

A eficácia das decisões do árbitro perante o registro de imóveis¹

Leonardo de Faria Beraldo²

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. O início do procedimento arbitral. 3. Da natureza das decisões proferidas pelo árbitro. 4. Os limites aos poderes jurisdicionais do árbitro. 5. Os títulos hábeis a admitir o registro em se tratando de arbitragem. 6. Considerações finais e alguns cuidados necessários.

1. INTRODUÇÃO

O objetivo desse breve artigo é o de analisar a eficácia das decisões do árbitro, perante o registro de imóveis, sem que seja necessária a intervenção do Poder Judiciário. Faremos isso com base na lei 6.015/73 (LRP) e na lei 9.307/96 (LA).

Antes de iniciarmos, porém, cumpre-nos advertir o leitor de que é preciso ler o "velho" com os olhos do "novo", sob pena de se retirar toda a eficiência que esse ou aquele instituto poderiam ter.

2. O INÍCIO DO PROCEDIMENTO ARBITRAL

A *convenção de arbitragem* é gênero, do qual são espécies, a *cláusula compromissória* e o *compromisso arbitral*. Enquanto a cláusula compromissória é inserida em um contrato para o caso de um conflito vir a surgir no futuro, o compromisso arbitral é pactuado após o aparecimento do problema. Em ambas as espécies, é certo que as partes contratantes ficam obrigadas a resolverem a contenda por meio de arbitragem, salvo, claro, se ocorrer o dístico. A convenção de arbitragem, em princípio, deverá ser escrita, podendo estar em documento apartado do contrato, desde que fique clara a intenção de as partes desejarem submeter o litígio (futuro ou já existente) à arbitragem. Uma troca de e-mails, entre os representantes legais das partes, *v.g.*, poderá servir de prova no que tange à existência de convenção de arbitragem.

¹ Gostaria de agradecer ao tesoureiro do CORI-MG, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, pelo diálogo que mantivemos durante a escrita desse artigo, apresentando-me a visão do registrador de imóveis sobre o tema, possibilitando-me compreender melhor as necessidades e dúvidas nesta seara.

² Advogado. Mestre em Direito Privado pela PUC Minas. Especialista em Processo Civil. Professor em cursos de graduação e pós-graduação de Processo Civil, Arbitragem e Direito Civil. Ex-Diretor da Escola Superior de Advocacia da OAB/MG. Ex-Diretor do Instituto dos Advogados de Minas Gerais. Ex-Presidente da Comissão Especial da OAB/MG encarregada do estudo do projeto de lei de novo CPC (2010-2014). Membro do Conselho Deliberativo da Câmara de Arbitragem Empresarial Brasil - CAMARB. Autor do livro *Curso de Arbitragem*, publicado no ano de 2014, pela editora Atlas.

Para que a pessoa que não está acostumada com o dia a dia da arbitragem possa entender melhor o passo a passo inicial, explicaremos abaixo. O procedimento, por certo, variará, pois cada câmara de arbitragem tem o seu regulamento próprio, contudo, não há grandes variações no tocante a essas regras mais elementares.

Primeiramente, surgindo um desentendimento entre duas partes contratantes, e existindo convenção de arbitragem, deve o interessado se dirigir à instituição de arbitragem responsável por administrar o feito, cujo nome já deve, provavelmente, constar da convenção arbitral, e requerer a instauração de um procedimento arbitral. A parte contrária será cientificada disso. O próximo passo é a nomeação de árbitro único ou de tribunal arbitral. Após a nomeação do árbitro, bem como do pagamento das despesas procedimentais, será marcada audiência para a assinatura de dois documentos, quais sejam, o *termo de início de procedimento* e o *termo de arbitragem* (também denominado de *termo de referência* ou de *ata de missão*). Nesse documento constarão os nomes e qualificação das partes e do árbitro, o objeto da arbitragem, particularidades do procedimento aplicável, o idioma utilizado, a lei aplicável, os valores das despesas já efetuados, dentre outros. Já no *termo de início de procedimento* constará o nome das partes e de seus advogados, lembrando que a presença do advogado na arbitragem é facultativa. Incluir-se-á, ainda, o nome do árbitro e um breve resumo do que ocorreu até a data da audiência. Ambos os documentos, repita-se, deverão ser assinados pelas partes e seus advogados (se existirem), pelo árbitro e pelo secretário de procedimento do órgão arbitral.

Uma informação que pode ser de interesse é a de que a competência para decidir, *em primeiro lugar* (mas, não, exclusivamente), sobre a existência, a validade, a eficácia e os limites da convenção de arbitragem, é do árbitro, e, não, do Poder Judiciário, salvo nas hipóteses de nulidade *prima facie*, conforme entendimento quase unânime da doutrina e da jurisprudência. Sendo assim, se o procedimento arbitral se iniciou é porque o árbitro foi nomeado e a convenção arbitral, pelo menos até aquele momento, é válida.

3. DA NATUREZA DAS DECISÕES PROFERIDAS PELO ÁRBITRO

No dia 25/11/2016, enquanto proferíamos palestra no II Encontro Estadual do CORI-MG, fomos perguntados sobre a natureza das decisões proferidas pelo árbitro, isto é, se seriam documentos públicos ou particulares. A justificativa do questionamento, segundo o participante do evento, foi porque ele somente poderia registrar e averbar, junto ao registro do imóvel, documentos públicos. A nosso ver, apesar de inexistir qualquer resposta pronta para isso na lei, na doutrina e na jurisprudência, temos que se trata de documento público. Por quê?

Primeiro porque o árbitro, conforme o art. 18 da LA, é equiparado a juiz de fato e de direito: "O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário".

Segundo porque a sentença arbitral é equiparada à sentença judicial, sendo ambas títulos executivos judiciais. É o que se extrai do art. 31 da LA: "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". Na verdade, mesmo que não seja de natureza condenatória, constitui título executivo. *A uma* porque é o que está escrito no art. 515, VII, do novo Código de Processo Civil (CPC). E, *a duas*, porque mesmo a sentença judicial não precisa ser de natureza condenatória para que seja considerada título executivo judicial, *ex vi* do disposto no art. 515, I, do novo CPC. Isso, aliás, sequer é novidade, uma vez que essa alteração se deu, pela primeira vez, no ano de 2005, quando a lei 11.232 revogou o art. 584, I, do CPC/73 e lhe deu nova roupagem, igual à de agora, só que no art. 475-N, I.

Terceiro porque o art. 17 da LA dispõe que "os árbitros, quando no exercício de suas funções ou em razão delas, ficam equiparados aos funcionários públicos, para os efeitos da legislação penal". É claro que, por causa da restrição contida na parte final do dispositivo em questão, alguém poderia arguir que o árbitro somente seria equiparado a funcionário público para os fins da legislação penal, ou seja, quanto ao restante, seria um ente privado e, por conseguinte, suas decisões teriam apenas natureza de documentos particulares. Evidentemente que essa premissa parece bastante lógica, todavia, diante do contexto da LA, parece-nos que o que o legislador quis foi estabelecer mais uma equiparação do árbitro, ente particular por excelência, ao funcionário público. Em outras palavras, já que está tão claro que o árbitro é equiparado ao funcionário público enquanto prestador de serviço de natureza jurisdicional, tanto é que foi equiparado a juiz de fato e de direito (art. 18 da LA) e a sua sentença é título executivo judicial (art. 31 da LA), quis o legislador deixar claro, até porque o direito penal assim o exige, que ele, particular que é, poderá responder pelos crimes típicos de quem é funcionário público, desde que seja praticado enquanto no exercício da atividade de árbitro.

Quarto porque, como bem pontificou o jurista Moacyr Amaral Santos, o documento será público "quando o seu autor os forma no exercício de uma atividade pública" (*Prova judiciária no cível e no comercial*. v. IV. 4ª ed. São Paulo: Max Limonad, 1972, n. 30, p. 61). *In casu*, não obstante a arbitragem ser considerada uma jurisdição privada, tem-se que o árbitro exerce uma atividade pública.

Prova maior disso é o disposto nos arts. 17, 18 e 31 da LA.

Desse modo, nos parece bastante certo que as decisões proferidas pelo árbitro, sejam elas sentenças, sentenças parciais ou ordens processuais, possuem natureza de documentos públicos para os fins da legislação civil.

4. OS LIMITES AOS PODERES JURISDICIONAIS DO ÁRBITRO

É bastante comum ouvir dizer que o árbitro não tem poder de império, logo, em diversas situações deverá requerer ao juiz togado que o auxilie na efetivação de algumas medidas que se passam dentro do processo arbitral. O árbitro não tem mesmo poderes coercitivos. Não pode, por exemplo, praticar atos executivos; até porque o processo de execução e o cumprimento de sentença sempre se passam no Poder Judiciário.

No tocante à concessão das tutelas de urgência, reza o parágrafo único do art. 22-B da LA que, "estando já instituída a arbitragem, a medida cautelar ou de urgência será requerida diretamente aos árbitros". De acordo com o novo CPC, tutela de urgência é gênero, do qual são as espécies a tutela antecipada e a tutela cautelar. Sendo assim, vê-se que, instituída a arbitragem, é o árbitro quem tem competência para apreciar o pedido concernente à tutela de urgência.

É claro que o fato de o árbitro ter competência para deferir a tutela de urgência não significa, necessariamente, que ele terá competência, também, para efetivá-la. Esse ponto, aliás, é delicado e merece um certo cuidado na interpretação da lei e boa vontade daqueles envolvidos. Como a nossa intenção nesse estudo é a de discorrer de forma breve sobre o tema proposto, não podemos arrazoar longamente sobre a presente questão.

No nosso sentir, aquelas medidas de urgência que puderem ser resolvidas por meio de simples ofício, sem que seja necessária uma intromissão coercitiva de relevo na esfera privada de qualquer das partes, podem e devem ser efetivadas sem o auxílio do juiz togado. Vejamos dois exemplos para ilustrar a distinção que estamos tentando traçar.

No *primeiro* deles, imagine-se um ofício do árbitro para que o registrador de imóveis averbe a sua decisão que decretou a indisponibilidade de um imóvel de uma das partes. Qual a necessidade de se ter que passar, antes, pelo Poder Judiciário, para que tal ordem processual tenha de ser cumprida? As partes do processo arbitral são capazes, o objeto da lide é direito patrimonial disponível e não há risco de lesão a terceiros. Por quê, então, ter que passar pelo crivo do juiz togado antes? Ora, se ele não tem competência, em sentido estrito, para alterar o mérito da medida de urgência, seria uma formalidade totalmente desnecessária. Um verdadeiro atentado contra o princípio da eficiência!

No *segundo* deles, pensamos numa busca e apreensão de alguns ônibus que estejam na posse da parte requerida da arbitragem. Salvo se existir consenso, não poderá o árbitro fazer cumprir a sua decisão, pois ele não tem poderes coercitivos suficientes para ingressar, de tal forma, na esfera privada da parte do processo. O oficial de justiça, esse sim, tem poderes para apreender bens, podendo, inclusive, arrombar portas e requisitar reforço policial, desde que com autorização judicial específica.

Atenção: reconhecer a importância e os poderes do árbitro não significa estar diminuindo a autoridade e o papel do Poder Judiciário. Já passou da hora de se dar um passo adiante em relação à arbitragem. Não nos esqueçamos de que se trata de uma jurisdição privada, conseqüentemente, é claro que o árbitro goza de muitos dos poderes que o juiz togado tem. E é por isso que dissemos, na introdução desse trabalho, de que precisamos ler o "velho" com os olhares do "novo".

Dessa forma, sobre a efetivação de medidas de urgência que não demandem a necessidade da presença de um oficial de justiça, não temos receio em afirmar que elas poderão ser, sim, concretizadas, em razão de o árbitro ter determinado o seu cumprimento, independentemente de ter passado, antes, pelo juiz togado. Já em situações como, *v.g.*, o arrolamento de bens, a busca e apreensão e o fechamento de um estabelecimento ou fábrica, parece-nos que a presença do oficial de justiça é imprescindível, salvo se a parte contra quem foi deferida a medida estiver de acordo com o seu cumprimento. E, para que o meirinho possa estar presente, é imperioso que o apoio judicial seja pedido ao juiz togado. Como? Por meio da já citada carta arbitral.

Com efeito, terceiros poderiam se recusar a cumprir medidas de urgência da lavra do árbitro, quando recebida a determinação diretamente, sem passar pelo Poder Judiciário, ao argumento de que não estão adstritos aos poderes jurisdicionais do árbitro, uma vez que tais poderes vinculariam apenas os signatários da convenção de arbitragem. De fato, é verdade que, em tese, o árbitro possui jurisdição apenas sobre os signatários da convenção de arbitragem, no entanto, justamente porque isso é verdade devem os terceiros, que com as partes têm algum tipo de relação jurídica, cooperar e efetivar a tutela de urgência deferida. Por quê? Porque tal decisão foi emanada de uma pessoa que tem poderes jurisdicionais outorgados justamente pela parte com quem o terceiro detém a relação jurídica.

Ora, se se trata de uma câmara de arbitragem conhecida e idônea, por que é que o registrador de imóveis iria se recusar a cumprir uma decisão (determinando-se a indisponibilidade do bem) advinda de um árbitro que foi escolhido pelo proprietário do imóvel?

Em suma, tendo em vista a permissibilidade contida no parágrafo único do art. 22-B da LA e, somando-se a isso, a ausência de qualquer tipo de proibição ou restrição para a efetivação das tutelas de urgência concedidas pelo árbitro (sem o apoio judicial), temos que só será preciso expedir carta arbitral para aqueles atos que não puderem ser concretizados por meio de ofício do árbitro. Isso porque, nas demais hipóteses, será preciso o uso do poder de império do juiz togado, que, com ou sem o auxílio do oficial de justiça, pode tomar medidas mais drásticas e invasivas para, efetivamente, transformar o mundo físico da parte.

Portanto, *em nome do princípio da eficiência*, que tem previsão legal até mesmo na Constituição Federal (art. 37), é forçoso concluir que, diante da existência dos poderes jurisdicionais do árbitro para deferir tutela de urgência, bem como da ausência de competência concomitante do juiz togado

para tanto, não faz sentido que toda e qualquer medida, de natureza cautelar ou antecipatória, tenha de passar pela chancela do Judiciário, por meio de carta arbitral, antes de poder ser efetivada.

Finalmente, apesar da obviedade, as decisões proferidas pelo árbitro não podem atingir patrimônio de pessoa que não é parte no processo arbitral, salvo nas hipóteses em que terceiro se torna parte. Nessas situações, tudo deve se dar de forma bem fundamentada.

5. OS TÍTULOS HÁBEIS A ADMITIR O REGISTRO EM SE TRATANDO DE ARBITRAGEM

Com base no art. 221 da LRP, pretendemos abordar a seguir quais são os títulos que poderão ser registrados decorrentes de um procedimento arbitral, e sem que seja preciso a intervenção ou a anuência do Poder Judiciário. Já o art. 247 da LRP trata de uma hipótese de averbação que muito nos interessa. De todo modo, o importante, mais uma vez, é o de se lembrar de ler o "velho" com os olhares do "novo".

5.1. Carta de sentença

O art. 221, IV, da LRP diz que se admite o registro da carta de sentença. Dentro daquela ideia inicial de se ler o "velho" com os olhares do "novo", entendemos que a expressão "carta de sentença" deverá englobar, também, a sentença arbitral, inclusive a parcial, desde que comprovado o seu trânsito em julgado.

Não é necessário provar que a parte perdedora não ajuizou a ação anulatória de sentença arbitral, prevista no art. 32 da LA. A propósito, o manejo dessa ação não impede o cumprimento de sentença pelo vencedor, salvo se o juiz togado suspender a eficácia da sentença arbitral por meio de tutela de urgência.

5.2. Certidões e mandados extraídos de autos de processo

O art. 221, IV, da LRP diz que se admite o registro das certidões e dos mandados extraídos de autos de processo. Mais uma vez, dentro daquela concepção introdutória de se ler o "velho" com os olhares do "novo", consideramos que a expressão "certidões e mandados extraídos de autos de processo" deverá englobar, também, o processo arbitral.

5.3. Decisão de indisponibilidade

O art. 247 da LRP estabelece o seguinte: "averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei". Inicialmente cumpre ressaltar que a indisponibilidade não se equivale à penhora. É, na verdade, uma forma especial de inalienabilidade, impossibilitando a venda, a permuta, a doação, a oneração, enfim, qualquer forma de disposição do bem imóvel.

Existem numerosos casos de indisponibilidade que decorrem da lei. Não iremos elencá-los por ser irrelevante para esse trabalho. Também é relevante informar que não se pode confundir um título judicial (sentença definitiva) com uma ordem judicial (decisão interlocutória).

No caso da decisão judicial, diante do poder geral de cautela do juiz, é possível que a determinação ocorra pela simples existência de risco ao resultado útil do processo, podendo-se dar por meio de decisão liminar ou em outro instante do processo. São as chamadas *medidas para assegurar bens*.

No tocante ao processo arbitral, já informamos que a lei dá ao árbitro competência para a concessão de tutela de urgência, por conseguinte, como a indisponibilidade é uma medida de natureza cautelar, é perfeitamente possível o seu deferimento. Em relação à forma de sua efetivação, já discorremos sobre isso nos *itens 3 e 4*, ou seja, no sentido de que é possível o cumprimento pelo registrador de imóveis, dependendo do caso concreto (cf. *item 6* abaixo), sem que seja preciso ao árbitro pedir o auxílio do juiz togado por meio de carta arbitral.

Ressalte-se que a indisponibilidade somente pode recair sobre a propriedade de quem seja parte do processo arbitral. Contudo, se um imóvel tiver mais de um proprietário, é lícito que a indisponibilidade paire sobre o quinhão do condômino.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ALGUNS CUIDADOS NECESSÁRIOS

Tendo em vista a facilidade de se abrir uma instituição de arbitragem, sem falar que os procedimentos podem ser conduzidos, inclusive, fora das câmaras de arbitragem, por meio das chamadas arbitragens *ad hoc*, é preciso refletirmos sobre alguns cuidados que devem ser tomados para evitar a ocorrência de fraudes. Para não dar uma abrangência muito grande, vamos nos ater apenas ao cartório de registro de imóveis. Algumas das ideias que pensamos foram:

1. Nunca permitir qualquer tipo de averbação ou registro oriundo de arbitragem *ad hoc*. Nesses casos será imperioso requerer o auxílio do juiz togado por meio de carta arbitral.

2. Quando a determinação para averbação ou registro partir de uma instituição de arbitragem desconhecida, o tratamento deverá ser o mesmo destinado à arbitragem *ad hoc*.
3. Não hipóteses dos *números 1 e 2* logo acima mencionados, não se trata de preconceito ou discriminação, mas, única e tão somente, medidas de segurança com o fim de se proteger, ainda mais, a nossa sociedade.
4. Quando a determinação para averbação ou registro partir de uma instituição de arbitragem conhecida, a medida deverá ser efetivada.
5. No Estado de Minas Gerais, consideramos conhecidos os seguintes centros de arbitragem: (i) a Câmara de Arbitragem Empresarial Brasil (CAMARB); (ii) a Câmara Mineira de Arbitragem Empresarial (CAMINAS); e (iii) a Câmara de Mediação e Arbitragem do Crea-Minas.
6. Para facilitar o trabalho, é possível que seja criado pelo Tribunal de Justiça uma lista de credenciamento de entidades de arbitragem que teriam, de certa forma, o "aval" do tribunal, no sentido de que se trata de uma instituição arbitral séria.
7. Em Minas Gerais, poderiam ser celebrados "termos de cooperação" ou "convênios de cooperação" entre cada câmara de arbitragem e o Colégio dos Registradores de Imóveis (CORIMG), visando-se, com isso, permitir que atos sejam praticados de forma mais célere, além de dar um grau de confiança maior para os seus associados. Aliás, cumpre-nos mencionar que já existe um "Convênio de Cooperação" assinado, no ano de 2016, entre a OAB/MG e o CORIMG, visando-se, justamente, a facilitação e a eficiência na relação entre o instituto da arbitragem e a prestação no serviço de registro de imóveis.
8. Quando for enviado ofício pela câmara de arbitragem ao registrador de imóveis, entendemos ser preciso fazer uma analogia com os documentos que deverão instruir a carta arbitral (§ 3º do art. 260 do novo CPC), e, por conseguinte, anexá-los ao referido ofício.
9. Não se pode exigir o reconhecimento de firma nos documentos particulares que acompanharão o ofício da instituição arbitral, tais como o contrato, a convenção de arbitragem, o termo de arbitragem, dentre outros. Isso porque o documento que deverá ser registrado ou averbado é a decisão do árbitro, e que, como já dito, é documento público.
10. A inserção de cláusula excludente de responsabilidade civil nesses "convênios" é aconselhável, pois quem tem o dever de checar toda a documentação das partes, antes de se iniciar um procedimento arbitral, é a instituição de arbitragem.
11. Evidentemente que o dever de cuidado das câmaras de arbitragem tem um limite, isto é, assim como as falsificações engenhosas passam ao largo do conhecimento de bancos, empresas de

telefonica, Judiciário etc., também podem passar despercebidas por essas instituições de arbitragens.

- 12.** O auxílio e o diálogo com entidades acadêmicas no ramo da arbitragem, como o Comitê Brasileiro de Arbitragem (CBAr) e o Conselho Nacional das Instituições de Mediação e Arbitragem (CONIMA), pode ser bastante produtivo, de modo a se buscar a melhor equação possível entre a eficiência e a segurança jurídica almejada por todos os envolvidos.