na origem, com a atribuição das capitanias hereditárias (amplas concessões feitas pela Coroa) e aquelas efetuadas pela Sesmaria (concessão de áreas menores).

A Sesmaria era caracterizada por um lote de terras distribuído pelos capitães donatários. Talvez o mais relevante dentre eles como donatário tenha sido o da Capitania de São Vicente, em nome da Coroa, com o objetivo de ocupar, cultivar e explorar a terra. Essa política de uso do solo foi amplamente utilizada no Brasil e vigeu até a independência, quando foi extinta.

A Revolução Francesa rompeu com a propriedade exclusiva do feudo em favor da burguesia, instituindo as bases da propriedade privada adotadas atualmente

⁸⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro** – direito das coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 125. “Na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da *gens* e a da família. Nos primórdios da cultura romana, a propriedade era da cidade ou *gens*, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1 / 2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do *pater familias*”.

pelos países democráticos capitalistas. Nesse contexto, Carlos Roberto Gonçalves destaca o impacto da Revolução na concepção dos direitos reais:

Com a Revolução Francesa instala-se, nos sistemas jurídicos, uma propriedade com características fiéis à tradição romana e aos princípios individualistas. A liberdade preconizada servia à burguesia, afeiçoando-se aos seus interesses e proporcionando segurança aos novos proprietários, pertencentes à aludida classe. Considerava-se até mesmo legítima a possibilidade de o proprietário abusar do seu direito de propriedade, colocando, destarte, a propriedade num verdadeiro altar, cujo sacerdote era o proprietário⁸⁷.

Com o passar do tempo, e uma mudança filosófica, de cunho mais social e ainda muito recente, o conceito de propriedade privada vem sendo enfrentado sob o enfoque menos individualista, com o objetivo de atribuir a este a ideia de função social, inclusive, adotada no Brasil em termos constitucionais (art. 5º, XXIII, da CF/1988)⁸⁸.

Dessa forma, não basta ser proprietário, mas é necessário atribuir uma atividade ao bem, privilegiando o interesse supraindividual, hipótese em que se não cumprida a função social, possibilita-se relativizar a propriedade absoluta.

Como demonstração de que o interesse coletivo sobre a propriedade foi valorizado em face do individualismo no direito pátrio, Carlos Roberto Gonçalves menciona em diversas oportunidades a distinção feita pela lei. Dentre elas, relaciona o Código de Minas (Decreto n. 24.642/1967), separando as jazidas do solo, as quais seriam incorporadas ao patrimônio da União, ainda que desconhecidas. Em linhas semelhantes, o Código de Águas (Decreto n. 24.643/1934) tratou a respeito das quedas d'água e outras fontes para energia elétrica, destacando-as das áreas na qual estão inseridas. Referidos conceitos foram ampliados nas Constituições de 1967 e 1988⁸⁹.

⁸⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro** – direito das coisas. v. 5. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 22.

⁸⁸ BRASIL. Constituição Federal (1988). "Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIII – a propriedade atenderá a sua função social; [...]".

⁸⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro** – direito das coisas. v. 5. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 22-23. "Em nosso direito, o Código de Minas (Dec. n. 24.642, de 10-7-1934) e a legislação posterior (Leis n. 2.004/53 e 3.924/61 e Dec.-Lei n. 227/67) separaram a jazida e o solo, permitindo a incorporação ao patrimônio da União de todas as jazidas até então desconhecidas e estabelecendo o monopólio em favor da União da pesquisa e lavra das jazidas de petróleo e outros hidrocarbonetos fluidos e gases raros existentes no território nacional, bem como dispondo que a propriedade da superfície não inclui a das jazidas arqueológicas ou pré-históricas, nem a dos objetos nelas incorporados na forma do art. 152 da Constituição Federal de 1969. O

As legislações posteriores apenas reforçaram essa preponderância do interesse público sobre o privado, valorizando o uso não nocivo e flexibilizando o conceito de propriedade. Como legislações mais recentes, menciona-se o art. 1.228, § 1º, do CC/2002⁹⁰, que reforçou o princípio da função social da propriedade, e impôs a desapropriação ao que não a observa (art. 1.228, §§ 4º e 5º, do CC/2002) como uma medida de coação ao cumprimento do interesse público.

Como instrumento legal relevante, ressalta-se o Estatuto da Cidade, que introduziu uma nova hipótese de usucapião urbana e a usucapião coletiva, caracterizados pelas grandes ocupações ou imóveis de difícil individualização.

São todos instrumentos que têm por objetivo atribuir aspecto social à propriedade, privilegiando o interesse coletivo em face do privado exercido de forma irregular, ou não reivindicado em tempo razoável.

4.2 Parcerias empresariais

A ideia de parceria com fins comerciais não é algo novo, mas tem crescido significativamente há alguns anos. Uma das razões que legitimam essa união de esforços pode ser a considerável instabilidade econômica vivenciada no Brasil, a justificar a maior união de esforços para a concepção de novos negócios. Apesar de as parcerias serem mais facilmente notadas em empresas de grande porte, nada impede o seu uso por corporações menores ou pessoas físicas.

Código de Águas (Dec. n. 24.643, de 10-7-1934), por sua vez, dispôs a respeito das quedas-d'água e outras fontes de energia elétrica, declarando-as coisas distintas e não integrantes das terras em que se encontrem (art. 145). A matéria foi ampliada nas Constituições Federais de 1969 e 1988 (art. 176)".

⁹⁰ BRASIL. Código Civil (2002). "Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. § 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. § 2º. São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. § 3º. O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. § 4º. O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º. No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores".

A parceria é um instrumento apto aos que não dispõem dos recursos para investimento individual e para aqueles que, embora possuam recursos, decidem pulverizar os investimentos em um ou vários segmentos, a partir de uma visão mais estratégica. A parceria possibilita realizações maiores em determinados segmentos, a partilha dos riscos da operação com os demais sócios e viabiliza uma troca de *know how*.

Na área imobiliária, em especial, as parcerias são comuns, uma vez que as frentes de atuação do empreendedor (prospecção de área, aprovação de projetos, vendas, administração de recebíveis) e os investimentos são elevados e quase integralmente despendidos no início, sem um retorno rápido aos investidores.

Assim, considerando a recorrência de celebração de parcerias no segmento imobiliário, especialmente para promover empreendimentos imobiliários na modalidade de loteamentos e incorporações imobiliárias, e que esse modelo de negócio, como qualquer outra atividade na qual exista sociedade, é passível de atritos, apresentam-se as principais modelagens de parcerias celebradas na área imobiliária e como a arbitragem pode ser um instrumento interessante para resolver eventuais controvérsias.

4.2.1 Compra e venda

A compra e venda talvez seja a forma de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis mais difundida na sociedade, com forte vínculo no direito obrigacional e em relação aos bens móveis, de pouco valor, empregadas de forma recorrente na rotina das pessoas. Por essa razão, o legislador optou por tipificar esse modelo negocial, com regra geral prevista no art. 481 e seguintes do CC/2002, prevendo deveres e obrigações mínimas às partes envolvidas⁹¹.

O contrato de compra, que pode ser verbal ou escrito, observada a previsão legal quanto à sua forma, é um acordo pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certo bem à outra pessoa, mediante pagamento⁹². Nessa modalidade de negócio, em que há compra e venda com a proposta de promoção de empreendimento imobiliário, por vezes, o empreendedor oferece ao vendedor a

⁹¹ WERNER, José Guilherme Vasi. **Direito dos contratos**. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas (FGV), 2014, p. 174-176.

⁹² TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016, p. 705-706.

remuneração quando das vendas, por valor fixo previamente definido ou percentual do resultado a ser auferido, hipótese em que a relação jurídica de pagar pode se estender por tempo razoável, o que justifica a regulamentação de procedimentos entre as partes.

A forma de transferência do domínio depende da natureza do bem negociado – móvel ou imóvel – conforme explica Sílvio de Salvo Venosa:

Por nosso sistema, o contrato é veículo, é instrumento (embora não o único) para aquisição das coisas, mas por si só não transfere a propriedade. O domínio transmite-se pela tradição no tocante aos bens móveis e pela transcrição do título aquisitivo para os imóveis. Seguiu-se a tradição romana: *traditionibus, non nudis pactis, dominia rerum transferuntur*. Nosso ordenamento de aquisição da propriedade seguiu o modelo alemão, sem, contudo, ser-lhe totalmente fiel. Afastou-se, portanto, do modelo francês, em que o simples pacto transfere a propriedade⁹³.

A compra e venda conta ainda com elementos essenciais para sua constituição, basicamente aqueles previstos nos arts. 481 e seguintes do CC/2002⁹⁴ (acordo de vontades, coisa, definição do preço e forma legal de formalização). Da compra e venda decorrem obrigações como os deveres de pagamento e de entrega da coisa.

Para José Cretella Neto, os elementos essenciais do contrato de compra e venda são:

a) acordo de vontade (*consensus*); b) coisa (*res*); c) preço (*pretium*); e d) forma legal quando exigido. As obrigações das partes são: i) do comprador: pagar o preço, receber a coisa vendida e devolver a duplicata da fatura, caso necessário; ii) do vendedor: transferir o domínio da coisa, respondendo pela evicção e pelos vícios redibitórios⁹⁵.

Além dos aspectos acima, importante considerar a forma jurídica que, em regra, será a da escritura pública (art. 108 do CC/2002⁹⁶), exceto se o bem transacionado contar com valor inferior a 30 salários mínimos, hipótese em que o

⁹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil** – direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 176-177.

⁹⁴ BRASIL. Código Civil (2002). “Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

⁹⁵ CRETELLA NETO, José. **Curso de arbitragem**. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 207.

⁹⁶ BRASIL. Código Civil (2002). “Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

instrumento particular (contrato), observadas as condições previstas na Lei de Registros Públicos, apresenta efeitos perante o registro imobiliário de modo a transferir a propriedade.

Sobre o tema do registro imobiliário, rememora-se que por força legal contida nos arts. 1.227 e 1.417 do CC/2002⁹⁷, apenas com o registro são adquiridos os direitos reais pelo comprador, seja na forma preliminar da promessa de venda ou na venda definitiva – nesta hipótese, se não efetuado o registro, persistirão apenas deveres de natureza obrigacional entre vendedor e comprador⁹⁸. Ademais, o Brasil segue um sistema registral pelo qual a propriedade e o proprietário ficam registrados em um cartório imobiliário⁹⁹.

Independentemente de quem tenha a posse do bem ou o contrato não registrado no ofício imobiliário, a propriedade do bem se presume a quem consta na matrícula como proprietário do imóvel, conforme previsto nos arts. 1.245 e 1.246 do CC/2002, pelo que se entende como princípio da fé pública do registro:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

⁹⁷ BRASIL. Código Civil (2002). "Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código". [...] "Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel".

⁹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 8. ed. São Paulo: RT, 2010, p. 98-101.

⁹⁹ TEIXEIRA, Tarcísio. **Compromisso e promessa de compra e venda** – distinções e novas aplicações do contrato preliminar. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 49-52. Sobre a relevância do registro imobiliário, o autor afirma: "Por isso, a finalidade do Registro de Imóveis é a de dar publicidade a certos atos jurídicos, em especial àqueles que estão relacionados à propriedade do imóvel, como sua liberalidade para ser negociado; ou possíveis garantias que tenham sido prestadas utilizando-se o bem como caução. Essa publicidade no direito registral assume a função de tornar conhecidas determinadas situações jurídicas, especialmente quanto a interesses de terceiros. Nessa linha, a publicidade promovida pelo registro do ato faz surgir o efeito *erga omnes*, em que seu titular pode defender seu interesse contra quem quer que seja".

Assim, a premissa é de propriedade conforme registro imobiliário até que um título aquisitivo seja registrado transferindo a propriedade. Em regra, esse título será instrumento público, exceto se houver autorização legal para registro por meio de instrumento particular (instrumento público é facultativo). Três são as exceções conhecidas, conforme aponta Hamid Charaf Bdine Junior¹⁰⁰. A primeira delas é da aquisição de imóveis com valor inferior a 30 salários mínimos (art. 108 do CC/2002). A segunda diz respeito à hipótese de registro da venda e compra de lote, desde que por meio do contrato padrão do loteamento, aquele previsto no art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo, acompanhado da prova da quitação e do imposto de transmissão, nos termos do art. 26, § 6º, da Lei¹⁰¹. Por fim, a terceira está ligada à venda e à compra com pacto de alienação fiduciária, que recai como um ônus e está prevista no art. 22, § 1º, e art. 38, da Lei da Alienação Fiduciária¹⁰².

Além das questões registrais, a venda deve observar a forma *ad mensuram* ou *ad corpus*¹⁰³. A venda *ad mensuram* é aquela em que toda a área objeto da

¹⁰⁰ BDINE JUNIOR, Hamid Charaf. Compromisso de compra e venda em face do Código Civil de 2002: contrato preliminar e adjudicação compulsória. 2. ed. São Paulo, **Revista dos Tribunais**, v. 843, 2006, p. 74-75. Sobre a regra da escritura pública para transferência de bens imóveis, o autor pontua: “é importante observar que o art. 108 do CC/2002 exige escritura pública para os negócios jurídicos que visem à constituição de direitos reais sobre imóveis sempre que seu valor ultrapassar 30 salários mínimos. [...] neste ponto é importante registrar que a redação dada ao § 6º do art. 26 da Lei n. 6.766/7199 pela Lei n. 9.785/1999 autorizou a dispensa da escritura pública para transferência dos imóveis loteados.

¹⁰¹ BRASIL. Lei Federal n. 6.766/1979. “Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: [...] § 6º. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação”.

¹⁰² BRASIL. Lei Federal n. 9.514/1997. “Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. § 1º. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: [...]”. “Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”.

¹⁰³ SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil comentado** – doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 347-360. Na concepção dos autores, dentre eles Flávio Tartuce e Fernando José Simão: “Um bem imóvel pode ser vendido pela sua medida de extensão prevista no *caput* (*ad mensuram*) ou como coisa certa e discriminada (*ad corpus*) presente no § 3º da norma em comento. A venda por medida de extensão ou com determinação precisa da área vendida possibilita que a metragem oferecida pelo vendedor não corresponda à realidade, por ser inferior ou superior. Se a área for inferior, o comprador pode exigir complementação da área ou, caso isso não seja possível, poderá reclamar abatimento proporcional do preço ou pleitear a resolução do negócio. A hipótese se assemelha aos vícios redibitórios (arts. 441 a 446 do CC), mas com eles não se confundem, porque não se trataria de vício oculto, mas sim ostensivo, bastando para tanto a devida medição do imóvel. Por razões de equidade e atendendo ao princípio da boa-fé, se houver excesso na área alienada e o vendedor incorrer em erro por ignorar o tamanho real do imóvel, poderá pleitear complementação do preço ou exigir a devolução da área vendida em excesso. Ao vendedor

transação é determinada e tem o preço fixado por medida de área. Se verificado que o bem fora transacionado com área diferente da acertada para comercialização, o comprador pode pedir o abatimento do preço ou ser restituído da diferença, exceto se essa não exceder a 5% (art. 500 do CC/2002)¹⁰⁴.

Por sua vez, a *venda ad corpus* tem por objetivo transferir o bem como está, partindo da premissa de que o comprador tem ciência das confrontações e que almeja o bem propriamente dito, sem se atrelar tanto às medidas da área, desde que conhecidas e verídicas¹⁰⁵.

Por fim, definidas as partes, a coisa a ser transferida, o preço e o meio público ou particular para sua formalização, as partes podem instituir a arbitragem por meio de cláusula compromissória, a ser redigida em instrumento público. Não se observa qualquer restrição nesse sentido, conforme descreve Paulo Doron R. de Araújo:

[...] não existe incompatibilidade entre o regime jurídico da cláusula compromissória arbitral no Brasil e os aspectos relevantes a regular a escritura pública. Não identificamos nem vedação expressa, nem julgamos possível interpretação a impedir que as partes, se assim quiserem, insiram cláusula desse jaez em seus negócios jurídicos celebrados em instrumentos público, tampouco havendo razão para que o notário, no exercício de seu mister definido por lei, recuse-se a escrevê-la no livro de notas¹⁰⁶.

O autor ainda recomenda como técnica de redação para esta modalidade de cláusula compromissória em escritura a (i) a cláusula compromissória cheia; (ii) a adoção de arbitragem institucional e o conhecimento das regras impostas pela câmara arbitral; (iii) a eleição de foro competente para questões pré-arbitrais e

cabará o ônus de provar a falsa noção da realidade a fim de viabilizar o seu pleito. Com a finalidade de tornar o alcance da norma o mais seguro possível, o legislador estabeleceu a presunção de ser a dimensão meramente enunciativa, não cabendo, portanto, reclamação por parte do comprador ou do vendedor, se a diferença encontrada não exceder a um vigésimo da área total enunciada. Trata-se de norma com finalidade de prevenção de ato ilícito de abuso de direito por parte do comprador ou do vendedor, conforme disposto no art. 187 do Código Civil".

¹⁰⁴ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 467. "A *venda ad mensuram* é aquela em que se determina a área do imóvel vendido, estipulando-se preço por medida de extensão. O adquirente poderá exigir o complemento da área, e, se isso for impossível, reclamar a resolução do negócio ou abatimento do preço".

¹⁰⁵ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 467-468. "Na *venda ad corpus*, o vendedor aliena o imóvel como certo e determinado (p. ex. Rancho Santa Maria); logo, o comprador não poderá exigir o implemento da área nem devolução do excesso, pois o adquiriu pelo conjunto e não em atenção à área declarada, que assume caráter meramente enunciativo, mesmo que não haja menção expressa de que houve *venda ad corpus*".

¹⁰⁶ ARAÚJO, Paulo Doron R. de. Cláusula compromissória arbitral em escritura pública: regime jurídico e técnica de redação. In: ARAÚJO, Paulo Doron Rehder *et al.* **Arbitragem, mediação e dispute boards no mercado imobiliário**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 33-47.

eventual cumprimento forçado de decisões; e (iv) a definição do número de julgadores¹⁰⁷.

Exemplifica-se assim a modalidade da compra e venda, hipótese na qual o empreendedor pode remunerar o comprador com os recursos advindos da comercialização do empreendimento, o que justifica a inserção de cláusula compromissória nos instrumentos de compra e venda.

4.2.2 Parceria imobiliária (permutas física e financeira)

Por vezes, a localização e as dimensões do terreno são fatores que inviabilizam ou limitam razoavelmente a capacidade de investimento do empreendedor tendo em vista o preço do imóvel almejado para recebimento futuro.

Ainda, por vezes, o proprietário do terreno almeja uma rentabilidade maior com o imóvel ou uma destinação urbana que agregue valor, emergindo assim a possibilidade da permuta, hipótese na qual não se exige o investimento integral pelo empreendedor, mas se entrega uma expectativa de manutenção de uso do imóvel ao proprietário do terreno¹⁰⁸. Diante disso, a permuta de terrenos para a execução de empreendimentos imobiliários é uma realidade que permite ao empreendedor fazer investimentos iniciais mais contidos; por outro lado, possibilita uma utilização diversa do bem pelo proprietário do terreno (art. 39 da Lei de Incorporação)^{109 110}.

¹⁰⁷ ARAÚJO, Paulo Doron R. de. Cláusula compromissória arbitral em escritura pública: regime jurídico e técnica de redação. In: ARAÚJO, Paulo Doron Rehder *et al.* **Arbitragem, mediação e dispute boards no mercado imobiliário**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 33-47.

¹⁰⁸ GUIMARÃES, Marcelo. **A promessa de permuta e o registro de imóveis**. Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG, 2011). Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-qa-promessa-de-permuta-e-o-registro-de-imoveisq-des-marcelo-guimaraes/>. Acesso em: 08 nov. 2022. Para o autor, o instituto da permuta é grande facilitador de negócios jurídicos imobiliários: “Trata-se de tema muito importante para o avanço do mercado imobiliário, que vem procurando, nos últimos anos, em especial pela busca do uso racional do espaço, cada vez mais exíguo nos grandes centros urbanos, uma nova modalidade de negócio jurídico, qual seja a alienação do imóvel pelo proprietário a terceiro, para receber deste, em contrapartida, área construída no próprio local, e não dinheiro. Encontrou-se a solução, com reflexo nas áreas notarial e de registros, no instrumento adequado para formalizar o negócio jurídico – promessa de permuta –, definindo-se qual o contrato apropriado para a espécie, e que melhor reflita a realidade da relação pactuada pelas partes”.

¹⁰⁹ BRASIL. Lei Federal n. 4.591/1964. “Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste: I – a parcela que, se houver, será paga em dinheiro; II – a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados. Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo”.

¹¹⁰ GUIMARÃES, Marcelo. **A promessa de permuta e o registro de imóveis**. Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG, 2011). Disponível em:

Denota-se basicamente o emprego de dois modelos de permuta: a física (terreno permutado por unidades futuras a serem edificadas/implantadas no próprio imóvel) ou financeira (o terreno é permutado pelo resultado da venda dos futuros imóveis implantados, hipótese na qual o proprietário do terreno concorre em risco com o incorporador ou loteador). Há, ainda, a possibilidade de as duas modalidades serem aplicadas de forma mista ao negócio, com parte da permuta em imóveis e parte em resultado da comercialização.

A permuta ou troca é uma forma de transação pela qual as partes ajustam dar uma coisa por outra, seja pelo mesmo valor ou valor diverso, com possibilidade de complementação da diferença dos montantes envolvidos¹¹¹. A permuta está prevista legalmente no art. 533 do CC/2002, cujas disposições aplicadas são atinentes à compra e venda^{112 113}, sobretudo na modalidade física, aplicando-se as disposições da compra e venda indicadas em seção anterior desta pesquisa.

A principal diferença havida entre a venda e compra e a permuta está na contraprestação da aquisição do bem. A permuta tem como objetivo trocar um bem por outro (*rem pro re*), enquanto a venda e compra almeja a contraprestação por pecúnia (*rem pro pretio*), conforme ensina Tercio Sampaio Ferraz Junior:

A atribuição, no direito moderno e no direito brasileiro, desse caráter basicamente consensual à permuta, com efeitos apenas obrigacionais, faz com que ela somente gere dívida, pretensões pessoais e ações pessoais. Daí o tema da prestação em dinheiro (*res/pretium*) para diferenciar a compra e venda da permuta (*res/res*), subsumindo-se à noção de *res* todas as coisas, os bens corpóreos e incorpóreos, as próprias e as alheias, as coisas presentes e as futuras.

<https://www.anoreg.org.br/site/artigo-qa-promessa-de-permuta-e-o-registro-de-imoveisq-des-marcelo-guimaraes/>. Acesso em: 08 nov. 2022. “Por sua vez, a regra do artigo 39 da Lei n. 4.591, de 1964 cuida apenas de entrega de área construída no próprio terreno negociado, não se referindo à promessa de troca de terreno em que o permutante recebe algumas unidades autônomas futuras a se construírem em terreno distinto e de propriedade do copermutante. Forçoso concluir, nestes termos, pela inexistência de qualquer óbice, seja à confecção do contrato de promessa de permuta de imóveis, seja a que ingresse no álbum imobiliário, providência que visa, a constituir eficácia do negócio jurídico, irradiar publicidade a terceiros e, sobretudo, a resguardar a segurança jurídica”.

¹¹¹ QUEIROZ, Mônica. **Manual de direito civil**. 5. ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2020, p. 707-708.

¹¹² TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016, p. 744. Além de aplicação das mesmas disposições atinentes à compra e venda, o autor ainda apresenta a natureza jurídica da permuta: “A troca é um contrato bilateral ou sinalagmático, pois traz direitos e deveres proporcionais. Constitui contrato oneroso, pela presença de sacrifício de vontade para as partes. É um contrato comutativo, em regra, e translativo da propriedade, eis que serve como *titulus adquirendi*. Trata-se de um contrato consensual, que tem aperfeiçoamento com a manifestação de vontade das partes, assim como ocorre com a compra e venda (art. 482 do CC)”.

¹¹³ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 483.

No caso da permuta física, mencionada até agora e modelo mais usual, é necessário o estudo da *torna*, ou seja, do caráter compensatório a ser obtido do resultado da permuta, visto a não compensação integral do terreno pelo número de unidades futuras. A *torna* que será objeto da compensação não se confunde com o preço e é a prestação da compra e venda. Questiona-se se a *torna* seria capaz de desconfigurar o instituto da permuta diante da compra e venda.

Ao analisar a compensação nesse contexto, Tercio Sampaio Ferraz Junior afirma que sempre haverá permuta enquanto houver o binômio composto pela vontade das partes na celebração do negócio jurídico e o valor estimado a ser compensado em comparação ao que representa o bem permutado:

Por conta disso entende-se que sejam, na verdade, três, e não dois, os sistemas possíveis, como já observava Peyron (op. cit., p. 65 e ss.): (a) a permuta com torna apresenta sempre uma dupla natureza, (b) a permuta é sempre permuta, não importa a importância quantitativa da torna, (c) há de se distinguir, no exame da permuta, se o valor da torna é superior, inferior ou igual ao valor da coisa [...] A questão está em precisar quando o dinheiro é usado como pagamento do preço (pagamento *in natura*) para aquisição de um bem e quando ele entra no negócio como instrumento de estimativa e de compensação do valor das coisas de interesse das partes.[...] Assim, o tema da distinção entre preço e torna ganha entendimento mais adequado, caso em que, conjugando-se o critério da proporção/desproporção entre o valor quantitativo dos bens com o da intenção das partes (bens que atendam seus interesses), poder-se-ia dizer que a torna em dinheiro não caracteriza preço quando compensa interesses, à exceção daqueles casos em que a quantidade entregue em dinheiro seja tão desproporcionada, por excesso, com relação à coisa trocada que ela complementa que à evidência a intenção contratual de estar fazendo uma troca se mostre desvirtuada¹¹⁴.

Dessa forma, observada a vontade das partes em efetuar a permuta e razoabilidade na torna, o instituto da permuta não se desconfigura.

A permuta financeira é uma espécie do gênero permuta, hipótese em que ao invés da troca do terreno em unidades futuras, o proprietário do terreno se associa ao empreendedor e, ao final, ambos rateiam o resultado da comercialização das unidades imobiliárias produzidas.

A permuta financeira pode ser formalizada por um contrato de parceria, que apesar de não contar com forma prevista em lei, ou seja, seria um contrato de livre

¹¹⁴ FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. Da permuta no direito brasileiro. **Revista de Direito Privado**, v. 61, São Paulo: RT, abr.-jun. 2015.

redação, a boa técnica recomenda o detalhamento das atividades atribuídas a cada parte, ambas atuando em cooperação. Provavelmente, em se tratando de loteamentos, a parceria imobiliária nos moldes narrados (permuta financeira) seja o modelo mais tradicional e mais utilizado nesse segmento¹¹⁵.

Esse modelo, em regra, não transfere a propriedade de um em favor do outro ou para uma empresa comum. A urbanizadora figura como contratada e o proprietário como contratante da parceria. A remuneração desses serviços prestados será proveniente dos resultados auferidos com a venda dos lotes, o que configura uma permuta, contudo, de característica financeira e não física com lotes.

Uma questão relevante é o fato de a parceria imobiliária, desde que constituída em observância ao Parecer Normativo – Coordenador do Sistema de Tributação n. 15/1984¹¹⁶, permitir a tributação da venda em cada um dos parceiros nos percentuais da parceria de titularidade de cada qual, como um regime associativo, evitando uma dupla tributação, em que o proprietário da gleba receberia a receita do empreendimento, faria uma tributação, transmitiria o resultado pertinente ao proprietário do terreno e haveria uma nova tributação pelo urbanizador como se venda e compra fosse, o que foi oficialmente reconhecido pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (Despacho n. 167/2022)¹¹⁷.

Apesar da recente expedição do Despacho PGFN n. 167/2022, discutia-se se era possível tributar em apenas uma etapa e para cada parceira do empreendimento, proprietário do terreno e empreendedor, nos percentuais de participação, ou se deveria ocorrer uma tributação integral de venda em face do

¹¹⁵ QUINTELA, Caio Cesar Nader. **Aspectos gerais de tributação de loteamentos**: parcerias e associações. Associação Paulista de Estudos Tributários (APET, 2015). Disponível em: <https://apet.org.br/artigos/aspectos-gerais-de-tributacao-de-loteamentos-parcerias-e-associacoes/>. Acesso em: 08 nov. 2022.

¹¹⁶ BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Parecer Normativo CST n. 15 de 23 de julho de 1984**. Tributação da Atividade Imobiliária – Loteamento. Disponível em: https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-15-1984_92766.html. Acesso em: 08 nov. 2022.

¹¹⁷ BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Despacho PGFN n. 167 de 08 de abril de 2022**. Tributação de atividade imobiliária – Loteamento. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=123595>. Acesso em: 21 set. 2022. Dispõe sobre o reconhecimento da parceria imobiliária e ausência de tributação se como compra e venda fosse: “O contrato de troca ou permuta não deve ser equiparado, na esfera tributária, ao contrato de compra e venda, pois não haverá, em regra, auferimento de receita, faturamento ou lucro na troca. O art. 533 do Código Civil apenas ressalta que as disposições legais referentes à compra e venda se aplicam, no que forem compatíveis, com a troca no âmbito civil, definindo suas regras gerais. Como corolário, não havendo comprovação documental em sentido contrário, nem parcela complementar, o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não deve ser considerado receita, faturamento”.

proprietário da gleba, uma vez que este é o transmitente, e uma segunda tributação em face do empreendedor, na fração detida por ele sobre a parceria, no ato da remuneração.

Assim, de maneira a pacificar a interpretação sobre o tema, foi expedido o parecer de modo a trazer segurança jurídica aos loteadores que se valem do instrumento da parceria imobiliária. Além de regar a contabilidade e a tributação da operação de parcelamento do solo, o Parecer reforçou a estrutura de negócio em que um como proprietário da área e outro como empreendedor, reúnem esforços para promover o empreendimento¹¹⁸.

É do próprio parecer que se extrai o respectivo objeto:

1. Em exame a forma de tributação dos lucros auferidos por pessoa jurídica formalmente constituída para a prática de operações imobiliárias que executa empreendimento de loteamento em imóvel de propriedade de outrem – pessoa física ou jurídica – e cuja receita operacional consiste na participação proporcional no preço de venda das unidades imobiliárias, segundo um percentual convencionado entre as partes. Em outras palavras, isto significa que a pessoa jurídica executora nada poderá cobrar do proprietário das terras a título de remuneração por serviços ou obras realizadas. Caso venha a receber alguma remuneração, será empreiteira. Nesta última hipótese, a tributação dos resultados não se dará consoante este Parecer.

O parecer assegura ainda a atividade partilhada ao afirmar:

[...] pode-se concluir que, quando o proprietário de uma área de terras se associa com pessoa jurídica constituída para a prática de operações imobiliárias, à qual assistirá executar e promover o empreendimento de loteamento, e o produto de venda das unidades imobiliárias for rateado entre as partes na proporção estipulada, a referida pessoa jurídica executora do empreendimento de loteamento deve apurar seus resultados segundo as normas consolidadas nos arts. 285 a 288 do Regulamento do Imposto de Renda/80.

¹¹⁸ BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Parecer Normativo CST n. 15 de 23.07.1984**. Tributação da Atividade Imobiliária – Loteamento. Disponível em: https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-15-1984_92766.html. Acesso em: 08 nov. 2022. 4.4. Por oportuno, cabe ressaltar que a contabilidade de ambas as partes registrará tão-somente o que disser respeito a cada uma. Nos registros do titular do loteamento continuará a constar somente o valor da terra nua. Já os registros da pessoa jurídica executora do empreendimento de loteamento consignarão os demais valores aplicados no custo do loteamento. Não é por demais lembrar que se o proprietário do imóvel for pessoa física é considerado, para efeitos do imposto de renda, empresa individual, nos termos do inc. III do art. 98 do Regulamento do Imposto de Renda/80".

Pontua-se, ainda, que o parecer se mantém hígido, o que pode ser verificado pelo recente julgado do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF):

Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário
 Ano-calendário: 2006, 2007, 2008
 FRAUDE. DOCUMENTO ELABORADO DURANTE AÇÃO FISCAL. PRESUNÇÃO *IURIS TANTUM*. LAUDO PERICIAL. Ilidida por laudo pericial a premissa da autuação quanto à falsidade de documentos por suposta elaboração concomitantemente ao procedimento fiscal, é de se reconhecer a validade jurídica do consórcio formado, aplicando-lhe o disposto no Parecer Normativo CST n. 15, de 23/07/1984 (DOU 26/07/1984) e na Instrução Normativa RFB n. 1.199, de 14 de outubro de 2011.
 LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. CONSÓRCIO DE EMPRESAS. REPARTIÇÃO DE RECEITAS. A pessoa jurídica executora de loteamento em terra alheia submeterá à tributação sua receita operacional, assim considerada sua participação proporcional no preço de venda das unidades imobiliárias, segundo um percentual convencionado entre as partes. Em consequência, o titular da terra loteada submeterá à tributação a receita operacional que corresponde ao percentual que lhe compete nas vendas das unidades imobiliárias, tal como convencionado entre as partes [...].
 Processo n. 10825.721324/2011-04. Relator: BENEDICTO CELSO BENICIO JUNIOR. Acórdão 1101-001.230

Compartilhando o mesmo entendimento, ou seja, a possibilidade do regime de associação e a viabilidade da permuta financeira por meio do regime de parcerias, Ricardo Lacaz Martins pontua:

Em uma primeira análise, o loteador seria um mero prestador de serviços, pois a venda dos lotes aos promitentes-compradores é efetuada pelo proprietário original da gleba. No entanto, dadas as especificidades do desenvolvimento dos projetos de loteamento, em especial o nível de risco envolvido nas vendas e o prazo de maturação do negócio efetuado, o loteador associa-se ao proprietário de terra, recebendo sua remuneração vinculada ao sucesso do empreendimento. Assim, são comuns os contratos de parcerias nos quais o loteador recebe percentual da venda do terreno à medida que ocorre o pagamento do promitente-comprador, equiparando-o ao proprietário vendedor de lotes¹¹⁹.

Apesar de não haver limitação à adoção dos modelos societários disponíveis para operacionalização da permuta financeira, cabem breves considerações acerca da modalidade mais utilizada, a sociedade de propósito específico (“SPE”).

¹¹⁹ MARTINS, Ricardo Lacaz. **Tributação da renda imobiliária**. 2009. Tese (Doutorado em Direito). Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2009, p. 134-135.

Além da simplicidade, a SPE proporciona uma adequada separação de patrimônio do sócio em relação às demais atividades por ele praticadas, e pode especificar as obrigações de cada sócio, em especial se houver significativa separação por projeto ou segmento¹²⁰, conforme sublinham os ensinamentos de Rubens Requião:

A sociedade de propósito específico, no inglês *special purpose company* ou *special purpose consortium*, não tem regulação especial no Brasil e não representa um modelo ou tipo de sociedade. Surgem em leis esparsas algumas regras, geralmente de aplicação restrita, que pouco a pouco vão traçando o perfil do instituto. Penetrará em qualquer dos modelos de sociedade existentes, ressalvada a sociedade em nome coletivo (na qual se proíbe como sócios pessoas jurídicas, no regime do Código Civil de 2002, e desde que se admita que a sociedade de propósito específico não possa ser formada por pessoas naturais), e poderá assumir a condição de companhia aberta. A subsidiária integral, formada nos termos do art. 251 da Lei n. 6.404/76, representa um caminho natural para a especialização do objeto social, permitindo a operação da sociedade de propósito específico¹²¹.

A separação patrimonial é formada pelo destacamento do capital social a ser subscrito pelo sócio na SPE, conforme os investimentos efetuados em cada caso. O imóvel a receber o empreendimento compõe o capital social, por meio de integralização. A estruturação com base no tipo societário individualiza e facilita a oferta dos recebíveis do empreendimento ao mercado, e deixa adstrito o patrimônio do empreendimento, distanciando este dos endividamentos do empreendedor, conforme se observa dos registros de Wallace dos Santos:

Do ponto de vista do incorporador, a SPE não deixa de ser uma forma de viabilizar o isolamento das atividades comerciais dos sócios em distintas pessoas jurídicas, cada qual constituída com o objetivo de viabilizar a realização de determinado empreendimento. Com isso, a sorte de uma incorporação não pode, em princípio, prejudicar nem beneficiar os demais negócios realizados pelos sócios da SPE. Há uma outra vantagem a ser destacada nesse proceder: para o incorporador, a SPE acaba por viabilizar a celebração de negócios distintos como, por exemplo, os donos de terrenos sobre os quais as diversas incorporações imobiliárias vêm a ser promovidas por iniciativa desse mesmo incorporador. Nesses casos, o negócio envolve a denominada *permuta financeira*, na qual o parceiro

¹²⁰ SEBRAE. **O que é sociedade de propósito específico (SPE) e como funciona 2013.**

Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/o-que-sao-sociedades-de-proposito-especifico,79af438af1c92410VgnVCM100000b272010aRCRD>. Acesso em: 08 nov. 2022.

¹²¹ REQUIÃO, Rubens. **Curso de direito comercial**. v. 2. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 390.

participa do resultado do empreendimento, tendo levado a capital o imóvel¹²².

Assim, a possibilidade de individualização do empreendimento por meio de uma SPE surge como principal fator para a escolha deste modelo de negócio, proporcionando aos sócios melhor individualização das receitas e despesas do negócio, além da pluralidade de sócios.

Por fim, pontua-se que os dois modelos citados – a parceria imobiliária e a SPE – admitem a inclusão de cláusula compromissória de maneira a vincular os integrantes da parceria, possibilitando uma solução célere e adequada a eventuais conflitos futuros¹²³.

4.3 Principais empreendimentos imobiliários

Os empreendimentos imobiliários sempre foram uma opção dos brasileiros como forma de investimento seguro. Por décadas, e em muitas oportunidades, até hoje, o desenvolvimento de empreendimentos ou a aquisição de lotes de terreno, casas e apartamentos foram vislumbrados como boas oportunidades de rentabilidade.

Esses negócios imobiliários apresentam vantagens tanto para os empreendedores que executam e comercializam esses espaços, como por aqueles que os adquirem. Atualmente, apesar do cenário econômico ainda muito impactado com a pandemia da Covid-19 e os insumos necessários à consecução de empreendimentos sofrerem forte inflação¹²⁴¹²⁵, os imóveis ainda mantêm um bom nível de procura, em especial pelos mais conservadores, em razão do histórico

¹²² SANTOS, Wallace Alves dos. O sócio oculto na sociedade em conta de participação e a cláusula compromissória arbitral na sociedade de propósito específico. In: ARAÚJO, Paulo Doron Rehder *et al.* **Arbitragem, mediação e dispute boards no mercado imobiliário**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 111-115.

¹²³ SANTOS, Wallace Alves dos. O sócio oculto na sociedade em conta de participação e a cláusula compromissória arbitral na sociedade de propósito específico. In: ARAÚJO, Paulo Doron Rehder *et al.* **Arbitragem, mediação e dispute boards no mercado imobiliário**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 118-119.

¹²⁴ PODER 360. **Preços altos na construção preocupam o setor**. Brasília, 25 abr. 2022. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/economia/precos-altos-na-construcao-preocupam-setor-diz-levantamento/>. Acesso em: 24 out. 2022.

¹²⁵ CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA E DA CONSTRUÇÃO. **Aumento no preço dos insumos é o maior problema na construção há 24 meses**. Disponível em: <https://cbic.org.br/aumento-no-preco-dos-insumos-e-o-maior-problema-da-construcao-ha-24-meses/>. Acesso em: 24 out. 2022.

nacional de decisões políticas controvertidas, inflação forte, grandes dúvidas sobre outras formas de investimento e materialidade dessa opção.

O conceito de empreendimento imobiliário urbano decorre da destinação do solo em duas grandes etapas. A primeira delas é a finalidade de uma área praticamente rural para urbanização, a compreender a implantação de toda infraestrutura necessária, como terraplanagem, redes de água e esgoto, pavimentação e iluminação, para posterior parcelamento em lotes residenciais, comerciais ou industriais, os quais estarão aptos para receber outros empreendimentos¹²⁶.

A segunda etapa é composta pelo emprego dessas áreas urbanizadas para recepção dos outros empreendimentos, como casas, centros comerciais, prédios e complexos multiuso. Assim, o termo "empreendimento imobiliário" envolve uma série de empreendimentos destinados para finalidades diversas, alterando o espaço físico e proporcionando funcionalidade daqueles que o utilizam. Cada qual com suas particularidades, conforme o projeto para o qual foi concebido.

Diante da inauguração de um empreendimento, por vezes, as pessoas sequer imaginam todas as etapas enfrentadas até aquele momento.

Para a concepção de cada novo empreendimento, diversos profissionais são envolvidos e todas as atividades necessárias para esse fim são fracionadas em diversas etapas, a exemplo da prospecção da área, estudos mercadológicos comerciais para definir o produto, desenvolvimento de projetos que serão o futuro empreendimento, a aprovação perante os órgãos públicos, execução das obras, aprovação das obras executadas e entrega do produto final aos consumidores – este último, sem dúvida, o ato mais perceptível a todos.

Feitas essas breves considerações, passa-se a apresentar os principais negócios imobiliários urbanos, sobretudo direcionados para fins residenciais, caracterizados pelo loteamento e pela incorporação imobiliária, os quais se desenvolvem em constância com a arbitragem, poderão entregar bons resultados aos contratantes.

¹²⁶ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 125-126.

4.3.1 Loteamentos

Inicia-se a apresentação dos negócios imobiliários pelos loteamentos, opção que não é aleatória, mas amparada no fato de se entender que o loteamento é a base tanto do urbanismo quanto dos negócios imobiliários urbanos.

Ademais, excluem-se dessa análise os imóveis rurais, pois destinados à exploração rural ou manutenção de reservas ambientais, como obras públicas voltadas à infraestrutura, visto que partem de uma política estatal de expansão dos equipamentos públicos para atender a uma demanda social.

A regra matriz de parcelamento do solo, em âmbito nacional, é determinada pela Lei de Parcelamento do Solo. Trata-se de uma competência concorrente entre União, Estado e Município e do principal instrumento de urbanização utilizado no Brasil nas últimas décadas.

As competências federal e estadual são concedidas para legislar sobre direito urbanístico de forma genérica (art. 24, I, §§ 1º e 2º, da CF/1988¹²⁷), mas cabe ao município dispor objetivamente sobre o parcelamento do solo e direito urbanístico, (art. 30, VIII, da CF/1988)¹²⁸, por meio do plano diretor e eventual Lei de Parcelamento do Solo.

Essa premissa sobre competência no direito urbanístico foi pacificada por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 478-SP, nos seguintes termos:

CONSTITUCIONAL. MUNICÍPIOS. CRIAÇÃO. PLEBISCITO. ÂMBITO DA CONSULTA PLEBISCITÁRIA. CF, art. 18, § 4º. DISTRITOS. CRIAÇÃO, ORGANIZAÇÃO E SUPRESSÃO. COMPETÊNCIA. C.F., art. 30, IV. TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO. ADEQUADO ORDENAMENTO. C.F., art. 30, VIII. I. – Criação de municípios – consulta plebiscitária – diretamente interessada no objeto da consulta popular é apenas a população da área desmembrada. Somente esta, portanto, é que será chamada a participar do plebiscito. Precedente do STF: ADIn 733-MG, Pertence, 17.06.92, "DJ" 16.06.95. Ressalva do ponto de vista pessoal do relator desta no sentido da necessidade de ser consultada a população de todo o município e não apenas a população da área a ser desmembrada (voto vencido na ADIn 733-MG). Ação não

¹²⁷ BRASIL. Constituição Federal (1988). “Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I – direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico; [...] § 1º. No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais. § 2º. A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados [...]”.

¹²⁸ BRASIL. Constituição Federal (1988). “Art. 30. Compete aos Municípios: [...] VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; [...]”.

conhecida, no ponto, tendo em vista a superveniência da EC n. 15, de 1996. II. – A criação, a organização e a supressão de distritos, da competência dos Municípios, faz-se com observância da legislação estadual (C.F., art. 30, IV). Também a competência municipal, para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano – C.F., art. 30, VIII – por relacionar-se com o direito urbanístico, está sujeita a normas federais e estaduais (C.F., art. 24, I). As normas das entidades políticas diversas – União e Estado-membro – deverão, entretanto, ser gerais, em forma de diretrizes, sob pena de tornarem inócua a competência municipal, que constitui exercício de sua autonomia constitucional. III. – Inconstitucionalidade do art. 1º das Disposições Transitórias da Lei Complementar 651, de 1990, do Estado de São Paulo, que disporde a respeito das áreas territoriais denominadas subdistritos, equiparam-nas a Distritos. Ofensa ao art. 30, IV. IV. Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente no tocante ao artigo 1º das Disposições Transitórias. Improcedente quanto ao artigo 12, não conhecida a ação quanto ao art. 1º, § 3º¹²⁹ (grifos nossos).

Assim, o conceito de loteamento decorre do parcelamento do solo de área urbana, que resulte na abertura ou expansão de vias existentes, conforme se observa do art. 2º, § 1º, da Lei de Parcelamento do Solo:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes;

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

[...]

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe [...] (grifos nossos).

Vicente Celeste Amadei assim define loteamento:

Lote, portanto, é e continua sendo, a despeito da inovação legal, conforme a clássica definição pela causa final, a porção de terra resultante do parcelamento urbano destinada à edificação ou recreação. Assim, o legislador foi infeliz nessa formulação conceitual, porque, artificialmente, deu ar de definição à circunstância accidental que queria prescrever para todos os lotes¹³⁰.

¹²⁹ BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 478-SP. Rel. Min. Carlos Velloso, j. 09-12-1996.

¹³⁰ AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba**. 2. ed. Campinas, São Paulo: Millenium, 2003, p. 4.

Ainda, sucintamente, José Afonso da Silva¹³¹ define urbanificação no sentido de que “consiste em toda atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos”.

Em relação aos conceitos específicos de gleba e lote necessários à interpretação legal dos dispositivos e dos conceitos mencionados, o legislador pecou em não diferenciá-los, atribuindo a tarefa à doutrina e à jurisprudência. Assim, entende-se como simples e pontual as definições apresentadas por Luiz Antonio Scavone Junior:

[...] haverá gleba se a porção de terra: a) não sofreu, anteriormente, parcelamento de acordo com a Lei 6.766/1979 ou Decreto-Lei 58/1937, não existindo infraestrutura básica e dimensões requeridas pelos §§ 4º, 5º e 6º da Lei 6.766/1979; b) sofreu parcelamento sob a égide do Decreto-Lei 58/1937 cuja destinação de áreas públicas não atende aos requisitos contidos na lei municipal (Lei 6.766/1979, arts. 4º, §1º e 11º).

[...]

lote é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para que a zona se situe (Lei 6.766/1979 art. 2º, § 4º), independentemente de ter sido objeto ou não objeto de anterior parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento)¹³².

A divisão da gleba almejará a sua integração em face de toda estrutura urbana da cidade, criando uma espécie de prolongamento do desenvolvimento urbano, que é verificada por uma nova região ou novo bairro. O loteamento representa a verdadeira expansão municipal, contribui para aprimorar a infraestrutura, desenvolver a estrutura regional e aumentar a população local, podendo ser um instrumento para desenvolver os segmentos residenciais, comerciais e industriais, a depender do zoneamento previsto e do interesse do empreendedor.

Além disso, esse recurso possibilita criar distritos industriais ou comerciais, também se valendo do recurso de parcelamento do solo.

Sobre o uso do solo, questão prévia ao parcelamento, destacam-se as considerações de Vicente Amadei:

Os municípios que têm legislação específica de uso e ocupação do solo determinam, geralmente, as zonas de uso do solo para residências, indústria, comércio e serviços. Os Estados, por sua vez,

¹³¹ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 319-320.

¹³² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário** – teoria e prática. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 117.

também editam leis e decretos que regulam o uso do solo para fins industriais e para proteção aos mananciais e recursos hídricos, ao meio ambiente, à vegetação nativa ou em estágio de regeneração (mata atlântica – de preservação permanente), ao paisagismo, à história e ao saneamento básico¹³³.

O processo de aprovação de um loteamento é longo e moroso em relação aos demais empreendimentos urbanos, especialmente pelo fato de concentrar obras de infraestrutura significativa em áreas extensas, desmobilizar uma área que em muitos casos era rural até pouco tempo, resultando em fortes impactos ambientais de fauna e flora.

Assim, há estudos prévios ao parcelamento, como do solo e impacto ambiental, questões referentes à regularização fundiária, como retificações de perímetro, unificação ou desmembramento de matrícula. Ato contínuo, ou simultaneamente, apresenta-se ao município um esboço da proposta de parcelamento, com tamanho dos lotes, viário, áreas verdes e institucionais, e população estimada. Diante disso, o município estuda a proposta e expede as orientações para a elaboração de projetos do futuro loteamento, além de expor as necessidades municipais de melhoramentos da infraestrutura para atender o sistema público ao futuro empreendimento, comumente caracterizadas como “diretrizes municipais”¹³⁴.

Orientado pelas diretrizes e exigências de cada município, o empreendedor desenvolve um projeto urbano e projetos básicos, normalmente de drenagem e terraplanagem. Uma vez aprovados, o Município autoriza o empreendedor a aprovar esse parcelamento em âmbito estadual, o qual tem forte trabalho no contexto ambiental.

Superada a análise no âmbito estadual, retorna-se ao município para a aprovação dos demais projetos não exigidos inicialmente, mas necessários ao parcelamento do solo¹³⁵. A aprovação final resulta na expedição de um decreto de aprovação, por meio do qual estarão contidas as características mínimas do empreendimento, prazo de execução das obras e forma de garantia oferecida pelo empreendedor de que executará as obras no prazo previsto.

¹³³ AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba**. 2. ed. Campinas, São Paulo: Millenium, 2003, p. 40.

¹³⁴ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 134-135.

¹³⁵ AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba**. 2. ed. Campinas, São Paulo: Millenium, 2003, p. 126-127.

Reunida toda a documentação contida no art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo¹³⁶, o loteador registra o empreendimento junto ao registrador imobiliário competente.

Duas características relevantes são extraídas do registro imobiliário. A primeira delas é a de que o loteamento gera um desdobramento das áreas privadas, que são os lotes, e que ficam sob propriedade do empreendedor. As remanescentes,

¹³⁶ BRASIL. Lei Federal n. 6.766/1979. “Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei n. 9.785, de 1999) II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes; III – certidões negativas: a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel; b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos; c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública. IV – certidões: a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de cinco anos; (Redação dada Pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021) b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de dez anos; (Redação dada Pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021) c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e (Redação dada Pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021) d) de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos; (Redação dada Pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021) V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei n. 14.118, de 2021) VI – exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei; VII – declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento. § 1º – Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel. § 2º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. § 3º A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge. § 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação (Incluído pela Lei n. 9.785, de 1999) § 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei n. 9.785, de 1999) § 6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea “c” do inciso III e nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso IV do *caput* poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (Incluído Pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021) § 7º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital. (Incluído Pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021)”.

como praças, viário, áreas verdes e institucionais são transmitidas ao Município no ato de registro por força de lei (art. 22 da Lei de Parcelamento do Solo)¹³⁷, conforme se observa nos estudos de Hely Lopes Meirelles:

O loteamento e o desmembramento constituem modalidades de parcelamento do solo, mas apresentam características diversas: o loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município e a alienação dos lotes aos interessados¹³⁸.

Outro tema relevante diz respeito à comercialização do imóvel, que só é autorizada por Lei após o registro do empreendimento, configurando crime a prática de comercialização de lote não registrado, pouco importando a aprovação em âmbito municipal, conforme disciplina o art. 50 da Lei de Parcelamento do Solo¹³⁹.

¹³⁷ BRASIL. Lei Federal n. 6.766/1979. “Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio”.

¹³⁸ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 133.

¹³⁹ BRASIL. Lei Federal n. 6.766/1979. “Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública. I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; II – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença; III – fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo. Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País. Parágrafo único – O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido. I – por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente. II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei n. 9.785, de 1999) Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País. Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade. Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado. Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis”.

Esse registro imobiliário deve ser efetivado em até 180 dias, hipótese em que se não concluído e, se não renovada a aprovação do loteamento, caducará (art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo).

Quando da aprovação, e independentemente da efetivação do registro imobiliário – exceto se houver vedação por parte da legislação municipal – é autorizado ao empreendedor iniciar as obras, que poderão ser executadas em até 4 anos (art. 9º da Lei de Parcelamento do Solo)¹⁴⁰, prazo que pode ser reduzido ou fracionado, em caso de disposição em lei municipal.

Dentro do prazo estipulado para a execução das obras, com ou sem possibilidade de prorrogação, caberá ao empreendedor fazê-lo, de maneira que, uma vez concluídas, o município as fiscalizará e irá recebê-las, vez que parte delas – as que atendem ao público – passará a integrar o patrimônio público.

Uma vez recebidas e integradas ao município, as obras de natureza pública terão garantia de solidez e segurança (art. 618 do CC/2002)¹⁴¹, pelo período irredutível de 5 anos¹⁴², conforme defendido por Maria Helena Diniz¹⁴³, aplicando-se o prazo mencionado para empreendimentos imobiliários, inclusive na modalidade de parcelamento do solo.

Concluída e recebida a obra, a empreendedora é exonerada da garantia e o município autoriza a ocupação e a execução das obras pelos adquirentes dos lotes, cabendo a cada um aprovar as construções. Recebidas as obras, encerra-se o dever

¹⁴⁰ BRASIL. Lei Federal n. 6.766/1979. “Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. [...]”.

¹⁴¹ BRASIL. Código Civil (2002). “Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito”.

¹⁴² BRASIL. Conselho da Justiça Federal. I Jornada de Direito Comercial. Enunciado n. 34. “Com exceção da garantia contida no artigo 618 do Código Civil, os demais artigos referentes, em especial, ao contrato de empreitada (arts. 610 a 626) aplicar-se-ão somente de forma subsidiária às condições contratuais acordadas pelas partes de contratos complexos de engenharia e construção, tais como EPC, EPC-M e Aliança”. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/pesquisa/resultado>. Acesso em: 14 nov. 2022.

¹⁴³ DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 527. “O art. 618 só é aplicável a vício decorrente da solidez e segurança do trabalho em edificação de vulto. P. ex., esse artigo não se aplicará se houver defeito relativo a componentes meramente estéticos, mesmo que o empreiteiro, em relação a eles, tenha desobedecido o memorial descritivo e o contrato (RT, 787: 219)”.

de fiscalização e posse do empreendedor sobre a área, transferindo aos proprietários a posse e ao poder público o poder de fiscalizar a ocupação ordenada.

Assim, são essas as principais características dos loteamentos urbanos e as etapas necessárias à concepção, aprovação e implantação deste modelo de desenvolvimento urbano.

4.3.2 Incorporação imobiliária

O direito de propriedade pode ser atribuído a um ou mais titulares, configurando-se assim o que historicamente se vislumbra como condomínio, o qual, em regra, é caracterizado pela indivisibilidade e exercício comum de direitos sobre o bem (*pro indiviso*)¹⁴⁴. O regramento jurídico, em linhas gerais, acerca do condomínio, está previsto nos capítulos XI, XII e XVII-A, todos do Título e Livro III do CC/2002, com previsão a partir do art. 1.314.

Para esta pesquisa, sob o conceito de parceria imobiliária para concepção de futuros empreendimentos, interessa tratar das hipóteses do condomínio na modalidade especial edilícia e de condomínio de lotes.

O condomínio edilício, denominado também condomínio especial, é um instituto jurídico que possibilita a convivência de domínios individuais (propriedades exclusivas) e domínios coletivos (propriedades comuns), com caráter duradouro em um único sistema, com regramento geral no CC/2002 e específico na Lei de Incorporação Imobiliária.

Hely Lopes Meirelles assim define o condomínio edilício:

O condomínio edilício, antes chamado de condomínio de apartamentos, também denominado condomínio por andares, condomínio por planos, ou condomínio horizontal, é modalidade específica da compropriedade em edifícios de um ou mais pavimentos, construídos como unidades autônomas destinadas a residência, comércio, ou qualquer outra atividade humana.[...] É um condomínio imperfeito, porque a compropriedade só abrange o terreno, os elementos de sustentação do edifício, as áreas livres ou de circulação, e os equipamentos de utilização comuns, bens, estes, indivisíveis e inalienáveis individualmente, sendo as unidades isoladas¹⁴⁵.

¹⁴⁴ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016, p.1.056-1.057.

¹⁴⁵ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 21-22.

Em sentido amplo, sem conotação jurídica, incorporação, nos dicionários, significa incluir, anexar um elemento em outro, de maneira a compor uma única coisa, cuja etimologia deriva do latim *incorporatio*, de *incorporare*.

Por sua vez, o conceito legal e jurídico de incorporação é apresentado pela Lei de Incorporação Imobiliária, que em razão do art. 28, parágrafo único, assim define incorporação imobiliária: "[...] considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas".

Em uma de suas obras, Luiz Antonio Scavone Junior define a prescrição legal da incorporação:

De acordo com a lei, é negócio jurídico mediante o qual o incorporador se obriga a promover e realizar uma construção imobiliária destinada à alienação das unidades autônomas, com pagamento à vista ou em prestações. Portanto, para que haja incorporação, mister se faz a construção (Lei 4.591/1964), arts. 28 e 68)¹⁴⁶.

Relevantes, ainda, as definições de incorporação imobiliária da obra de Namem Melhim Chalhub:

No plano do direito civil aplicável aos imóveis, é o caso da acessão agregada ao solo, passando ambos a constituir uma só coisa, exceto em relação ao direito de superfície, pelo qual são constituídos direitos de propriedade separados sobre o solo e sobre a construção (ou plantação). No campo dos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis¹⁴⁷.

A incorporação imobiliária é promovida sobre um lote urbanizado, servido de infraestrutura completa, e condizente com o previsto para ocupação, conforme a Lei de Uso do Solo Municipal¹⁴⁸, a gerar sobre aquele terreno outros imóveis.

¹⁴⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 148.

¹⁴⁷ MELHIM, Namem Chahub. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 10.

¹⁴⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 339-340.

Ainda, a Lei de Incorporação Imobiliária previu a possibilidade de se comercializar unidades imobiliárias futuras, ou seja, pendentes de execução. Em razão dessa vantagem, permite-se ao empreendedor captar recursos financeiros para executar o empreendimento.

Tal como o loteamento, que exige o registro para possível comercialização de lotes, a Lei de Incorporação Imobiliária exige o registro do memorial de incorporação, acompanhado de uma série de documentos atinentes à regularidade documental do incorporador e das aprovações do empreendimento, como condição prévia a ser observada para comercializar as unidades, nos termos do art. 32¹⁴⁹ da Lei de Incorporação Imobiliária.

¹⁴⁹ BRASIL. Lei n. 4.591/1964. Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado; b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador; c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros; d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída; f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições; g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 desta Lei; h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra; i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão; j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39; m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31; n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34); o) (revogada); p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. (Alínea incluída pela Lei n. 4.864, de 29.11.1965) § 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro. § 1º-A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos. § 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. § 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados". § 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada. § 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que

O incorporador é o proprietário do terreno e a ele compete dar andamento às medidas necessárias à implementação do futuro empreendimento, como regularizar a área (que prescinde ser em lote urbanizado) e aprová-la perante a municipalidade e órgãos estaduais (como Secretaria da Habitação, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, e Registrador Imobiliário). Superada a parte formal, deverá obter recursos necessários à execução das obras, que pode ser diretamente, ou um financiamento perante instituições financeiras, além de executar por si ou terceirizar as obras a uma construtora, conforme sublinha Hely Lopes Meirelles:

A incorporação do condomínio é a sucessão de atos pelos quais o proprietário do terreno, o seu compromissário comprador ou terceiro, devidamente autorizado, convencionou com os interessados na aquisição das unidades autônomas a venda e construção do edifício. Na prática, o denominado contrato de incorporação de condomínio se apresenta como um conglomerado de ajustes autônomos visando

será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus. § 6º Os oficiais do registro de imóveis terão 10 (dez) dias úteis para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 (dez) dias úteis para fornecer certidão e devolver a segunda via autenticada da documentação, quando apresentada por meio físico, com exceção dos documentos públicos, e caberá ao oficial, em caso de divergência, suscitar a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis. § 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão [...] (VETADO) [...] sem o arquivamento de todos os documentos exigidos. § 8º O Oficial do Registro de Imóveis que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos. § 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra. § 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. § 11 Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. § 12 O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como, de completar o registro definitivo. § 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas a, b, c, f e o deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. § 14. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital. § 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.

a fixar os direitos e obrigações de cada participante desse empreendimento coletivo que é o levantamento do edifício. Para tal desiderato reúnem-se num mesmo instrumento um contrato preliminar de compra e venda da unidade autônoma, um contrato de prestação de serviços do incorporador e um contrato de construção do edifício¹⁵⁰.

Namem Melhim Chalhub pondera sobre a figura do incorporador na atividade da incorporação:

Dada a caracterização da atividade empresarial de incorporação imobiliária, resulta claro que o incorporador será o titular desse negócio, aquele que toma a iniciativa de mobilizar os fatores de produção necessários para realização da construção e para oferta das unidades imobiliárias no mercado¹⁵¹.

Concluídas as obras previstas na incorporação, elas serão aprovadas pela municipalidade, expedindo-se o “habite-se”, momento em que os adquirentes são autorizados a ocupar os imóveis.

Apresentam-se, assim, as principais características da incorporação imobiliária.

¹⁵⁰ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 21-22.

¹⁵¹ MELHIM, Namem Chahub. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 14.

5 ARBITRAGEM APLICADA AO DIREITO IMOBILIÁRIO

Neste capítulo, apresentam-se os principais litígios envolvendo as parcerias imobiliárias para demonstrar como as vantagens oferecidas pela arbitragem podem se amoldar a melhor opção aos contratantes.

A escolha dos litígios a serem apresentados tomou por base divergências recorrentes nas parcerias imobiliárias. São inúmeras as hipóteses que podem originar lides, uma vez que na forma apresentada, a parceria imobiliária é composta por várias etapas e se desenvolve por um longo ciclo.

A análise das vantagens da arbitragem envolve uma boa medida do conceito filosófico de reducionismo, pois não é possível afirmar genericamente que para determinada hipótese ou sujeito, todas ou específica vantagem será plenamente aplicada ou ainda se tornar a melhor opção. Haverá sempre a necessidade de as partes analisarem a própria realidade e, após ponderarem interesses, decidirem se contratam ou não a arbitragem.

As vantagens apresentadas são expostas por ideias gerais na aplicação da arbitragem aos conflitos nas atividades imobiliárias. Sugere-se a adoção do Comitê de Resolução de Controvérsias (*dispute board*), com o objetivo de dispor ao interessado uma ferramenta para melhor gestão, identificar uma resolução célere e eficaz de possíveis conflitos, de maneira a mitigar a instauração da arbitragem.

Por fim, propõe-se cláusulas com disposições gerais e iniciais necessárias à contratação da arbitragem e do *dispute board*, a serem adaptadas, de maneira que eventual interessado possa se valer dos mencionados dispositivos.

5.1 Principais litígios no desenvolvimento de novos empreendimentos

Como demonstrado ao longo deste trabalho, os empreendimentos imobiliários podem ser desenvolvidos individualmente, cabendo ao empreendedor a prospecção do imóvel, aquisição, aprovação, execução de obras, trabalho promocional e comercialização dos espaços de forma autônoma.

Contudo, em razão dos custos elevados e para pulverizar investimentos, empreendedores formam, por meio de parcerias, verdadeiros consórcios imobiliários visando promover e distribuir as atividades necessárias à implementação do empreendimento proposto.

Em boa parte das situações, os imóveis nos quais serão implantados os empreendimentos também decorrem de uma parceria imobiliária, contudo, de proprietário do terreno com *expertise* diversa, que por vezes sequer integra ou tem noção das etapas vivenciadas pelos especialistas do mercado imobiliário. Diante disso, a parceria é composta pelo modelo tradicional, a contar com um proprietário de área, que tem a atribuição de ceder o local para a implantação do empreendimento, enquanto os empreendedores, detentores de *know how* e de recursos financeiros, aprovam, executam e comercializam o empreendimento.

Essa parceria tem tudo para ser bem-sucedida, uma vez que as partes se completam, mitigam os atritos e tendem a influenciar pouco no trabalho uma das outras, permitindo um bom desenvolvimento das atividades. Entretanto, talvez essa grande vantagem de distinção das atividades entre proprietário da área e empreendedores, quando deparada em um momento de adversidade, por falta de compreensão das atividades imobiliárias e momentos de mercado possa gerar um grande conflito e colocar todos os planos em rota de colisão.

Os litígios podem emergir pelas mais variadas razões, desde uma prospecção de área frustrada, alegando-se a perda de uma chance¹⁵²¹⁵³, como durante o período de desenvolvimento do empreendimento ou posteriormente, quando não atingido o sucesso esperado.

Os eventuais pleitos por inobservância às parcerias imobiliárias são inúmeros e podem ocorrer a qualquer momento, lado outro, é possível delimitar os litígios mais recorrentes em três grandes grupos que representam a vigência da parceria: a) pleito indenizatório, do proprietário do imóvel em face do empreendedor, por ausência de aprovação ou início de obras do empreendimento; b) pleito obrigacional, pelo empreendedor em face do proprietário do imóvel, para conceder procuração para aprovar e/ou registrar empreendimento imobiliário, quando executado em nome de terceiro; e, c) pleito indenizatório por insucesso do empreendimento ou obras complementares exigidas pelo poder público.

¹⁵² BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1.291.247-RJ. Min. Rel. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 19-08-2014. “A teoria da perda de uma chance aplica-se quando o evento danoso acarreta para alguém a frustração da chance de obter um proveito determinado ou de evitar uma perda. Não se exige a comprovação da existência do dano final, bastando prova da certeza da chance perdida, pois esta é o objeto de reparação”.

¹⁵³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro** – responsabilidade civil. v. 4. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 196.

Nas seções seguintes, de maneira a evidenciar a recorrência dos litígios, serão expostos precedentes judiciais para cada tema macro a ser apresentado.

5.1.1 Ausência de aprovação ou início de obras do empreendimento

Como indicado em capítulo específico, a parceria imobiliária, instrumento hábil a unir esforços entre proprietário de terreno e empreendedor, com finalidade de promover o empreendimento imobiliário, delimita direitos e deveres para cada parte.

Comumente, nesta modelagem de negócio, em geral, o proprietário do terreno disponibiliza o imóvel e garante a sua regularidade jurídica, enquanto o empreendedor promove as medidas necessárias à aprovação e execução do futuro empreendimento, em sua maioria, com prazos estimados para a realização de cada etapa.

Entretanto, por vezes, as atividades relacionadas à aprovação e/ou execução de obras não avançam pelas mais variadas razões, dentre elas, por exemplo, a morosidade de órgãos públicos, inviabilidades técnicas de projetos, alteração da situação mercadológica para o futuro empreendimento e até desídia.

Nesse cenário, a parte que se sente lesada pode pretender um cumprimento forçado de determinada etapa ou, em razão da complexidade envolvida e da recorrente dependência de terceiros envolvidos – especialmente órgãos públicos – uma reparação civil pela ação ou omissão da parte contrária¹⁵⁴.

No primeiro precedente a ser demonstrado, foi celebrada uma promessa de permuta pela qual a proprietária transferiria a titularidade do terreno, enquanto o empreendedor como contraprestação entregaria unidades prontas. Contudo, o pactuado não foi efetivado. O proprietário do imóvel propôs, então, uma ação de obrigação de fazer no intuito de compelir o empreendedor a executar a incorporação e entregar as unidades permutadas, o que, em razão da impossibilidade de ser cumprido, foi convertido em perdas e danos e aplicação de multa contratual:

¹⁵⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil** – responsabilidade civil. v. 4. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 1-6. “[...] toda atividade que acarreta prejuízo gera responsabilidade ou dever de indenizar. [...] A responsabilidade tradicionalmente denominada de contratual, modernamente mais aceita como negocial, cuida do inadimplemento e outros negócios jurídicos, pertencendo a outro compartimento de estudo, como vimos. Decantados esses dispositivos e essa matéria, verifica-se que nele estão presentes os requisitos para configuração do dever de indenizar: ação ou omissão voluntária, relação de causalidade e nexos causal, dano e, finalmente, culpa”.

Ementa: Obrigação de fazer. Permuta de terreno com incorporadora para que, edificado o empreendimento, os proprietários-permutantes se tornassem titulares de domínio de unidades autônomas. Edificação que não fora realizada. Ante a não entrega das unidades autônomas, conversão para perdas e danos, observado o valor de mercado por ocasião do prazo estipulado para imissão na posse. Legitimidade passiva caracterizada. [...]. Multa contratual deve prevalecer, sem embasamento para indenização por lucros cessantes, que não restaram verificados. Danos morais sem consistência. Questão estritamente de direito patrimonial, portanto, disponível. Honorários advocatícios devem observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Alteração para tal fim. Apelo dos autores provido em parte. Recurso dos réus desprovido. (grifamos)¹⁵⁵.

Adicionalmente, em cenário de pleito indenizatório por insucesso de aprovação perante órgãos públicos de loteamento, apresenta situação em que um empreendedor move ação em face do proprietário do terreno, alegando que o insucesso da aprovação decorreu da ausência da oposição de assinaturas em documentos pelo proprietário da área. Entretanto, em razão da atividade de legalização do empreendimento ter sido atribuída ao empreendedor e este não ter efetuado prova da recusa por parte do proprietário do terreno, houve improcedência do pedido:

Ementa: Reparação de danos. Contrato de parceria para instalação de empreendimento imobiliário. Autora responsável pela aprovação e registro do loteamento. Autorização dos apelantes, proprietários do imóvel, para que o engenheiro contratado pela apelada recebesse as notificações necessárias da Prefeitura Municipal e os representasse no processo. Arquivamento do procedimento administrativo por falta de requerimento de prorrogação do prazo de validade das diretrizes de implantação do empreendimento e pela falta de apresentação dos documentos aprovados pelos órgãos públicos estaduais. Responsabilidade da apelada. Ausência de requerimento dos apelantes para arquivamento do projeto. Sentença reformada. Recurso provido para julgar improcedente a ação¹⁵⁶.

Com base nos precedentes apresentados, justifica-se a recorrência dos litígios relacionados ao cumprimento das obrigações contidas nos contratos de parceria ou de permuta.

¹⁵⁵ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 4ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível n. 1035422-68.2014.8.26.0506. Rel. Des. Natan Zelinski de Arruda, j. 06-08-2020.

¹⁵⁶ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 1ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível n. 0003233-61.2008.8.26.0022. Rel. Juíza Daniela Menegatti Milano, j. 28-02-2012.

5.1.2 Outorga de procuração para aprovação e/ou registro de empreendimento imobiliário

Questão a ser observada dentre aquelas que comumente geram litígios no âmbito das parcerias imobiliárias envolve revogação ou não renovação de procuração do proprietário do terreno ao empreendedor para a prática dos atos necessários à efetivação do futuro empreendimento, nos termos do pactuado na parceria ou permuta imobiliária.

Especificamente para a atividade de incorporação imobiliária, o legislador optou por prever no art. 31, § 1º, da Lei de Incorporação¹⁵⁷, a outorga de procuração específica à prática do necessário à efetivação da incorporação. Apesar de a Lei não ser taxativa sobre a impossibilidade de revogação do mandato, entende-se que este seria irrevogável quando analisado em consonância com as disposições atinentes ao mandato previstas no CC/2002, especialmente no seu art. 686¹⁵⁸.

Nesse sentido, Mario Pazutti Mezzari ensina:

Em se tratando de mandato irrevogável, não se extingue nem mesmo com a morte do mandante. Seus sucessores sub-rogar-se-ão em seus direitos e obrigações, mas o mandato permanecerá gerando os efeitos necessários à efetivação da incorporação e de todos os negócios, atos e contratos a ela inerentes. O registro da incorporação imobiliária, com arquivamento de documentos, projetos, memoriais etc., foi criado para proteger os futuros adquirentes de unidades autônomas, e estes não podem ser prejudicados pela morte do mandante proprietário do terreno. O incorporador e os compradores não ficarão à mercê dos herdeiros ou sucessores do mandante, nem participarão de suas eventuais brigas ou discordâncias quanto à partilha dos bens. Concorro com o brocardo latino que diz *quod abundam non nocit* e creio mesmo que o legislador poderia ter incluído no citado § 1º do artigo 31 da Lei n. 4.591, de 1964, que o incorporador será investido de mandato 'irrevogável', chamando a atenção para esse fato e obrigando que o mesmo constasse, como cláusula expressa, no instrumento a ser lavrado pelo Notário. Dessa

¹⁵⁷ BRASIL. Lei Federal n. 4.591/1964. “Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: [...] § 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário dêste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.[...]”

¹⁵⁸ BRASIL. Código Civil (2002). “Art. 686. A revogação do mandato, notificada somente ao mandatário, não se pode opor aos terceiros que, ignorando-a, de boa-fé com ele trataram; mas ficam salvas ao constituinte as ações que no caso lhe possam caber contra o procurador. Parágrafo único. É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado”.

maneira, deixaria inequívoca a natureza do mandato outorgado, espareceria dúvidas e eliminaria o risco de que alguém, desavisadamente venha a tentar revogar esse tipo de procuração. Mas, mesmo não constando na lei especial, obedece à regra geral do parágrafo único do artigo 606 do Código Civil e é, portanto, um mandato irrevogável¹⁵⁹.

Por sua vez, Anderson Schreiber *et al.* reiteram a irrevogabilidade do mandato constituído para se efetivar determinado negócio:

Ocorrendo a revogação do mandato pelo mandante e a notificação somente do mandatário, a rescisão unilateral não gera efeitos em relação a terceiros que, ignorando a revogação, de boa-fé, celebraram negócios com o mandatário. A boa-fé referenciada é a subjetiva, aquela relacionada com o plano intencional, a um estado psicológico. Devem ser ressalvadas, em casos tais, eventuais ações, inclusive de indenização por perdas e danos, que o mandante possa ter contra o mandatário pela celebração desses negócios com terceiros. Como inovação frente ao Código Civil de 1916, também é irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados – aqueles já celebrados e efetivados pelo mandatário –, aos quais se ache vinculado¹⁶⁰.

Referido entendimento pela irrevogabilidade do mandato é ratificada pelo Poder Judiciário, uma vez que eventual revogação não pode prejudicar terceiro de boa-fé.

Ementa: Recurso redistribuído à Quinta Câmara Extraordinária de Direito Privado, com base na Resolução n. 643/2014. – Revogação de mandato. Sociedade em conta de participação. Empresa autora já pactuou a alienação de imóveis. Revogação perpetrada pela ré não está apta a sobressair, pois afrontaria direito de terceiros. Aplicação do parágrafo único, do artigo 686 do Código Civil. Validade e eficácia do mandato até o efetivo cumprimento das obrigações do mandatário em relação aos adquirentes dos imóveis. – Desistência. Por ocasião do julgamento, foi requerida a desistência do recurso. Homologação, nos termos do artigo 501 do Código de Processo Civil¹⁶¹.

Ressalta-se, ainda, a hipótese de o mandato outorgado com prazo certo ser extinto e ocorrer o dever do outorgante renovar a outorga de poderes, conforme o

¹⁵⁹ MEZZARI, Mario Pazutti. Incorporação Imobiliária. Incorporador – mandato – irrevogabilidade. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/incorpora-ccedil-atilde-o-imobili-aacute-ria-incorporador-mandato-irrevogabilidade>. Acesso em: 08 nov. 2022.

¹⁶⁰ Flávio Tartuce. In: SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil comentado** – doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 474-482.

¹⁶¹ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 5ª Câmara Extraordinária de Direito Privado. Apelação Cível n. 0003352-07.2010.8.26.0554. Rel. Des. Natan Zelinski Arruda, j. 13- 08-2014.

pactuado na parceria ou permuta imobiliária. Se houver resistência na renovação do mandato, o interessado poderá se valer de medida para compelir a parte contrária:

EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CELEBRAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE MANDATO. CLÁUSULA ARBITRAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL – I Sentença de rejeição dos embargos à execução. Recurso do embargante. II Hipótese em que a exequente pleiteia o cumprimento de obrigação de fazer, isto é, outorga de procuração, prevista no segundo aditamento ao 'Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda dos Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças', firmado entre as partes – Embargada que não pretende solucionar crise de certeza acerca da obrigação, mas sim valer-se dos meios legais disponíveis para constranger a embargante ao cumprimento da obrigação – Caracterizada a competência do Juízo estatal para o conhecimento dos pedidos deduzidos na ação de execução – Contrato originário e aditamentos assinados pelo devedor e por duas testemunhas, a demonstrar que atendem ao disposto no art. 784, III, do NCPC. Demais questões suscitadas pela embargante que não dizem respeito a questões formais do título, tampouco ao controle de legalidade dos atos executivos, devendo ser apreciados, se o caso, pelo Juízo arbitral – Precedentes do C. STJ e deste E. TJ – Sentença mantida pelos próprios fundamentos Art. 252 do Regimento Interno do TJSP – III – Em razão do trabalho adicional realizado em grau de recurso, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majoram-se os honorários advocatícios para R\$ 3.500,00 Apelo improvido¹⁶².

Dessa forma, apresentam-se as hipóteses de não outorga ou revogação de mandato para promover empreendimentos imobiliários, cenários em que há prestígio à manutenção dos negócios previamente ajustados.

5.1.3 Insucesso do empreendimento

Por último, no aspecto do descumprimento de obrigações contratuais decorrentes das parcerias ou das permutas imobiliárias, destaca-se a hipótese de indenização por eventual lucro cessante diante da expectativa financeira não atingida, em momento posterior à execução do empreendimento.

No precedente judicial a ser analisado, um empreendedor do segmento de loteamento celebrou parceria imobiliária com uma construtora, objetivando executar casas em lotes já urbanizados e comercializá-las posteriormente.

¹⁶² BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 24ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível n. 1077103-96.2019.8.26.0100. Rel. Des. Salles Vieira, j. 27-01-2021.

A loteadora teria como atividade entregar os lotes e a documentação de aprovação, enquanto a construtora aprovaria, executaria e comercializaria as futuras casas, compartilhando o resultado da venda dos imóveis.

Ocorre que algumas unidades executadas sofreram invasão por terceiros, impossibilitando a comercialização. Acreditando na responsabilidade da construtora pelo prejuízo suportado com a invasão, a loteadora propôs ação pleiteando o recebimento de quantia da parte correspondente ao lote. Todavia, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios entendeu pela impossibilidade de responsabilização por ausência de previsão contratual:

DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PARCERIA IMOBILIÁRIA. PRELIMINAR ARGUÍDA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO. CONTRATO DE COOPERAÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INTERPRETAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE VENDA INEXISTENTE. OBRIGAÇÃO DE PROTEÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL INEXISTENTE. TRANSFERÊNCIA DE TRIBUTO NÃO PACTUADO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO COMPROVADO.

1 Na hipótese, não se verificando a ocorrência de violação ao Princípio da Dialeticidade, uma vez que, pelas razões recursais apresentadas pelo réu/apelante, sobeja manifesta a impugnação da sentença guerreada, restando cumpridos os requisitos do art. 514 do CPC, seja em ordem à verificação da matéria efetivamente devolvida à análise desta instância seja possibilitando a ampla defesa e o contraditório da parte adversária, a preliminar de não conhecimento do recurso deve ser rejeitada. 2. Não restou demonstrado inadimplemento contratual no contrato de parceria imobiliária no qual a recorrente disponibilizou lotes para a empreendedora edificar casas para futura venda. 2.1 Não estando comprovada nos autos a obrigação da empreendedora de indenizar por imóveis não vendidos ou mesmo promover a guarda dos imóveis depois de realizada a edificação, incabível a indenização requerida por posterior invasão de terceiros. 2.2 No mesmo sentido, não estando comprovada a obrigação contratual do empreendedor de arcar com tributos inerentes à propriedade, não se pode atribuir ao réu obrigação legal imputada à recorrente¹⁶³ (grifamos).

Assim, com a apresentação da última hipótese sugerida como recorrente nos litígios decorrentes das parcerias imobiliárias, encerra-se a exposição desta seção.

¹⁶³ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios**. Apelação Cível n. 0714945-33.2020.8.07.0016, Sexta Turma Cível, Des. Rel. Alfeu Machado, j. 17-03-2021.

5.2 Vantagens da arbitragem ao setor imobiliário

Diante de uma parceria imobiliária, um grande receio existente entre as partes, sobretudo por parte do empreendedor, é surgir dessa relação um conflito não superado, levando a parte contrária a buscar o Poder Judiciário. Trata-se de um receio que não está atrelado ao Poder Judiciário como instituição, mas às variáveis as quais um processo judicial pode impor às partes, dentre eles, suspender o prosseguimento das etapas de aprovação ou obras, a análise por um magistrado não especialista no assunto, uma decisão de difícil cumprimento, a publicidade em mídia do litígio e os consequentes reflexos à imagem da empresa, além da grande oferta de recursos e pedidos intermediários que prorrogam ainda mais o curso do processo.

Assim, entende-se que as principais vantagens da arbitragem aplicáveis ao setor imobiliário e que irão mitigar os efeitos indesejados do processo judicial tradicional, inicialmente, são a especialidade, a flexibilidade do procedimento, a celeridade e o sigilo.

5.2.1 Especialidade

A escolha da arbitragem para apreciar e julgar um conflito advindo de uma parceria imobiliária apresenta uma primeira vantagem, provavelmente a mais importante dentre as demais e em relação à via judicial. A definição pela arbitragem possibilita, assim, uma especialização muito mais adequada para temas de natureza imobiliária de grande relevância.

5.2.1.1 O árbitro como especialista do mercado

Apesar de os juízes togados serem extremamente qualificados e passarem por um forte escrutínio de seleção, a atividade judicante, muitas vezes, é abrangente. Além disso, é possível que o juiz togado não tenha ainda enfrentado uma questão de relevância no segmento imobiliário, de forte detalhamento e valores elevados envolvendo uma parceria imobiliária.

De outro lado, advogados ou outros profissionais que atuam no segmento imobiliário podem estar mais habilitados ao tema, à rotina e às expectativas das

partes quando da contratação da arbitragem, surgindo assim, em razão da experiência, capacidade técnica, conduta ou tempo, um possível árbitro.

Nas parcerias imobiliárias em desenvolvimento, a discussão entre contratantes envolve questões de interesse estritamente econômico e privado. Entende-se, assim, que os profissionais liberais atuantes nesse segmento poderão ser mais sensíveis aos anseios e aos interesses em disputa se comparados ao juiz togado¹⁶⁴. O domínio técnico do juiz togado tende a ser mais horizontal e abrangente, enquanto o conhecimento do árbitro costuma ser mais específico e verticalizado¹⁶⁵.

Os pontos acima serão melhor abordados oportunamente, tendo em vista que se propõe, nesta pesquisa, a escolha pelo árbitro profissional como a melhor opção para dirimir os litígios imobiliários.

5.2.1.2 A escolha do árbitro, inclusive, em razão da sua especialidade

O árbitro ou câmara arbitral pode ser escolhido pelas partes, as quais deverão considerar os requisitos contidos no art. 13 da Lei de Arbitragem, em especial o da confiança no árbitro¹⁶⁶. Outro requisito a ser observado na escolha, ainda que não conte com previsão legal, será o da especialização técnica, a conferir a segurança de que o julgador dominará as questões atinentes ao caso concreto.

A legislação não apresenta outra limitação para a escolha do árbitro que não o da capacidade, nos termos da convenção de arbitragem, e a confiança. Como exemplo, de maneira a atribuir confiança e demonstrar a capacitação técnica dos árbitros, a Câmara de Arbitragem do Mercado disponibiliza ao público a lista de árbitros que a compõem, as regras e os procedimentos utilizados na escolha dos respectivos julgadores¹⁶⁷.

¹⁶⁴ CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**. 8. ed. São Paulo: RT, 2020, p. 122.

¹⁶⁵ WALD, Arnoldo. A arbitralidade dos conflitos societários. Considerações preliminares. **Revista de Arbitragem e Mediação**, ano 4, n. 12, jan.-mar. 2007, p. 22-28.

¹⁶⁶ “A confiança no talento, atributos pessoais e intelectuais, dedicação, e conhecimento específico do árbitro sobre o objeto do conflito, tem impacto direto na segurança do sistema, lembrando ser única (por um árbitro ou colegiado arbitral), em regra, a instância de julgamento arbitral”. CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**. 8. ed. São Paulo: RT, 2020, p. 213.

¹⁶⁷ B3 – BRASIL, BOLSA BALCÃO. **Câmara de Arbitragem do Mercado**. Regulamento. Disponível em: <https://www.camaradomercado.com.br/assets/pt-BR/regimentoInterno.pdf>. Acesso em: 07 nov. 2022. Dispõe o regulamento: “4 CORPO DE ÁRBITROS. 4.1. Os Árbitros serão escolhidos pelo Conselho de Administração da BM&FBOVESPA dentre aquelas pessoas de reputação ilibada e notório conhecimento sobre o mercado de capitais, direito empresarial, ou outra área técnica necessária à solução dos conflitos submetidos à administração da Câmara de Arbitragem. 4.2. Caberá ao Presidente e ao Secretário-Geral receber indicações de candidatos a membros do Corpo

Questão intrigante sobre a escolha do árbitro recai sobre a possibilidade de se nomear árbitro na modalidade de pessoa jurídica. Entende-se pela impossibilidade de uma pessoa jurídica atuar como árbitro, pois o ato de analisar uma controvérsia e julgá-la seria algo inerente às pessoas físicas¹⁶⁸. Desse modo, uma pessoa jurídica seria incapaz de examinar e de julgar uma controvérsia, questão essencial para o preenchimento e a ocupação da situação de árbitro.

Em um primeiro cenário, acredita-se que houve confusão sobre as atividades inerentes à condição de pessoa física (casar, abrir sucessão, filiação), o que se difere de atividades materialmente possíveis de serem exercidas por pessoa jurídica, que é uma ficção legal¹⁶⁹. Assim, não se pode confundir a pessoa jurídica contratada para o exercício do árbitro com a pessoa que redigirá a sentença.

Em relação à representação da pessoa jurídica que atua como árbitro, exceto se houver algum ajuste em sentido diverso ou delimitando a representação, é possível a decisão ser prolatada por aquele que, nos termos dos atos constitutivos da pessoa jurídica, contar com poderes para tanto¹⁷⁰. O entendimento é compartilhado por Luiz Antonio Scavone Junior, uma vez que não há qualquer vedação legal nesse sentido:

Pode ser da confiança das partes uma pessoa jurídica especializada em determinada matéria. Portanto, será a pessoa jurídica, em razão de sua especialidade, a eleita pelas partes para produzir um laudo arbitral. É o caso, por exemplo, de institutos especializados em engenharia, que podem muito bem, respeitada a sua organização e representação, produzir a sentença arbitral¹⁷¹.

Especificamente sobre a escolha, a Lei de Arbitragem guardou amplo prestígio à autonomia da vontade, de maneira que as partes podem livremente dispor dos nomes. Essa escolha pode ser direta (nominalmente em relação a cada árbitro) ou indireta (por meio da escolha de uma entidade ou câmara que definirá os árbitros),

de Árbitros da Câmara de Arbitragem. O Secretário-Geral será responsável por concentrar as indicações, e encaminhá-las ao Conselho de Administração da BM&FBOVESPA. [...]

¹⁶⁸ BARROCAS, Manuel Pereira. **Manual de arbitragem**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 2011, p. 290; CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 201.

¹⁶⁹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro – teoria geral do direito civil**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 265. "A teoria da ficção legal, de Savigny, ao entender que só o homem é capaz de ser sujeito de direito, concluiu que a pessoa jurídica é uma ficção legal, ou seja, uma criação artificial da lei para exercer direitos patrimoniais e facilitar a função de certas entidades".

¹⁷⁰ MIRANDA, Isabel Alves de Melo. **A pessoa jurídica como árbitro**. 2014. Tese (Doutorado em Direito), Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Rio de Janeiro, 2014.

¹⁷¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 115.

além de definir certas características, requisitos ou atributos a serem preenchidos pelos árbitros.

5.2.1.3 A especialidade arbitral como vantagem essencial

Havendo a escolha do árbitro ou da câmara por meio de critérios objetivos, por exemplo, uma boa análise da experiência técnica, reputacional e conhecimentos gerais de arbitragem, há expectativa de que a especialidade arbitral promova bons frutos e de que a decisão em contexto de contrato empresarial complexo, como são as parcerias imobiliárias, possibilitem transmitir às partes a confiança e a segurança esperada¹⁷².

Dessa forma, possivelmente, algumas propostas guiadas por decisões comerciais – como a não aprovação de um determinado empreendimento, o adiamento da execução de obras ou de um lançamento comercial prorrogados por questões mercadológicas – não devem ser feitas ao arbítrio do empreendedor, ou este, ao se posicionar pela inviabilidade momentânea de determinada atividade, não deve ficar exposto a imposições do proprietário da área.

Por fim, as ponderações e as comparações efetuadas entre o juiz estatal e o árbitro, para fins de litígio na área imobiliária, não buscam comparar a técnica ou definir que um seria melhor que o outro, mas tão somente sugerir que em determinadas demandas, a arbitragem pode oferecer solução melhor.

5.2.2 Flexibilidade

Aliada à especialização, a flexibilidade também se revela uma vantagem do procedimento arbitral. Desde que não contrarie o ordenamento jurídico, o procedimento arbitral pode ser definido de comum acordo entre as partes; é possível optar por um rito definido por uma câmara arbitral ou ainda delegar a definição ao árbitro¹⁷³.

Essa vantagem nada mais é do que uma forma de prestigiar a autonomia da vontade das partes, que podem simplificar o procedimento ou moldá-lo como

¹⁷² NANNI, Giovanni Ettore. **Direito civil e arbitragem**. São Paulo: Atlas, 2014, p. 91-93.

¹⁷³ LIMA, Alex Oliveira Rodrigues de. **Arbitragem** – um novo campo de trabalho. 2. ed. São Paulo: Iglu, 2000, p. 55-58.

entenderem necessário à melhor compreensão e análise da demanda, conforme observa Carlos Alberto Carmona:

Restaram fortalecidos os princípios básicos do devido processo legal, ao mesmo tempo em que a autonomia da vontade foi prestigiada, na medida em que fica a critério das partes a disciplina procedimental da arbitral. A regra preconizada é a seguinte: as partes podem adotar o procedimento que bem entenderem desde que respeitem os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e do seu convencimento racional. Se nada dispuserem sobre o procedimento a ser adotado e se não se reportarem a regras de algum órgão institucional, caberá ao árbitro ou ao tribunal arbitral ditar as normas a serem seguidas [...] ¹⁷⁴.

Conforme pontua Roberto Nussinkis Mac Cracken, a flexibilidade autoriza aos interessados a plena definição do procedimento, sem necessidade de se observar o rito do CPC/2015, algo que pode funcionar como atrativo do investidor internacional, possibilitando definir regras e prazos a serem previstos, mitigando a burocracia estatal ¹⁷⁵.

A flexibilidade na definição do procedimento, diversamente da formalidade contida no CPC/2015, leva a uma elevada interação entre os personagens do processo, promovendo certa informalidade que desburocratiza o acesso e o contato entre as partes, possibilitando maior aprofundamento da demanda, eficiência dos árbitros no entendimento dos fatos e instrução do procedimento para o pleno contraditório. Por outro lado, deve-se evitar a burocracia ou o excesso de formalismo no procedimento arbitral, gerando morosidade de debates desnecessários ¹⁷⁶.

5.2.3 Celeridade

Outra característica importante a figurar como possibilidade de vantagem do procedimento arbitral é a celeridade, por meio da definição de prazos para se obter a sentença ¹⁷⁷, afastando-se, assim, a recorrente morosidade judicial ¹⁷⁸,

¹⁷⁴ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 42.

¹⁷⁵ MAC CRACKEN, Roberto Nussinkis. **Arbitragem no investimento estrangeiro** – segurança jurídica. 2014. Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), São Paulo, 2014, p. 118-119.

¹⁷⁶ BACELLAR, Roberto Portugal. **Mediação e arbitragem**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 140-141.

¹⁷⁷ PARIZATTO, João Roberto. **Arbitragem** – Comentários à Lei 9.307, de 23-09-96. São Paulo: Editora de Direito, 1997, p. 83-84.

¹⁷⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Morosidade da Justiça é a principal reclamação recebida pela ouvidoria do CNJ**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/morosidade-da-justica-e-a->

caracterizada pelo excesso de demanda e dificuldade no cumprimento da duração razoável do processo^{179 180}.

Há apoio legal para esta celeridade, uma vez que exceto se previamente ajustado, a sentença arbitral deve ser obtida em até seis meses do início do procedimento (art. 23 da Lei de Arbitragem).

Importante mencionar que os usuários da arbitragem ficam satisfeitos quanto aos prazos experimentados, os quais remontam à celeridade, conforme demonstram as pesquisas divulgadas pelo Comitê Brasileiro de Arbitragem¹⁸¹. Trata-se da principal vantagem indicada pelos contratantes do instituto.

A celeridade é, de fato, extremamente relevante às atividades imobiliárias, pois uma controvérsia pode inviabilizar um empreendimento ou fazê-lo perder o momento de aprovação e de execução, prejudicando um possível negócio imobiliário que seria exitoso.

5.2.3.1 A ausência de recursos

Segundo a Lei de Arbitragem, não haverá revisão da decisão de mérito advinda de um litígio, exceto se prevista pelas partes na convenção de arbitragem¹⁸². Esse modelo de irrecorribilidade se evidencia ao se analisar os dispositivos legais, uma vez que o litígio se encerra por meio da sentença arbitral (art. 29)¹⁸³. Por sua vez, a sentença poderá ser anulada por decisão judicial (art. 33¹⁸⁴), em hipóteses

principal-reclamacao-recebida-pela-ouvidoria-do-cnj/#:~:text=Morosidade%20da%20Justi%C3%A7a%20%C3%A9%20a,Ouvidoria%20do%20CNJ%20%2D%20Portal%20CNJ&text=A%20morosidade%20processual%20no%20Poder,Nacional%20de%20Justi%C3%A7a%20(CNJ). Acesso em: 08 nov. 2022.

¹⁷⁹ BRASIL. Constituição Federal (1988). “Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] LXXVIII – a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

¹⁸⁰ CÂMARA, Helder Moroni. **Código de Processo Civil comentado**. São Paulo: Almedina, 2016, p. 27.

¹⁸¹ COMITÊ BRASILEIRO DE ARBITRAGEM. **Arbitragem no Brasil** – Pesquisa CBar-Ipsos, p. 11-19. Disponível em: https://www.cbar.org.br/PDF/Pesquisa_CBar-Ipsos-final.pdf. Acesso em: 08 nov. 2022.

¹⁸² CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 231.

¹⁸³ BRASIL. Lei n. 9.307/1996. “Art. 29. Proferida a sentença arbitral, dá-se por finda a arbitragem, devendo o árbitro, ou o presidente do tribunal arbitral, enviar cópia da decisão às partes, por via postal ou por outro meio qualquer de comunicação, mediante comprovação de recebimento, ou, ainda, entregando-a diretamente às partes, mediante recibo”.

¹⁸⁴ BRASIL. Lei n. 9.307/1996. “Art. 33. A parte interessada poderá pleitear ao órgão do Poder Judiciário competente a declaração de nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos nesta Lei”.

bem restritas (art. 32 da Lei n. 9.307/1996)¹⁸⁵ ou por meio da ação rescisória (art. 966 do CPC/2015).

A ausência de recursos durante o curso do procedimento arbitral e em momento posterior à sentença possibilita um melhor desenvolvimento das atividades de modo geral, inclusive a obtenção de uma sentença definitiva de mérito de forma mais célere se comparada a um processo judicial envolvendo tema similar.

Desde que as partes não adotem práticas antiarbitragem, como a definição de procedimentos desnecessários ou formalidades excessivas, a celeridade é uma vantagem possível.

5.2.4 Confidencialidade

Por fim, ressalta-se a possibilidade de instituição de sigilo nos procedimentos arbitrais a preservar as partes e os segredos envolvendo o negócio acertado, evitando que eventual desavença seja explorada por concorrentes e utilizada em desfavor das partes, além de evitar uma exposição negativa de marketing¹⁸⁶.

Essa escolha deve ser determinada na convenção de arbitragem ajustada entre as partes ou, ainda, pelas normas da câmara escolhida. Exceção à possibilidade de escolha do sigilo no procedimento arbitral decorre da hipótese em que alguma das partes integrar a administração pública, por força do art. 37 da CF/1988¹⁸⁷ e previsão específica no art. 2º, § 3º, da Lei de Arbitragem¹⁸⁸. Por sua vez, em regra, o processo judicial é público, o que inviabiliza as partes optarem pelo sigilo (art. 93, IX, da CF/1988 e art. 189 do CPC/2015: “os atos processuais são públicos [...]”), embora existam exceções legais.

¹⁸⁵ BRASIL. Lei n. 9.307/1996. “Art. 32. É nula a sentença arbitral se: I – for nula a convenção de arbitragem; II – emanou de quem não podia ser árbitro; III – não contiver os requisitos do art. 26 desta Lei; IV – for proferida fora dos limites da convenção de arbitragem; VI – comprovado que foi proferida por prevaricação, concussão ou corrupção passiva; VII – proferida fora do prazo, respeitado o disposto no art. 12, inciso III, desta Lei; e VIII – forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei”.

¹⁸⁶ MAC CRACKEN, Roberto Nussinkis. **Arbitragem no investimento estrangeiro** – segurança jurídica. 2014. Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), São Paulo, 2014, p. 127.

¹⁸⁷ BRASIL. Constituição Federal (1988). “Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte”.

¹⁸⁸ BRASIL. Lei n. 9.307/1996. “Art. 2º. A arbitragem poderá ser de direito ou de equidade, a critério das partes [...] § 3º. A arbitragem que envolva a administração pública será sempre de direito e respeitará o princípio da publicidade”.

O sigilo não é previsto como regra procedimento arbitral, mas como uma faculdade das partes. Todavia, o art. 13, § 6º, da Lei de Arbitragem prevê: “no desempenho de sua função, o árbitro deverá proceder com imparcialidade, independência, competência, diligência e discrição”. No entendimento de José Cretella Neto, o dispositivo legal impõe ao árbitro o dever de sigilo em relação ao procedimento analisado, agravada a situação em caso de previsão da confidencialidade, hipótese em que sequer poderá revelar as partes a terceiros¹⁸⁹. O sigilo na arbitragem é uma vantagem relativa, a ser analisada no caso concreto do litígio e com base na pretensão dos litigantes.

5.2.5 Observações à fase de execução

A sentença arbitral é meio pelo qual o árbitro ou árbitros nomeados proferem uma decisão definitiva em relação à questão controvertida, por escrito, com fundamento nos arts. 23 e 24 da Lei de Arbitragem. Essa sentença pode ser total ou parcial e apresenta a mesma força de uma sentença proferida pelo Poder Judiciário.

Nos termos do art. 31 da Lei de Arbitragem, a sentença arbitral vincula as partes signatárias e, no caso de condenação, constitui título executivo. Contudo, apesar da equivalência entre as sentenças arbitral e judicial, os árbitros não têm poder de coerção, de modo a obrigar os signatários ao cumprimento forçado da decisão.

Essa coercibilidade das decisões está atrelada à jurisdição, reservada ao Poder Judiciário, o que inviabiliza a imposição da decisão e seu respectivo cumprimento pelos árbitros ou pela câmara arbitral. Assim, a sentença arbitral não possui coercibilidade, razão pela qual o não cumprimento espontâneo da decisão arbitral pela parte vencida obrigará ao vencedor ingressar perante o Poder Judiciário para obter seu cumprimento.

Por sua vez, o cumprimento de sentença é o procedimento que tem por objetivo concretizar a decisão judicial ou arbitral proferida em etapa anterior. Assim, para início do procedimento, há necessidade da mora e do não cumprimento

¹⁸⁹ CRETELLA NETO, José. **Curso de arbitragem**. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 81. [...] “dado que a arbitragem é procedimento intrinsecamente sigiloso, redobrado cuidado deverá tomar o árbitro para que nada seja revelado para o público ou para terceiros, quaisquer que sejam: se as partes não consentirem expressamente, nem o teor do litígio, nem a identificação das partes, e muito menos o conteúdo da sentença arbitral deverão ser divulgados”.

espontâneo pelo devedor da decisão proferida, gerando em favor do credor a possibilidade de acionar o Poder Judiciário.

Por sua vez, o art. 515, VII, do CPC/2015 relaciona a sentença arbitral como título executivo judicial, o qual tramitará perante o juiz cível competente, uma vez que o árbitro ou câmara arbitral não dispõem de coerção, conforme ressalta Helder Moroni Câmara:

A sentença veiculada pelo árbitro é título executivo judicial, não estando sujeita a recurso ou homologação do órgão judicial. Embora o árbitro seja reputado pela lei como juiz de fato e de direito para o caso (art. 18 da Lei 9.307/1996), ele não possui poderes coercitivos de execução. Em caso de descumprimento, deve a parte liquidar o julgado e, caso a sentença seja líquida, promover o cumprimento de sentença. A Lei de Arbitragem (Lei 9.307/1996), em seu art. 31, estabelece que a sentença arbitral, sendo condenatória, constitui título executivo. Essa regra deve ser interpretada de forma extensiva, já que não só a sentença condenatória constitui título executivo, mas qualquer sentença que estabeleça uma obrigação de prestar exigível. [...] Convém lembrar que não se executa o título, mas a obrigação veiculada no título. Desta feita, uma sentença declaratória¹⁹⁰.

Assim, o legislador manteve a base legal contida no CPC/1973, trazendo certeza, liquidez e exigibilidade como condições à promoção de execução judicial.

A sentença arbitral é a certeza do título, o primeiro requisito a ser cumprido. O segundo diz respeito à exigibilidade, caracterizado pelo inadimplemento, ou seja, o vencido não adimplir com o que lhe foi imposto no tempo e forma, de maneira que o titular necessite recorrer aos meios necessários à concretização do direito constituído, como prevê o art. 786 do CPC/2015: “a execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo”.

A ausência de liquidez, possível a partir de decisões que não fixam o valor da condenação ou individualizem o objeto da prestação, prescindirá de um procedimento de liquidação, possibilitando execução posterior. Por evidente, recomenda-se que a sentença arbitral busque a liquidez, de maneira a poupar os postulantes de procedimentos de liquidação, gerando morosidade ao que deveria ser célere.

¹⁹⁰ CÂMARA, Helder Moroni. **Código de Processo Civil comentado**. São Paulo: Almedina, 2016, p. 684.

Joel Dias Figueira Júnior ressalta a possibilidade de se obter a decisão arbitral ilíquida apenas definindo o direito (*an debeatur*) na via arbitral, e a sua liquidação perante o Poder Judiciário (*quantum debeatur*):

em que pese admissível essa hipótese, sua prática é rara, pois além da morosidade do procedimento de liquidação judicial perante o Estado-juiz, as partes ficam sujeitas à interposição de recurso de agravo de instrumento contra decisão judicial proferida nessa fase procedimental (CPC, art. 1.015, parágrafo único), além de outros recursos às instâncias superiores, o que poderá eternizar o processo e colocar em xeque a efetividade da jurisdição arbitral¹⁹¹.

Sentenças condenatórias seguirão o rito previsto no art. 523 do CPC/2015, enquanto as mandamentais e executivas seguirão o art. 536 do CPC/2015, podendo haver cumprimento provisório se houver impugnação por meio de ação anulatória ou definitiva.

A diferença imposta no rito judicial a partir da execução da sentença arbitral decorre da necessidade de se citar a parte executada, conforme explica Joel Dias Figueira Júnior:

Seja provisória ou definitiva, tratando-se de cumprimento de sentença arbitral, a angularização da relação jurídico-processual dar-se-á mediante citação do devedor no processo de liquidação ou de execução em vez de intimação promovida nos processos sincréticos, nos quais o ato citatório é promovido no bojo do feito em precedente fase processual de conhecimento; eis a única diferença procedimental entre o cumprimento da sentença proferida no processo civil e o da sentença¹⁹².

Assim, o rito da execução da sentença arbitral será idêntico ao judicial, exceto pela necessidade de citação, que no processo comum é feito por intimação do advogado em momento posterior à sentença, em nova fase processual, e não por meio de um novo processo.

Conclui-se, assim, que o não cumprimento espontâneo da decisão arbitral desdobra-se no rito judicial, o qual pode não apresentar retorno em prazo satisfatório.

¹⁹¹ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Arbitragem**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 347.

¹⁹² FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Arbitragem**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 448.

5.2.6 Conclusão sobre as possíveis vantagens da arbitragem

Por todo o exposto, sugere-se que qualquer parte que pretenda empreender no segmento imobiliário pondere e adote a arbitragem como meio adequado à composição dos conflitos, seja de forma prévia com a cláusula compromissória, seja diante do conflito existente, por meio do compromisso arbitral. A arbitragem pode proporcionar uma decisão técnica expedida por especialistas, em tempo célere e com procedimento desenhado pelas partes, favorecendo a aceitação da decisão pelos próprios litigantes.

5.3 A possibilidade do *dispute board* nas parcerias imobiliárias

Com o intuito de aprimorar a aplicação da arbitragem nas parcerias imobiliárias, maximizando as principais vantagens oferecidas pelo instituto, em especial os da especialidade e da celeridade, propõe-se a adoção dos *dispute boards* como procedimento prévio e complementar à arbitragem, o qual pode proporcionar um acompanhamento técnico e contínuo das parcerias imobiliárias, por meio de noções gerais do instituto a serem demonstradas mais adiante.

5.3.1 Contextualizando os *dispute boards*

O Comitê de Resolução de Disputas ou *dispute board*, nomenclatura internacionalmente empregada, é mais um método alternativo para prevenção e solução de conflitos, que consiste na formação de um grupo de trabalho, ou comitê, composto por especialistas, designados e à disposição dos contratantes para uma determinada atividade¹⁹³. A provisão para se constituir esse comitê se dá por meio da inserção de cláusula contratual, comumente empregada em contratos de grande complexidade ou/e longa duração.

Os especialistas designados têm por função prevenir, acompanhar, propor melhorias ou adequações, solucionar problemas e até expedir decisões com força

¹⁹³ RESENDE, Daniel Freitas. **A legalização do *dispute board* no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2022, p. 7-11.

obrigacional, recomendação ou de natureza mista, a depender do pactuado no contrato em que se estipulou o mecanismo¹⁹⁴.

Como definição do instituto, Arnoldo Wald afirma:

são os painéis, comitês, ou conselhos para solução de litígios cujos membros são nomeados por ocasião da celebração de contrato e que acompanham a sua execução até o fim, podendo, conforme o caso, fazer recomendações (no caso dos *Dispute Review Boards* – DRB) ou tomar decisões (*Dispute Adjudication Boards* – DAB) ou até tendo ambas as funções (*Combined Dispute Boards* – CDB), conforme o caso, e dependendo dos poderes que lhes forem outorgados pelas partes¹⁹⁵.

Por sua vez, Thiago Delfino Cabral assim define o instituto:

consiste em mecanismo de resolução de conflitos por meio do qual as partes instituem, no início da relação contratual ou durante seu interim, um órgão, contendo um ou mais profissionais que tenham amplo conhecimento da matéria sobre o objeto do contrato celebrado entre as partes, com o objetivo de resolver eventuais conflitos que surjam durante sua execução, seja por meio de recomendação a ser acatada pelos contratantes, seja por meio de uma decisão que encerre o conflito¹⁹⁶.

Esse modelo propõe uma alternativa especializada e ágil na solução de conflitos, pois permite que profissionais imparciais e envolvidos com o contrato, geralmente desde o início, por conhecerem a realidade das partes, possam definir medidas quando surgirem dúvidas ou impasses¹⁹⁷.

Assim, se houver dúvidas ou impasses, os contratantes acionam o comitê para proferir uma recomendação ou decisão. Na hipótese de ser uma decisão, será de observância obrigatória pelas partes, o que significa dizer que seu não cumprimento só será possível mediante ordem judicial ou arbitral.

¹⁹⁴ VAZ, Gilberto José. Os *dispute board* e os contratos administrativos: são os DBs uma boa solução para disputas sujeitas a normas de ordem pública? **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 10, v. 38, jul.-set. 2013, p. 131-147.

¹⁹⁵ WALD, Arnold. *Dispute resolution boards*: evolução recente. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 8, v. 30, jul.-set. 2011, p. 139-151.

¹⁹⁶ CABRAL, Thiago Dias Delfino. Os comitês de resolução de disputas (*dispute boards*) no sistema multiportas do Código de Processo Civil. **Revista de Arbitragem e Mediação**. Mediação e outros métodos. v. 59, São Paulo: RT, out.- dez. 2018. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20180059/page/RR-1.3>. Acesso em: 11 out. 2022.

¹⁹⁷ WALD, Arnold. A arbitragem contratual e os *dispute boards*. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 2, v. 6, jul.-set. 2005, p. 9-24.

5.3.2 Breve síntese dos *dispute boards* no direito brasileiro

Como observa Flávio Amaral Garcia, o instituto dos *dispute boards* surgiu nos Estados Unidos, na década de 1970, em relações advindas da construção civil de grande porte, visando prevenir problemas técnicos e operacionais, mitigando possíveis e futuros litígios que resultariam em atrasos e prejuízos. Desde então, o instituto passou a ser aprimorado e difundido internacionalmente, sobretudo no país de origem.

A aplicação desse método, no entanto, é recente e pouco explorado no Brasil, pois não há uma lei federal a regular o tema, apesar da tramitação na Câmara dos Deputados do Projeto de Lei n. 2.421/2021, já aprovado no Senado Federal¹⁹⁸.

Diversamente dos contratos privados, nos quais prevalece a autonomia da vontade, e nos quais as partes podem livremente dispor sobre pactuação do *dispute board*, a Administração Pública é pautada pelos princípios da legalidade e da supremacia do interesse público¹⁹⁹²⁰⁰. Não há, assim, um dispositivo expresso para empregar o *dispute board*, o que justifica a tramitação do referido Projeto de Lei. Contudo, é possível empregar mecanismos privados para solucionar litígios e autorizar a adequação às práticas de comércio exterior, conforme se extrai do art. 42, § 5º, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos²⁰¹; do art. 23-A da Lei de Permissão e Concessão de Serviços Públicos²⁰²; e do art. 11, III, da Lei de Licitação

¹⁹⁸ BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei Ordinária n. 2.421/2021**. Regulamenta a instalação de Comitês de Prevenção e Solução de Disputas em contratos celebrados pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2289398&ord=1>. Acesso em: 08 nov. 2022.

¹⁹⁹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 63-68.

²⁰⁰ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 42. ed. São Paulo: Malheiros, 2016, p. 91-94; 113-114.

²⁰¹ BRASIL. Lei Federal n. 8.666/1993. Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública. “Art. 42. Nas concorrências de âmbito internacional, o edital deverá ajustar-se às diretrizes da política monetária e do comércio exterior e atender às exigências dos órgãos competentes. [...] § 5º. Para a realização de obras, prestação de serviços ou aquisição de bens com recursos provenientes de financiamento ou doação oriundos de agência oficial de cooperação estrangeira ou organismo financeiro multilateral de que o Brasil seja parte, poderão ser admitidas, na respectiva licitação, as condições decorrentes de acordos, protocolos, convenções ou tratados internacionais aprovados pelo Congresso Nacional, bem como as normas e procedimentos daquelas entidades, inclusive quanto ao critério de seleção da proposta mais vantajosa para a administração, o qual poderá contemplar, além do preço, outros fatores de avaliação, desde que por elas exigidos para a obtenção do financiamento ou da doação, e que também não conflitem com o princípio do julgamento objetivo e sejam objeto de despacho motivado do órgão executor do contrato, despacho esse ratificado pela autoridade imediatamente superior [...]”.

²⁰² BRASIL. Lei Federal n. 8.987/1995. Institui o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos. “Art. 23-A. O contrato de concessão poderá prever o emprego de mecanismos

e Contratação de Parceria Público-Privada²⁰³. Todos viabilizam a utilização dos *dispute boards*, ainda que apenas na modalidade *review board*²⁰⁴.

Sobre o *dispute board*, o Município de São Paulo foi pioneiro e aprovou a Lei n. 16.873/2013 voltada a regular o tema, sob a denominação de *Comitê de Prevenção e Solução de Disputas*. Em poucos artigos, seu texto mantém a essência do desenho utilizado em outros países²⁰⁵, verificando-se atuação semelhante em capitais como Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife²⁰⁶.

Por fim, questão relevante diz respeito ao precedente judicial proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em desfavor do Metrô-SP, prestigiando decisão expedida pelo *Board* previsto na contratação das obras para execução da Linha 4 – Amarela do Metrô. A construção foi subsidiada com recursos do Banco Internacional de Desenvolvimento, que conta como regra para financiar a adoção do *dispute board*, caso pioneiro de *dispute board* no Brasil²⁰⁷.

No caso concreto, houve pleito das construtoras contratadas por pagamento adicional em razão de serviços extraordinários executados para descontaminar o solo. Instalada a divergência, foi acionada a cláusula do *dispute board* e constituído o comitê técnico, formado por um advogado e dois engenheiros, cuja decisão foi pelo pagamento devido.

privados para resolução de disputas decorrentes ou relacionadas ao contrato, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei n. 9.307, de 23 de setembro de 1996”.

²⁰³ BRASIL. Lei Federal n. 11.079/2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. “Art. 11. O instrumento convocatório conterá minuta do contrato, indicará expressamente a submissão da licitação às normas desta Lei e observará, no que couber, os §§ 3º e 4º do art. 15, os arts. 18, 19 e 21 da Lei n. 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, podendo ainda prever: [...] III – o emprego dos mecanismos privados de resolução de disputas, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da Lei n. 9.307, de 23 de setembro de 1996, para dirimir conflitos decorrentes ou relacionados ao contrato”.

²⁰⁴ RIBEIRO, Ana Paula Brandão; RODRIGUES, Isabella Carolina Miranda. Os *dispute boards* no direito brasileiro. **Revista de Direito do Mackenzie**, v. 9, n. 2, p. 129-159.

²⁰⁵ DISPUTE BOARD. **O que são?** Prefeitura de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/procuradoria_geral/cejusc/index.php?p=315496. Acesso em: 08 nov. 2022.

²⁰⁶ RESENDE, Daniel Freitas. **A legalização do *dispute board* no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2022, p. 17-31.

²⁰⁷ PORTELA, Felipe Mêmolo. *Dispute board* nos contratos administrativos: análise da Lei Municipal de São Paulo 16.873 de 22 de fevereiro de 2018. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 59, São Paulo: RT, out.-dez. 2018. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20180059/page/RR-2.4>. Acesso em: 12 out. 2022.

Como não houve cumprimento espontâneo da decisão proferida pelo comitê, acionou-se o Poder Judiciário, que acatou a decisão proferida mantendo, portanto, o dever de indenizar:

ADMINISTRATIVO. Capital. Contrato administrativo n. 4107521301. Linha 4 – Amarela do Metrô. Execução da obra civil, obra bruta e acabamentos para conclusão da fase 2. VCA Vila Sônia. Serviços de retirada e disposição de solo contaminado. Decisão do Conselho de Resolução de Disputas (CRD). Revisão. 1. CRD. Decisão. O item 20.2 do Edital prevê o envio dos litígios a um Conselho de Resolução de Disputas, composto por três membros qualificados e admitidos por ambas as partes. A cláusula 7.2.8.3 do Termo de Acordo do Conselho de Resolução de Disputas assegura que “a decisão do Conselho somente deixará de ser exigível pelas Partes quando for notificada ou revisada, integral ou parcialmente, por meio de um acordo ou de um laudo arbitral ou sentença judicial”. As decisões proferidas pelo CRD do Metrô podem ser submetidas à apreciação do Poder Judiciário, tanto com fundamento no art. 5º, XXXV da CF, quanto com base no Edital e Termo de Acordo que permeiam o contrato administrativo n. 4107521301; a concessão da tutela de urgência, por sua vez, é admitida desde que presentes os requisitos exigidos na lei (CPC, art. 300, *caput*), sem que isso represente desprestígio ao relevante instituto do *dispute board*. 2. Tutela de urgência. A decisão do CRD trata minuciosamente da (i) falha e demora na comunicação do Metrô sobre a contaminação do solo; (ii) suposta mistura do solo contaminado com solo limpo; e (iii) opção pelo sistema de coprocessamento em detrimento da dessorção térmica. A probabilidade do direito resta abalada pela embasada decisão do CRD; e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo é mitigado pela existência de seguro garantia que assegura o pagamento de indenização em quantia superior à discutida nos autos em caso de prejuízos decorrentes de eventual inadimplemento das obrigações assumidas pelo agravante. Ausentes os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência (CPC, art. 300, *caput*), a revogação é medida de rigor. Tutela de urgência deferida. Agravo provido²⁰⁸ (grifamos).

Assim, o TJSP reconheceu e prestigiou a autonomia e a eficácia de decisão proferida por Comitê de Resolução Disputas, como meio adequado e técnico a solução de conflitos.

²⁰⁸ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Agravo de Instrumento n. 2096127-39.2018.8.26.0000. 10ª Câmara de Direito Público. Rel. Des. Torres de Carvalho, j. 30-07-2018. Recurso em face de decisão do Comitê de Resolução de Disputas que determinou pagamento de quantia complementar em contrato da administração, em razão de atividades extraordinárias.

5.3.3 *Dispute board* como procedimento prévio à arbitragem

As parcerias imobiliárias são relações complexas em razão do elevado número de atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, agregadas com a longa duração as quais estão sujeitas, pois o tempo demandado desde a concepção do possível empreendimento, aprovação dos projetos perante os órgãos públicos, comercialização e recebimento integral das quantias costuma levar alguns anos.

Assim, todas as medidas possíveis a mitigar recursos financeiros e de tempo são pertinentes e merecem especial atenção, como observa Carolina M. Tallamini dos Santos:

Os contratos de execução diferida no tempo, a exemplo dos grandes projetos de construção civil, possuem uma peculiaridade em relação àqueles de natureza instantânea: a imprevisibilidade. Dificilmente será possível prever intercorrências que advirão com o passar do tempo e seus respectivos efeitos na relação negocial. [...] Tais contratos são, assim, incompletos por natureza. Mostra-se elevada a importância de encontrar um método célere e menos custoso que previna, coíba e ataque conflitos embrionários, já que as consequências podem ser extremamente graves: cessação dos trabalhos na obra, atrasos na entrega, custos com indenizações a serem pagas a terceiros prejudicados ao tempo que o bom funcionamento traz ganhos tanto para o contratante, que terá sua obra concluída, quanto para o contratado, que receberá a justa contraprestação remuneratória pelos serviços prestados²⁰⁹.

Assim, acredita-se que as vantagens trazidas pela arbitragem, especialmente especialidade e celeridade, podem ser maximizadas com a adoção e a conciliação ao *dispute board* de forma prévia ao potencial litígio.

O *board*, além de especializado e de contar com a confiança das partes, trará eficiência praticamente imediata na disputa a ser apreciada. Comumente, o comitê é instituído na formação do contrato, possibilitando a eficiência do técnico em reconhecer a situação de possível conflito em primeira oportunidade e propor uma

²⁰⁹ SANTOS, Carolina Mallmann Tallamini dos. *Dispute boards*: maximização da eficiência no procedimento pré-arbitral em contratos de construção. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 56, São Paulo: RT, jan.-mar. 2018. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20180056/document/149359594/anchor/a-149359594>. Acesso em: 13 out. 2022.

solução antes mesmo da instalação do litígio, promovendo, assim, melhor aceitação da recomendação pelas partes²¹⁰.

Nesse contexto, Thiago Cabral, ao citar Giovanni Iudica, Arnoldo Wald e Ricardo Ranzolin, expõe os benefícios da eficiência e da celeridade promovidos pelo comitê:

[...] tal procedimento permite que os integrantes do comitê possuam profundo conhecimento da relação entre as partes, seja do ponto de vista fático, como jurídico, o que possibilita a prolação de recomendações ou decisões em espaço de tempo menor do que o esperado em processo judicial ou em procedimento arbitral. O conhecimento do Comitê sobre a matéria em discussão também facilita a comunicação e a cooperação entre as partes, que se sentirão inibidas de apresentar pleitos sem embasamento fático-jurídico que, provavelmente, serão rechaçados. Além disso, de forma geral, as partes ficam satisfeitas com as recomendações/decisões dos *Dispute Boards*, pois são proferidas por *experts* com grande conhecimento do litígio²¹¹.

A celeridade, característica que de certa forma se comunica com a eficiência, também se destaca²¹². O comitê atuará preventivamente ao conflito, de modo a acompanhar quase em tempo real o andamento do contrato, propondo melhorias ou intervindo quando acionado, pois detentor de uma característica inexistente na arbitragem, menos ainda nos processos judiciais, visto que atua após o surgimento do litígio, conforme ressalta Ricardo Ranzolin:

A possibilidade de atuação *real time* em relação ao conflito confere, de fato, uma condição privilegiada e muitíssimo mais eficiente em termos de apreciação dos fatos e provas. Tome-se como exemplo o conflito

²¹⁰ MACHADO, Oliveira Matheus. A aplicabilidade do *dispute boards* no regime diferenciado de contratações públicas. **Revista de Doutrina e Jurisprudência**. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, v. 100, Brasília, p. 12-31, jul.-dez. 2018. Disponível em: <https://revistajuridica.tjdft.jus.br/index.php/rdj/article/view/294>. Acesso em: 13 out. 2022.

²¹¹ CABRAL, Thiago Dias Delfino. Os comitês de resolução de disputas (*dispute boards*) no sistema multiportas do Código de Processo Civil. **Revista de Arbitragem e Mediação**. Mediação e outros métodos. v. 59, São Paulo: RT, out.-dez. 2018. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20180059/page/RR-1.3>. Acesso em: 11 out. 2022.

²¹² CÂMARA DE COMÉRCIO BRASIL-CANADÁ. **Comitê de prevenção e solução de disputas**. Disponível em: <https://ccbc.org.br/cam-ccbc-centro-arbitragem-mediacao/resolucao-de-disputas/dispute-boards/>. Acesso em: 08 nov. 2022. O site da CCBC expõe a eficiência como vantagem do comitê: “A eficiência do *dispute board*, tanto em termos de obter soluções quanto na celeridade do processo, tem sido manifestamente comprovada. Dados da *Dispute Resolution Board Foundation* indicam que 99% dos conflitos que usam *dispute boards* são encerrados em menos de 90 dias, e que 98% das disputas são resolvidas pelo mecanismo. Além de ser sua eficácia, os *dispute boards* constituem também um importante elemento de transparência, que garante a execução adequada dos contratos e o bom andamento dos projetos. Dessa forma, o mecanismo acaba contribuindo para a reputação das partes envolvidas no meio corporativo, conferindo-lhes vantagens intangíveis no mercado”.

em uma obra. No caso de sua solução por arbitragem ou processo judicial estatal, uma perícia só teria lugar vários meses após a ocorrência do fato a ser analisado, quando muitas vezes até já se encontra inacessível em face de uma concretagem havida nele²¹³.

Por fim, entende-se que o acionamento do *board*, diversamente do processo judicial ou procedimento arbitral, não resulta em despesa por um litígio imprevisto, mas em investimento na resolução antecipada de eventuais divergências. Ademais, em relação aos elevados valores envolvendo as parcerias imobiliárias, as respectivas obras civis e de infraestrutura que dela se originam, existem bons indicativos de que o custeio com a constituição e a operação do comitê representa um percentual singelo das despesas envolvendo o negócio imobiliário a ser desenvolvido²¹⁴.

5.4 Propostas de cláusula compromissória, de compromisso arbitral e de *dispute board*

De modo a trazer efetividade à promoção e adoção da arbitragem, propõe-se a redação base de cláusula compromissória e compromisso arbitral para parcerias imobiliárias tradicionais, contratos de venda e compra e em sociedades. Conforme apresentado, o *dispute board* surge como opção para potencializar vantagens atribuídas pela arbitragem, antes do surgimento de eventual litígio. Diante disso, sugere-se nesta pesquisa um modelo de redação para instalação do comitê de prevenção de disputas, uma proposta inicial, a ser adaptada ao caso concreto e ao anseio das partes.

²¹³ RANZOLIN, Ricardo. A eficácia dos *dispute boards* no direito brasileiro. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 52, São Paulo: RT, jan.-mar. 2017. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20170052/document/122596111/anchor/a-122596108>. Acesso em: 13 out. 2022.

²¹⁴ Ainda, Ricardo Ranzolin, com base em dados analisados de Randy Hafer e Jane Jenkins, ratifica as vantagens da adoção do *board* nos contratos de engenharia: “O *Dispute Board Federation*, de Genebra, estima que o uso dos *Dispute Boards* nos contratos de engenharia de grande porte pode prevenir 97,8%, das disputas em arbitragens ou nas cortes estatais, com economia de tempo e custo da condução de tais litígios representando substanciais 8% a 10% do orçamento total dos projetos, sendo que o custo com os *Dispute Boards* representa em média 2% dos valores em disputa, com pouco menos de 90 dias para a solução. De acordo com a *DRB Foundation*, que classificou mais de 1.200 projetos com utilização de *Dispute Board*, 60% deles não tiveram qualquer disputa. E, das disputas levadas ao *Board*, 98% das decisões ou recomendações foram seguidas, sem resultar em subsequente arbitragem ou processo judicial”. RANZOLIN, Ricardo. A eficácia dos *dispute boards* no direito brasileiro. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 52, São Paulo: RT, jan.-mar. 2017. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20170052/document/122596111/anchor/a-122596108>. Acesso em: 13 out. 2022.

5.4.1 Cláusula compromissória – proposta de redação

O desenvolvimento imobiliário, comumente formalizado por um contrato de parceria celebrado entre o proprietário do imóvel e os empreendedores, por meio da constituição de uma sociedade entre os interessados, ou pela venda e compra, é uma forma de regular a relação e os interesses entre as partes sujeitas a eventuais litígios. Diante disso, propõe-se uma redação base de cláusula compromissória a ser incluída nesses instrumentos, conforme apresentada abaixo.

CLÁUSULA [...] – DA ARBITRAGEM

1. Conforme permite a Lei n. 9.307/1996, as partes pactuam, por esta cláusula compromissória, que qualquer litígio originário ou relacionado com as cláusulas do presente contrato será definitivamente resolvido por arbitragem. A arbitragem será realizada de acordo com o regulamento de arbitragem do [...], vigente à época da instauração da demanda, de direito, conforme estatui o art. 2º da Lei n. 9.307/1996, sendo vedado aos árbitros decidir por equidade. A legislação aplicável será a brasileira, incluindo:

- (a) a Lei de Parcelamento do Solo Urbano – Lei Federal n. 6.766/1979;
- (b) a Lei de Incorporação Imobiliária – Lei Federal n. 4.591/1964;
- (c) o Código Civil;
- (d) e outras leis específicas atinentes à atividade contratada, como a Lei de Registros Públicos e outras pertinentes;
- (e) o Código de Processo Civil, sempre, em caráter de uso subsidiário e complementar, a critério e sob o disciplinamento e exclusivo juízo de valor e oportunidade dos árbitros, preservada a prévia ciência das partes quanto ao rito adotado, observando-se também o estatuído nos termos deste contrato. Será aplicada, em sendo o caso, a legislação municipal competente, do local no qual se situa a área sobre a qual será implantado/implementado o empreendimento objeto deste contrato;

1.1. O idioma da arbitragem será o português.

1.2. O local da arbitragem será a cidade de [...], estado de [...], na qual será proferida a sentença arbitral.

2. Todas as disputas decorrentes do presente contrato ou a ele relacionadas serão definitivamente resolvidas de acordo com o regulamento do [...], por três árbitros. Cada uma das partes deverá nomear um árbitro, na forma do regulamento do [...]. Os árbitros nomeados pelas partes deverão nomear, em conjunto e por acordo mútuo, o terceiro árbitro, que deverá presidir o tribunal arbitral.

2.1. As partes declaram, expressamente, conhecer na íntegra o regulamento de arbitragem do [...], nada tendo a opor ou restringir, pelo que concordam totalmente com suas disposições.

2.2. Se, por qualquer motivo, houver a extinção da câmara [...], a arbitragem aqui avençada se processará perante a câmara [...], de acordo com as regras vigentes à época da instauração da demanda.

2.3 Até a instauração da arbitragem, nos termos do art. 19 da Lei n. 9.307/1996 – Lei de Arbitragem, as partes poderão invocar o Poder Judiciário para a propositura de medida de urgência, sempre que houver fundado receio de lesão grave e de difícil reparação, e que dependam, para sua eficácia e efetividade, de ato coercitivo da autoridade judiciária, sem que tais fatos constituam renúncia das partes de submeterem seus conflitos à arbitragem. Para tais fins, as partes elegem o foro da comarca de [...], estado de [...], renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Após a instauração da arbitragem, o tribunal arbitral deverá deliberar sobre a concessão de qualquer medida dessa natureza, podendo, inclusive, rever decisões tomadas anteriormente pelo Poder Judiciário.

2.4. Havendo divergência entre o disposto nesta cláusula compromissória e o constante nas normas ou regulamentos da câmara de arbitragem eleita, prevalecerá o que esta última dispõe.

2.4.1 A sentença arbitral deverá determinar em que medida a parte perdedora deverá suportar as despesas decorrentes da arbitragem, como os

honorários dos árbitros e dos peritos, custas devidas à câmara de arbitragem, estenotipia e aluguel de salas para audiências, entre outros.

2.4.2. Cada parte suportará individualmente os honorários dos advogados, pareceristas e assistentes técnicos os quais contratar; fica acordado que a sentença arbitral poderá condenar as partes ao pagamento de honorários de sucumbência.

2.4.3. As partes concordam em tratar o procedimento arbitral, as informações e os documentos correlatos como confidenciais e sigilosos.

5.4.2 Compromisso arbitral – proposta de redação

Por vezes, as partes não deliberam sobre a contratação da arbitragem no momento inicial da parceria e concepção do empreendimento, contudo, desde que exista consenso, é possível contratar a arbitragem em momento posterior ao conflito, por meio do compromisso arbitral. Sugere-se, assim, uma redação base de compromisso arbitral a ser celebrado na ocasião:

TERMO DE COMPROMISSO ARBITRAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de compromisso arbitral, de um lado [...] e, de outro lado, [...] ao final assinados, convencionam que submeterão à arbitragem, nos termos da Lei n. 9.307/1996, a solução definitiva de conflito existente entre ambos, em razão do instrumento celebrado entre as partes, denominado ("..."), que será conduzida e apreciada conforme as seguintes condições:

1. Nomeiam a câmara [...], como entidade responsável pela gestão de todo o procedimento arbitral e pelas medidas necessárias para a indicação dos árbitros, bem como aceitam, integralmente, os seus regulamentos que nortearão a promoção do procedimento arbitral instaurado.
2. O objeto da arbitragem é a solução definitiva do conflito emergido a partir do denominado instrumento de ("..."), havido entre as partes. Objetivamente o ponto controvertido decorre de: ("...").

3. A sentença arbitral será proferida na cidade de [...], estado de [...] e será decidida com base no direito.

4. O(s) árbitro(s) julgará(ão) de acordo com a legislação brasileira.

5. Após o início do procedimento arbitral, a decisão deverá ser proferida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

6. As custas e os honorários da arbitragem deverão ser custeados pela parte vencida. Os valores serão fixados com base do quanto definido na Câmara contratada.

Local e data,

Assinatura das partes

5.4.3 Comitê de resolução de disputas (*dispute board*) – proposta de redação

Uma opção que se apresenta com grande potencial de êxito na eficiência e celeridade para resolver disputas em contratos de longa duração ou alta complexidade, anterior ao surgimento do litígio, é a instituição do Comitê para Resolução de Disputas.

A previsão do comitê deve ser realizada por meio de cláusula contratual, a qual pode ser inserida na parceria imobiliária ou no contrato social/acordo de quotistas, regrando a forma de instalação, composição e características da conclusão exarada pelo comitê se efetuada com característica de recomendação, cumprimento obrigatório ou híbrida, conforme anseio dos contratantes.

Assim, sugere-se como estrutura base de cláusula a proposta oferecida pela Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada (CAMES)²¹⁵, com a seguinte redação:

CLÁUSULA MODELO DE COMITÊ DE PREVENÇÃO E SOLUÇÃO DE
DISPUTAS (*DISPUTE BOARD*)

²¹⁵ CAMES Brasil. **Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada**. Disponível em: <https://comesbrasil.com.br/institucional/sobre-a-comes>. Acesso em: 15 out. 2022.

CLÁUSULA [...]. As partes irão, durante a execução deste contrato, estabelecer um Comitê de Prevenção e Solução de Disputas na modalidade de [Comitê por Revisão, Comitê por Adjudicação ou Comitê Híbrido], nos termos do Regulamento de Comitê de Prevenção e Solução de Disputas da CAMES (*Dispute Board*), cujas regras são consideradas incorporadas ao presente instrumento, a fim de solucionar quaisquer divergências, dúvidas ou conflitos surgidos durante a execução deste contrato.

§ 1º O Comitê poderá proferir [incluir: recomendações e/ou decisões] e funcionará de forma [incluir: permanente ou ad hoc].

§ 2º O Comitê será composto por [incluir número] membros, nomeados nos termos do Regulamento da CAMES Brasil.

§ 3º Se uma das partes estiver em desacordo com o provimento do Comitê, a controvérsia será definitivamente resolvida por arbitragem administrada pela CAMES Brasil, nos termos do seu regulamento de arbitragem.

§ 4º As partes aderem ao procedimento de arbitragem de emergência previsto no Regulamento de Arbitragem da CAMES, para medidas urgentes necessárias, previamente à instauração do Tribunal Arbitral.

§ 5º As custas e honorários do procedimento de prevenção e solução de disputas e do procedimento de arbitragem serão rateados igualmente entre as partes, salvo quanto à prova cuja produção for de interesse exclusivo de uma das partes.

§ 6º A parte vencida ressarcirá a parte vencedora quanto às custas e aos honorários suportados no curso do processo de arbitragem, conforme definido na sentença arbitral.

§ 7º O procedimento arbitral será conduzido por [...] (Árbitro Único ou Tribunal Arbitral, constituído por três Árbitros), nomeados nos termos do Regulamento de Arbitragem da CAMES.

§ 8º Os trabalhos do Comitê e o procedimento de arbitragem serão conduzidos em [incluir idioma].

§ 9º O procedimento arbitral será realizado na cidade de [...], na sede da Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada – CAMES [...] (UF), onde será igualmente proferida a sentença arbitral.

6 CONCLUSÃO

A proposta desta pesquisa foi analisar a opção de se instituir a arbitragem e discutir os desdobramentos desta escolha nas relações empresariais que unem empreendedores entre si, profissionais do mercado imobiliário, ou entre profissionais de mercado e terceiros proprietários de terrenos que se associam, em regime de parceria, para promover um novo empreendimento imobiliário, almejando melhores rendimentos com o imóvel e a *expertise* a qual possuem.

Inicialmente, foram feitas breves considerações sobre a história da arbitragem no Brasil, o desenvolvimento do instituto até os dias de hoje, e as formas de celebração da convenção de arbitragem.

Assim, avança-se sobre o tema no intuito de expor a adoção e a modulação da arbitragem como meio adequado para solucionar possíveis litígios entre aqueles que atuam no segmento imobiliário. Apresentam-se, nesse contexto os principais modelos de negócios imobiliários, caracterizados pelo parcelamento do solo urbano e a incorporação imobiliária, e a forma jurídica pela qual são regulados entre os parceiros.

Adiante, como exemplo, são trazidas situações que frequentemente se transformam em litígios no âmbito das parcerias, seguidas das vantagens auferidas com a adoção da arbitragem e, por fim, de argumentos no sentido de estimular o emprego do instituto. Dentre as vantagens, afirma-se pela especialidade possível na boa escolha dos árbitros ou câmara arbitral, a flexibilidade na autonomia e na independência da modulação do procedimento, a celeridade por meio da previsibilidade no prazo de apreciação e julgamento da demanda, agregada pela ausência de recursos, por fim, a confidencialidade a preservar os interesses e segredos comerciais das partes.

Somadas às vantagens, dedica-se especial atenção à possibilidade de agregar às parcerias instrumentos complexos de longa duração a considerável investimento, a previsão para se instituir um comitê de resolução de disputas (*dispute board*) hábil a prevenir litígios com o auxílio de profissionais que acompanham o desenvolvimento do empreendimento, potencializando as vantagens oferecidas pela arbitragem. Isto porque, a atuação do *board* é técnica, pautada no diálogo e quase instantânea, o que prestigia a manutenção da parceria e os interesses que mobilizam as partes.

Contudo, o tema pesquisado não se esgota nesta dissertação, sobretudo a atuação do *board* em momento prévio à arbitragem. Isto porque, por ora, o intuito o qual se entende ter sido finalizado foi desenvolver, apresentar e propor o mínimo necessário para se formar a relação entre as partes na parceria imobiliária e disponibilizar a arbitragem como ferramenta técnica, eficaz, célere e adaptável em caso de litígio, como meio que valoriza e protege os interesses dos contratantes.

REFERÊNCIAS

- ABBUD, André de Albuquerque Cavalcanti; LEVY, Daniel; ALVES, Rafael Francisco. **Lei de Arbitragem anotada**. Jurisprudência do STF e do STJ. São Paulo: RT, 2019.
- AGUIAR, João Carlos Pestana de. **Nova Lei de Locações comentada**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1993.
- AGUIAR, Renan; MACIEL, José Fábio Rodrigues. **História do direito**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba**. 2. ed. Campinas, São Paulo: Millenium, 2003.
- ARAÚJO CINTRA, Antonio Carlos; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria geral do processo**. 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.
- ARAÚJO, Paulo Doron R. de. Cláusula compromissória arbitral em escritura pública: regime jurídico e técnica de redação. *In*: ARAÚJO, Paulo Doron Rehder *et al.* **Arbitragem, mediação e dispute boards no mercado imobiliário**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Minerva, 1968.
- B3 – BRASIL, BOLSA BALCÃO. **Câmara de Arbitragem do Mercado**. Regulamento. Disponível em: <https://www.camaradomercado.com.br/assets/pt-BR/regimentoInterno.pdf>. Acesso em: 07 nov. 2022.
- BACELLAR, Roberto Portugal. **Mediação e arbitragem**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BARROCAS, Manuel Pereira. **Manual de arbitragem**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 2011.
- BDINE JUNIOR, Hamid Charaf. Compromisso de compra e venda em face do Código Civil de 2002: contrato preliminar e adjudicação compulsória. 2. ed. São Paulo, **Revista dos Tribunais**, v. 843, 2006.
- BRASIL. **Decreto de abertura dos portos às nações amigas de 29 de janeiro de 1808**. Disponível em: http://www.historia.seed.pr.gov.br/arquivos/File/fontes%20historicas/abertura_portos_1808.pdf. Acesso em: 18 out. 2022.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei Ordinária n. 3.248/2019.**

Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=220587>

9. Acesso em: 19 out. 2022.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei Ordinária n. 2.421/2021.**

Regulamenta a instalação de Comitês de Prevenção e Solução de Disputas em contratos celebrados pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios. Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2289398&ord=1>. Acesso em: 08 nov. 2022.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Parecer Normativo CST n. 15 de 23.07.1984.**

Tributação da Atividade Imobiliária – loteamento. Disponível em:

https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-15-1984_92766.html.

Acesso em: 08 nov. 2022.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Despacho PGFN n. 167 de 08 de abril de 2022.**

Tributação de atividade imobiliária – loteamento. Disponível em:

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=123595>. Acesso em: 21 set. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Súmula n. 485. Disponível em:

<https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/Sml/article/view/64/4037>.

Acesso em: 04 jul. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial n. 1.291.247-RJ. Min.

Rel. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 19-08-2014.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial n. 1.389.763. Rel. Min.

Nancy Andrichi, j. 20-11-2013.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial n. 1.614.070-SP. Rel.

Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, j. 26-06-2018.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal.** Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 478-

SP. Rel. Min. Carlos Velloso, j. 09-12-1996.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal.** Agravo Regimental n. 5.206, Rel. Min.

Sepúlveda Pertence, j. 30-04-2004.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.** Apelação Cível n.

0714945-33.2020.8.07.0016, Sexta Turma Cível, Des. Rel. Alfeu Machado, j. 17-03-2021.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.** 1ª Câmara de Direito

Privado. Apelação Cível n. 0003233-61.2008.8.26.0022. Rel. Juíza Daniela

Menegatti Milano, j. 28-02-2012.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 24ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível n. 1077103-96.2019.8.26.0100. Rel. Des. Salles Vieira, j. 27-01-2021.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 4ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível n. 1035422-68.2014.8.26.0506. Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. 06-08-2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 5ª Câmara Extraordinária de Direito Privado. Apelação Cível n. 0003352-07.2010.8.26.0554. Rel. Des. Natan Zelinschi Arruda, j. 13-08-2014.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Agravo de Instrumento n. 2096127-39.2018.8.26.0000. 10ª Câmara de Direito Público. Rel. Des. Torres de Carvalho, j. 30-07-2018.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação Cível n. 9097295-40.2007.8.26.0000. Rel. Des. Sang Duk Kim, j. 09-09-2011.

CABRAL, Thiago Dias Delfino. Os comitês de resolução de disputas (*dispute boards*) no sistema multiportas do Código de Processo Civil. **Revista de Arbitragem e Mediação**. Mediação e outros métodos. v. 59, São Paulo: RT, out.-dez. 2018.

Disponível em:

<https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20180059/page/RR-1.3>. Acesso em: 11 out. 2022.

CABRAL, Trícia Navarro Xavier; SANTIAGO, Hiasmine. Resolução n. 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça: avanços e perspectivas. **Revista CNJ**, v.4, n. 2, jul.-dez. 2020. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/ojs/article/download>. Acesso em: 08 nov. 2022.

CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**. 8. ed. São Paulo: RT, 2020.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA E DA CONSTRUÇÃO. **Aumento no preço dos insumos é o maior problema na construção há 24 meses**. Disponível em:

<https://cbic.org.br/aumento-no-preco-dos-insumos-e-o-maior-problema-da-construcao-ha-24-meses/>. Acesso em: 24 out. 2022.

CÂMARA DE COMÉRCIO BRASIL-CANADÁ. **Comitê de prevenção e solução de disputas**. Disponível em: <https://ccbc.org.br/cam-ccbc-centro-arbitragem-mediacao/resolucao-de-disputas/dispute-boards/>. Acesso em: 08 nov. 2022.

CÂMARA, Helder Moroni. **Código de Processo Civil comentado**. São Paulo: Almedina, 2016.

CAMES Brasil. **Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada**. Disponível em: <https://comesbrasil.com.br/institucional/sobre-a-comes>. Acesso em: 15 out. 2022.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia. **O Estatuto da Cidade:** comentado. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010.

CASTRO, Flávia Lages de. **História do direito geral e Brasil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

CERVEIRA FILHO, Mario. **Shopping centers** – direitos dos lojistas. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Manual de direito comercial** – direito de empresa. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito comercial** – direito de empresa – sociedades. v. 2. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COMITÊ BRASILEIRO DE ARBITRAGEM. **Arbitragem no Brasil** – Pesquisa CBar-Ipsos, p. 11-19. Disponível em: https://www.cbar.org.br/PDF/Pesquisa_CBar-Ipsos-final.pdf. Acesso em: 08 nov. 2022.

CONVENÇÃO DE HAIA. **Convenção para a solução política de tratados internacionais**. Países Baixos, Haia. 1899. Convenção pelo Brasil e ratificada por meio do Decreto n. 10.719 de 04.02.1914. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5632414/mod_resource/content/1/Conven%C3%A7%C3%A3o%20da%20Haia%20-%201899.pdf. Acesso em: 18 out. 2022.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Morosidade da Justiça é a principal reclamação recebida pela ouvidoria do CNJ**. Disponível em: [https://www.cnj.jus.br/morosidade-da-justica-e-a-principal-reclamacao-recebida-pela-ouvidoria-do-cnj/#:~:text=Morosidade%20da%20Justi%C3%A7a%20%C3%A9%20a,Ouvidoria%20do%20CNJ%20%2D%20Portal%20CNJ&text=A%20morosidade%20processual%20no%20Poder,Nacional%20de%20Justi%C3%A7a%20\(CNJ\)](https://www.cnj.jus.br/morosidade-da-justica-e-a-principal-reclamacao-recebida-pela-ouvidoria-do-cnj/#:~:text=Morosidade%20da%20Justi%C3%A7a%20%C3%A9%20a,Ouvidoria%20do%20CNJ%20%2D%20Portal%20CNJ&text=A%20morosidade%20processual%20no%20Poder,Nacional%20de%20Justi%C3%A7a%20(CNJ)). Acesso em: 08 nov. 2022.

COSTA, Regina Helena. O Estatuto da Cidade e os instrumentos de política urbana. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 24, 24. ed. São Paulo: RT, 2001.

COSTA, Salustiano Costa Araujo. **Código Commercial do Imperio do Brazil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Editores-Proprietários Eduardo & Henrique Laemmert, 1878.

CRETELLA NETO, José. **Curso de arbitragem**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

DALLARI, Adilson Abreu. Aspectos jurídicos do plano diretor. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 24, 24. ed. São Paulo: RT, 2001.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

DIAS, Rodrigo Antonio. **Loteamento e condomínio de lotes**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro – direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro – teoria geral do direito civil**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DISPUTE BOARD. **O que são?** Prefeitura de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/procuradoria_geral/cejusc/index.php?p=315496. Acesso em: 08 nov. 2022.

DONIZETTI, Epídio. **Curso didático de direito processual civil**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

DOMINGUES, Igor Gimenes Alvarenga. Comitês de Resolução de disputas (*dispute boards*) nos contratos da Administração Pública. **Coleção Direito da Construção**. São Paulo: Almedina, 2022.

FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. Da permuta no direito brasileiro. **Revista de Direito Privado**, v. 61, São Paulo: RT, abr.-jun. 2015.

FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves; MONTES NETTO, Carlos Eduardo; SANTOS FILHO, Ronaldo Fenelon. A cláusula compromissória como instrumento adequado de acesso à justiça no pós-pandemia. **Direitos Democráticos & Estado Moderno**. Faculdade de Direito da PUC-SP, n. 3, 2021. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/DDEM/issue/view/2480>. Acesso em: 08 nov. 2022.

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

GEHL, Jean. **Cidades para pessoas**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro – direito das coisas**. v. 5. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro – responsabilidade civil**. v. 4. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade**: o princípio da tipicidade dos direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GUIMARÃES, Marcelo. **A promessa de permuta e o registro de imóveis**. Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG, 2011). Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-qa-promessa-de-permuta-e-o-registro-de-imoveisq-des-marcelo-guimaraes/>. Acesso em: 08 nov. 2022.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010). **Migração**. Disponível em: <https://cnae.ibge.gov.br/en/component/content/article/95-7a12/7a12-vamos-conhecer-o-brasil/nosso-povo/1471-migracao-e-deslocamento.html>. Acesso em: 08 nov. 2022.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022). **População do Brasil**. Projeção da população do Brasil e das unidades da federação. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/index.html>. Acesso em: 08 nov. 2022.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2015). **Conheça o Brasil**. População Rural e Urbana. Disponível em: <https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18313-populacao-rural-e-urbana.html#:~:text=De%20acordo%20com%20dados%20da,brasileiros%20vivem%20em%20%C3%A1reas%20rurais>. Acesso em: 08 nov. 2022.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2000). **Brasil 500 anos**. Estatísticas de povoamento. Disponível em: <https://brasil500anos.ibge.gov.br/estatisticas-do-povoamento/evolucao-da-populacao-brasileira.html>. Acesso em: 08 nov. 2022.

LIMA, Alex Oliveira Rodrigues de. **Arbitragem** – um novo campo de trabalho. 2. ed. São Paulo: Iglu, 2000.

LOPES, José Reinaldo de Lima. **O direito na história**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MAC CRACKEN, Roberto Nussinkis. **Arbitragem no investimento estrangeiro** – segurança jurídica. 2014. Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), São Paulo, 2014.

MACHADO, Oliveira Matheus. A aplicabilidade do *dispute boards* no regime diferenciado de contratações públicas. **Revista de Doutrina e Jurisprudência**. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, v. 100, Brasília, p. 12-31, jul.-dez. 2018. Disponível em: <https://revistajuridica.tjdft.jus.br/index.php/rdj/article/view/294>. Acesso em: 13 out. 2022.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de processo civil**. v. 2. São Paulo: RT, 2015.

MARTINS, Ricardo Lacaz. **Tributação da renda imobiliária**. Tese (Doutorado em Direito). Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2009.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 42. ed. São Paulo: Malheiros, 2016.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

MELHIM, Namem Chahub. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

MELO, Diogo Leonardo Machado de. Restrições à representação na celebração da convenção de arbitragem. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 50, jun.-set. 2016. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20160050/document/116647906/anchor/a-116647906>. Acesso em: 19 out. 2022.

MEZZARI, Mario Pazutti. Incorporação Imobiliária. Incorporador – mandato – irrevogabilidade. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/incorpora-ccedil-atilde-o-imobili-aacute-ria-incorporador-mandato-irrevogabilidade>. Acesso em: 08 nov. 2022.

MICHAELIS. **Dicionário Michaelis de Língua Portuguesa**. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=lit%C3%ADgio>. Acesso em: 22 fev. 2022.

MIRANDA, Isabel Alves de Melo. **A pessoa jurídica como árbitro**. Tese (Doutorado em Direito), Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Rio de Janeiro, 2014.

MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 30. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

NANNI, Giovanni Ettore. **Direito civil e arbitragem**. São Paulo: Atlas, 2014.

NANNI, Giovanni Ettore. Notas sobre os negócios jurídicos da arbitragem e a liberdade de escolha do árbitro à luz da autonomia privada. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 49, abr.-jun. 2016. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20160049/document/114647157/anchor/a-114647157>. Acesso em: 19 out. 2022.

NASCIMENTO, Walter Vieira do. **Lições de história do direito**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

NEGRÃO, Ricardo. **Curso de direito comercial e de empresa**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

PALMA, Rodrigo Freitas. **História do direito**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

PARIZATTO, João Roberto. **Arbitragem** – Comentários à Lei 9.307, de 23-09-96. São Paulo: Editora de Direito, 1997.

PODER 360. **Preços altos na construção preocupam o setor**. Brasília, 25 abr. 2022. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/economia/precos-altos-na-construcao-preocupam-setor-diz-levantamento/>. Acesso em: 24 out. 2022.

PORTELA, Felipe Mêmolo. *Dispute board* nos contratos administrativos: análise da Lei Municipal de São Paulo n. 16.873 de 22 de fevereiro de 2018. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 59, São Paulo: RT, out.-dez. 2018. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20180059/page/RR-2.4>. Acesso em: 12 out. 2022.

QUEIROZ, Mônica. **Manual de direito civil**. 5. ed. Belo Horizonte: D'Plácido, 2020.

QUINTELA, Caio Cesar Nader. **Aspectos gerais de tributação de loteamentos: parcerias e associações**. Associação Paulista de Estudos Tributários (APET, 2015). Disponível em: <https://apet.org.br/artigos/aspectos-gerais-de-tributacao-de-loteamentos-parcerias-e-associacoes/>. Acesso em: 08 nov. 2022.

RANZOLIN, Ricardo. A eficácia dos *dispute boards* no direito brasileiro. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 52, São Paulo: RT, jan.-mar. 2017. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20170052/document/122596111/anchor/a-122596108>. Acesso em: 13 out. 2022.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de direito comercial**. v. 2. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RESENDE, Daniel Freitas. **A legalização do *dispute board* no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2022.

RIBEIRO, Ana Paula Brandão; RODRIGUES, Isabella Carolina Miranda. Os *dispute boards* no direito brasileiro. **Revista de Direito do Mackenzie**, v. 9, n. 2.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano**. 8. ed. São Paulo: RT, 2010.

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

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil – direitos reais**. v. 5. Salvador: JusPodivm, 2012.

SANTOS, Carolina Mallmann Tallamini dos. *Dispute boards*: maximização da eficiência no procedimento pré-arbitral em contratos de construção. **Revista de Arbitragem e Mediação**, v. 56, São Paulo: RT, jan.-mar. 2018. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/periodical/93344857/v20180056/document/149359594/anchor/a-149359594>. Acesso em: 13 out. 2022.

SANTOS, Victória Arruda Rocha de Moura; VIANNA, Vanessa de Castro. Inclusão da capacidade legal e a (des)proteção jurídica da pessoa com deficiência: análise das alterações ocasionadas pela Lei n. 13.146/2015. **Revista ABDC**, Rio de Janeiro, RJ, Public. 21-09-2020. v. 3, n. 2, 2019. Disponível em: <https://abdc.emnuvens.com.br/abdc/article/view/47>. Acesso em: 31 ago. 2022.

SANTOS, Wallace Alves dos. O sócio oculto na sociedade em conta de participação e a cláusula compromissória arbitral na sociedade de propósito específico. In: ARAÚJO, Paulo Doron Rehder *et al.* **Arbitragem, mediação e dispute boards no mercado imobiliário**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário** – teoria e prática. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil comentado** – doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SEBRAE. **O que é sociedade de propósito específico (SPE) e como funciona 2013**. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/o-que-sao-sociedades-de-proposito-especifico,79af438af1c92410VgnVCM100000b272010aRCRD>. Acesso em: 08 nov. 2022.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

SOARES, Ricardo Maurício Freire. **Hermenêutica e interpretação jurídica**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

SPENGLER, Fabiana Marion; SPENGLER NETO, Theobaldo (org.). **Do conflito à solução adequada**: mediação, conciliação, negociação, jurisdição & arbitragem. Santa Cruz do Sul: Essere nel Mondo, 2015.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016.

TEIXEIRA, Tarcísio. **Compromisso e promessa de compra e venda** – distinções e novas aplicações do contrato preliminar. São Paulo: Saraiva, 2013.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. v. I. 60. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TIEGHI, Ana Luiza. Revisão do plano diretor de SP divide urbanistas sobre temas e prazo. **Folha de S. Paulo**, 2022. Disponível em: [https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/02/revisao-do-plano-diretor-de-sp-divide-urbanistas-sobre-temas-e-prazo.shtml#:~:text=A%20revis%C3%A3o%20do%20PDE%20\(Plano,urbanistas%2C%20ainda%20%C3%A9%20pouco%20tempo](https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/02/revisao-do-plano-diretor-de-sp-divide-urbanistas-sobre-temas-e-prazo.shtml#:~:text=A%20revis%C3%A3o%20do%20PDE%20(Plano,urbanistas%2C%20ainda%20%C3%A9%20pouco%20tempo). Acesso em: 08 nov. 2022.

TOMAZZETE, Marlon. **Curso de direito empresarial** – teoria geral e direito societário. v. 1. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VAZ, Gilberto José *et al.* Os *dispute boards* como método alternativo de resolução de disputas na indústria da construção. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 11, v. 40, jan.-mar. 2014.

VAZ, Gilberto José. Breves considerações sobre os *dispute boards* no direito brasileiro. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 3, v. 10, jul.-set. 2006.

VAZ, Gilberto José. Os *dispute board* e os contratos administrativos: são os DBs uma boa solução para disputas sujeitas a normas de ordem pública? **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 10, v. 38, jul.-set. 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil** – direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil** – responsabilidade civil. v. 4. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

VILLAÇA, Flávio. A crise no planejamento urbano. **Revista São Paulo em perspectiva**, v. 5. 1995, São Paulo. Disponível em: http://produtos.seade.gov.br/produtos/spp/v09n02/v09n02_07.pdf. Acesso em: 08 nov. 2022.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csab. **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1999.

WALD, Arnold. A arbitragem contratual e os *dispute boards*. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 2, v. 6, jul.-set. 2005.

WALD, Arnold. *Dispute resolution boards*: evolução recente. **Revista de Arbitragem e Mediação**, São Paulo, ano 8, v. 30, jul.-set. 2011.

WALD, Arnaldo. A arbitralidade dos conflitos societários. Considerações preliminares. **Revista de Arbitragem e Mediação**, ano 4, n. 12, jan.-mar. 2007.

WERNER, José Guilherme Vasi. **Direito dos contratos**. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas (FGV), 2014.

REFERÊNCIAS NORMATIVAS **(Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT)**

ABNT NBR 6023: 2018 – Informação e documentação – Referências – elaboração

ABNT NBR 6022:2018 – Informação e documentação – Artigo em publicação periódica técnica e/ou científica – Apresentação

ABNT NBR 6027: 2012 – Informação e documentação – Informação e documentação – Sumário – Apresentação

ABNT NBR 14724: 2011 – Informação e documentação – Trabalhos acadêmicos – Apresentação

ABNT NBR 15287: 2011 – Informação e documentação – Projetos de pesquisa – Apresentação

ABNT NBR 6034: 2005 – Informação e documentação – Índice – Apresentação

ABNT NBR 12225: 2004 – Informação e documentação – Lombada – Apresentação

ABNT NBR 6024: 2003 – Informação e documentação – Numeração progressiva das seções de um documento escrito – Apresentação

ABNT NBR 6028: 2003 – Informação e documentação – Resumo – Apresentação

ABNT NBR 10520: 2002 – Informação e documentação – Citações em documentos – Apresentação