

A REGISTRABILIDADE DA SENTENÇA ARBITRAL DE USUCAPIÃO

Gustavo Favaro Arruda

Registrador Imobiliário em Aguai/SP, Ex-Juiz do TJRJ e Professor.

Graduado pela USP. Mestre em Direito Privado pela

Universidade de Freiburg, Alemanha.

1. Introdução

O objetivo deste artigo é investigar a registrabilidade do laudo ou sentença arbitral de usucapião. Partiremos de definições e conceitos fundamentais da arbitragem, para, na sequência, explorar como eles interagem com o registro de imóveis.

Inicialmente, é preciso entender o que é a arbitragem e quais os seus limites. Vamos verificar o conceito do instituto e veremos o que seria a arbitrabilidade, ou seja, em quais situações a arbitragem é permitida. Essas situações demandarão os mais variados tipos de tutela arbitral, seja ela declaratória, constitutiva ou condenatória; antecipatória, acautelatória ou definitiva.

Imprescindível para que uma lide seja objeto de arbitragem é a existência de uma convenção, ou seja, uma cláusula ou um compromisso, através do qual as partes atribuem aos árbitros jurisdição para conhecer de certos fatos e resolver a sua controvérsia.

Essa convenção pode fazer referência a órgãos arbitrais institucionais, entidades que não se confundem com os árbitros, painéis ou tribunais arbitrais. Aqueles apenas secretariam a atividade destes.

Proferido o laudo ou sentença arbitral, veremos que ele prescinde de homologação judicial, vinculando diretamente as partes. Contudo, a determinação arbitral é despida de coercitividade direta, pois não pode ser exigida a força pelo árbitro.

Portanto, em caso de resistência, seu cumprimento dependerá, sempre, do concurso do juiz togado, que tem poder mandamental e pode usar, em nome do Estado, o monopólio da violência contra as partes e contra terceiros.

Quando o laudo ou a sentença arbitral versar sobre direitos reais imobiliários e for apresentado a registro, caberá ao registrador de imóveis realizar a sua qualificação, assim como devem ser qualificados os títulos judiciais.

Nesse sentido, além de verificar se os árbitros efetivamente receberam poderes das partes para arbitrar a lide, deverá ter especial atenção para a arbitrabilidade da matéria objeto da disputa.

Veremos que, observadas as normas e princípios que regem a matéria, não será possível admitir a registro uma usucapião eventualmente reconhecida em processo arbitral.

2. Aspectos fundamentais da arbitragem

Antes da Lei 9.307/1996, os principais obstáculos para o desenvolvimento da arbitragem no Brasil eram: (a) a ausência de regulamentação da cláusula compromissória pelo CC/1916 e pelo CPC/1973; (b) o entendimento doutrinário e jurisprudencial de que a obrigação de fazer contida na cláusula não comportava execução específica, resolvendo-se o seu inadimplemento em perdas e danos; e (c) a exigência feita pelo CPC/1973 de homologação judicial do laudo arbitral, para que pudesse produzir efeitos.¹

Esses obstáculos foram superados com a Lei 9.307/1996, o CC/2002 e o CPC/2015.

2.1. Definição de arbitragem

A arbitragem pode ser assim definida:

*“A arbitragem é uma técnica para a solução de controvérsias através da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nesta convenção sem intervenção do Estado, sendo a decisão destinada a assumir eficácia de sentença judicial.”.*²

Fala-se que a arbitragem é meio alternativo de solução de controvérsias, pois aqui a alternatividade refere-se à jurisdição estatal.³

Contudo, atualmente, é mais acertado falar em meios adequados de solução de controvérsias, não meios alternativos.⁴ Isso ressalta que, por vezes, a arbitragem pode ser o meio mais adequado para resolver uma controvérsia; mas, por vezes, a jurisdição estatal pode ser o meio mais adequado.

¹ CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo: Atlas, 2004. p. 22.

² CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo: Atlas, 2004. p. 33.

³ Sobre a arbitragem como meio alternativo de solução de conflitos ver: DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 38/42.

⁴ Ver, nesse sentido: WATANABE, Kazuo. *Tratamento adequado de conflitos: noções gerais*. pp. 19/25; e GRINOVER, Ada Pellegrini. *O minissistema brasileiro de justiça consensual: compatibilidades e incompatibilidades*. pp. 47/68. Os artigos podem ser encontrados em SILVEIRA, João José Custódio da (org.). *Manual de negociação, conciliação, mediação e arbitragem*. Belo Horizonte, Letramento, 2018.

2.2. Arbitrabilidade

Não existe arbitragem obrigatória, o método é sempre voluntário e facultativo.⁵ A arbitragem, portanto, não vincula quem não manifestar expressamente vontade de submeter-se a ela, extraíndo-se da convenção o poder do árbitro.⁶

Note-se o que estabelece a Lei de Arbitragem (Lei 9.307/1996) logo em seu primeiro artigo:

Art. 1. As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

O dispositivo usa a forma verbal “poderão”, no sentido de autorizar o uso da arbitragem e não no sentido de obrigar as partes a recorrer a ela.

“Cada um tem o poder, inerente à sua liberdade negocial, de optar ou não optar pela arbitragem e ninguém tem o poder de impor a outrem a sua própria opção. Sequer o árbitro, ou mesmo o juiz, pode impor a quem quer que seja os efeitos de uma convenção de arbitragem àquele que não haja participado de tal negócio jurídico”⁷

Em linha com a lei especial, o CC/2002 estabeleceu que:

Art. 851. É admitido compromisso, judicial ou extrajudicial, para resolver litígios entre pessoas que podem contratar.

Além de ressaltar a facultatividade do recurso à arbitragem, o art. 1, da Lei 9.307/1996, e o art. 851, do CC, ressaltam que o método pode ser usado para resolver litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis entre pessoas que podem contratar. Em complemento, o Código Civil ainda esclarece que a arbitragem não pode ser usada para solução de questões de estado, de direito pessoal de família e para aquelas que não tenham caráter estritamente patrimonial.

Art. 852. É vedado compromisso para solução de questões de estado, de direito pessoal de família e de outras que não tenham caráter estritamente patrimonial.

Destes comandos legais, conclui-se que a arbitragem tem requisitos objetivos e subjetivos.⁸ Os requisitos objetivos são a existência de litígio entre

⁵ Sobre a facultatividade, ver WLADECK, Felipe Sripes. *Ordem pública e sentença arbitral nacional*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022, p. 487.

⁶ Trata-se de decorrência lógica do princípio da relatividade que instrui o direito contratual clássico.

⁷ DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, p. 114.

⁸ “A arbitrabilidade pode ser tanto objetiva quanto subjetiva. Assim, para verificar se uma demanda é arbitrável deve-se examinar não só o seu objeto, mas também os sujeitos que nela estão envolvidos”.

essas partes (lide); e que esse litígio verse sobre direitos patrimoniais disponíveis. Os requisitos subjetivos referem-se às partes envolvidas, que devem ter capacidade de contratar.⁹

O requisito subjetivo de arbitrabilidade nos remete inicialmente à capacidade civil, ou seja, idade mínima de 18 anos e a possibilidade de compreensão e livre determinação conforme esse entendimento (arts. 3, 4 e 5, CC). Os menores e os interditos não poderão celebrar compromisso arbitral e, portanto, não podem ser partes na arbitragem.

Além da capacidade, o requisito subjetivo de arbitrabilidade atrai um juízo de legitimação. Quando o direito em disputa for imobiliário, a participação do cônjuge ou companheiro na celebração do compromisso e na própria arbitragem é imprescindível, sempre que o regime de bens do casamento ou da união estável for diferente da separação voluntária (art. 1.647, I, CC).

Por fim, o requisito subjetivo de arbitrabilidade atrai, ainda, a necessidade de verificação de poderes e de capacidade judiciária, quando estivermos diante de entes morais.¹⁰

Vale lembrar que alguns entes despidos de personalidade podem ser titulares de alguns direitos e obrigações em âmbito civil, podendo inclusive participar de processos judiciais (art. 75, V, VI, VII, IX, e X, CPC). Apesar disso, não terão aptidão para celebrar convenção e participar de arbitragem (exceto, conforme o caso, se tiverem prévia autorização assemblear para dispor de direitos e transigir).

Aliás, sempre que a convenção for celebrada por pessoa jurídica, essa verificação de poderes será imprescindível. É preciso verificar se a pessoa que assinou a convenção de arbitragem representava adequadamente a pessoa

GUERRERO, Luís Fernando. *Arbitragem e processo arbitral*. In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias*. Rio de Janeiro, Forense, 2023, p. 275.

⁹ “Ao aludir à disponibilidade e à capacidade de contratar como requisitos indispensáveis para a arbitragem, o art. 1º da Lei de Arbitragem está cuidando de dois aspectos distintos, mas intimamente relacionados da disponibilidade e da arbitrabilidade, representados pelas causas objetivas e pelas causas subjetivas que as excluem – ou seja, está fornecendo os contornos da arbitrabilidade objetiva e os da arbitrabilidade subjetiva”. DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 87/88.

¹⁰ “Essa foi uma fórmula muito feliz encontrada pelo legislador para a redação do art. 1º da Lei de Arbitragem (apoiada pelo art. 851 do Código Civil) pois tem o duplo efeito de excluir da arbitragem não só os incapazes, como tais definidos na lei civil (CC, art. 3º e 4º), como também alguns entes despersonalizados que, conquanto tenham capacidade de ser partes no processo civil comum (CPC, art. 75, incs. VI, VI, VII, IX e X), ao arbitral não logram ingresso porque suas funções se limitam à administração de bens pertencentes a alguma comunidade ou coletividade de sujeitos. É o caso da massa falida, do espólio, do condomínio imobiliário, das sociedades irregulares, da herança jacente e da herança vacante etc.” DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 89/90.

jurídica ou se, nos termos de seus atos constitutivos, alguma espécie de autorização especial em assembleia ou reunião seria exigível.

Esse é um ponto onde o requisito subjetivo de arbitrabilidade toca o requisito objetivo de arbitrabilidade.¹¹

Ou seja, ao verificar a disponibilidade do direito, além do caráter estritamente patrimonial da questão a ser dirimida, é importante verificar se a pessoa que celebrou a convenção tem poderes para dispor ou transigir no caso concreto, pois apenas assim pode vincular-se à arbitragem.

Quando as partes detêm meros poderes de administração, não estão autorizadas a transigir, portanto, não podem celebrar cláusula compromissória. É o que acontece com o inventariante e com o síndico do condomínio.

Com relação à natureza do direito em disputa, a lei exige que seja disponível. Direito disponível é aquele que pode ser livremente exercido pela parte, sem sanção de nulidade absoluta ou relativa, sem necessidade de homologação judicial. É o que se identifica, sempre, nas questões estritamente patrimoniais.

Por isso, o Código Civil lembra que não são disponíveis as questões de família, em especial com relação ao estado das pessoas; e o direito sucessório, pois permeado por questões de ordem pública.

Na doutrina, também colhemos a informação de que não são disponíveis as coisas fora do comércio; as obrigações naturais; o direito penal etc.

*“São arbitráveis, portanto, as causas que tratem de matérias a respeito das quais o Estado não crie reserva específica por conta do resguardo dos interesses fundamentais da coletividade, e desde que as partes possam livremente dispor acerca do bem sobre que controvertem.”*¹²

Também não são disponíveis as normas de ordem pública.¹³ O ordenamento jurídico, mesmo o Código Civil, está repleto de regras que não

¹¹ “Pode a indisponibilidade de bens ou interesses ter por causa a natureza e a destinação dos próprios bens ou interesses controvertidos (indisponibilidade objetiva), mas pode também resultar de uma especial condição pessoal do titular (indisponibilidade subjetiva). É esse o ponto de encontro dos dois requisitos postos no art. 1º da lei especial para a arbitrabilidade (...) os quais, em uma visão sistemática constituem projeções das exigências de agente capaz e de objeto lícito e possível, expressas nos incs. I e II do art. 104 do Código Civil”. DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, p. 88.

¹² CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo, Atlas, 2004, p. 56.

¹³ “Seja a arbitragem de direito ou de equidade, a ordem pública (processual e material) deve ser sempre respeitada por todos os sujeitos do processo”. WLADECK, Felipe Sripes. *Ordem pública e sentença arbitral nacional*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022, p. 486.

podem ser afastadas livremente por vontade das partes.¹⁴ Por exemplo, no direito privado, não podem ser objeto de transação as regras que tratam dos impedimentos matrimoniais ou da emancipação.

2.3. Natureza da tutela arbitral

A decisão arbitral pode ter a natureza que a solução do caso demandar. Pode ser proferida *in limine* ou ao final do processo. Pode ser declaratória (como nas nulidades, falsidades); constitutiva (como no desfazimento de negócio); ou condenatória (como nas obrigações de fazer, dar e entregar coisa). O árbitro pode até homologar a transação das partes (art. 21, §4, Lei 9.307/1996). Não importa.¹⁵

Contudo, o árbitro não possui poder coercitivo ou mandamental, para fazer valer as suas decisões a força. Para tanto, dependerá sempre de ato de cooperação da jurisdição estatal.¹⁶

Assim, por exemplo, o árbitro pode determinar medidas cautelares ou antecipatórias, embora não possa executá-las ou exigir o seu cumprimento a força (art. 22-A e art. 22-B, Lei 9.307/1996). Pode condenar uma parte a pagar a outra certa quantia ou devolver a propriedade imobiliária. Mas não pode expropriar bens, nem reintegrar à posse imobiliária.

Quando a medida necessária encontra resistência, deve ser formulado um pedido ao juiz togado, o que determina a instalação de relação de cooperação entre árbitros e a jurisdição estatal (art. 22-C, Lei 9.307/1996; art. 69, I, CPC). Os árbitros solicitam ao juiz os atos para os quais seja necessário o emprego da força e o juiz não os deve recusar com fundamento em valoração que deve ser feita pelo árbitro.¹⁷

Por exemplo, o juiz não deve entrar no mérito, se medida é ou não necessária para a instrução probatória ou para a eficácia do procedimento. Mas

¹⁴ “Há um estreito paralelismo entre a possibilidade ou impossibilidade da disposição de direitos e a admissibilidade ou inadmissibilidade da renúncia à jurisdição estatal. As mesmas razões de ordem pública conducentes à indisponibilidade de direitos no plano jurídico material conduzem de igual modo à inadmissibilidade da arbitragem em relação aos direitos havidos como indisponíveis”. DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, p. 86.

¹⁵ Sobre as espécies de sentença arbitral e seus efeitos, ver: DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 205/206.

¹⁶ “(...) embora transmitidos ao árbitro poderes para conduzir o processo e julgá-lo, não lhe é dado o poder de exercer a coerção direta, para imposição de suas ordens ou decisões. Afinal, o monopólio da violência é um elemento essencial do Estado moderno e contemporâneo, não sendo admissível o exercício direto de coerção por um particular.” SALLES, Carlos Alberto de. *Arbitragem e jurisdição estatal*. In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias*. Rio de Janeiro, Forense, 2023, p. 314.

¹⁷ SALLES, Carlos Alberto de. *Arbitragem e jurisdição estatal*. In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias*. Rio de Janeiro, Forense, 2023, p. 315.

deve verificar se emana de juízo arbitral legalmente instaurado, que se debruça sobre lide arbitrável.

2.4. Carta arbitral

No direito processual, o pedido de cooperação recebe sempre o nome de carta. Assim, temos a carta precatória, a carta rogatória e a carta de ordem. No processo arbitral, o pedido de cooperação poderia ser feito mediante mero ofício, mas, por influência do direito processual, recebe o nome de carta arbitral.

A carta arbitral, portanto, é o pedido de cooperação formulado pelo árbitro ao juiz togado¹⁸ e não deve ser confundida com a carta de sentença arbitral, sobre a qual falaremos adiante.

A carta arbitral é regulamentada pelo Código de Processo Civil e deve ser instruída com prova da convenção de arbitragem e dos demais documentos necessários para demonstrar a pertinência da solicitação em face do objeto do litígio. Além disso, deve ser apresentada prova de nomeação do árbitro e de sua aceitação da função.

CPC. Art. 260. São requisitos das cartas de ordem, precatória e rogatória: I - a indicação dos juízes de origem e de cumprimento do ato; II - o inteiro teor da petição, do despacho judicial e do instrumento do mandato conferido ao advogado; III - a menção do ato processual que lhe constitui o objeto; IV - o encerramento com a assinatura do juiz. (...) §3. A carta arbitral atenderá, no que couber, aos requisitos a que se refere o caput e será instruída com a convenção de arbitragem e com as provas da nomeação do árbitro e de sua aceitação da função.

2.5. Convenção de arbitragem

Convenção de arbitragem é um gênero ao qual pertencem a cláusula compromissória e compromisso arbitral.

A cláusula não é pré-contrato, não é promessa de celebrar compromisso. Essa era a noção anterior à Lei 9.307/1996, que a entendia como tendo o objetivo de realizar o compromisso.

¹⁸ “O advento do Código de Processo Civil de 2015 e, poucos meses depois, da Lei 13.129/2015, que reformou a Lei de Arbitragem, introduziram a carta arbitral em nosso sistema jurídico. Esse instituto trouxe uma resposta à necessidade de comunicação entre juízo arbitral e estatal”. SALLES, Carlos Alberto de. *Arbitragem e jurisdição estatal*. In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias*. Rio de Janeiro, Forense, 2023, p. 315.

Atualmente, a diferença entre cláusula e compromisso é que a cláusula se refere a controvérsias futuras e eventuais que decorram de certa relação contratual, enquanto o compromisso tem como objeto controvérsias já ocorridas. Aquela olha para o futuro, esta, para o passado.

De qualquer maneira, cláusula e compromisso têm os mesmos efeitos jurídicos.

A convenção de arbitragem é atributiva de jurisdição aos árbitros¹⁹, que se tornam juízes do fato e do direito específicos. Não existe aceitação tácita da convenção.²⁰ Sem ela, mesmo que exista intimação no processo arbitral, não se verificam os efeitos da revelia,²¹ pois o árbitro não estará imbuído de jurisdição arbitral sem o prévio consentimento dos envolvidos.

2.6. Órgãos arbitrais institucionais

Os órgãos arbitrais institucionais não resolvem nem interferem na resolução do litígio. Essas instituições permanentes desenvolvem atividades de secretaria, ligadas à organização de arbitragens, nomeação de árbitros, pesquisa, ensino, formação, divulgação de meios alternativos de solução de controvérsias e assim por diante.²²

É possível, inclusive comum, que esses órgãos tenham em seus regulamentos mecanismos para indicação de árbitro, procedendo-se em seus termos caso os interessados apenas reportem-se a seus regulamentos, o que viabiliza a instituição da arbitragem, diante de uma cláusula vazia (art. 5, Lei 9.307/1996).

A legislação não prevê nenhuma espécie de fiscalização desses órgãos arbitrais institucionais, tratando-se de tarefa relegada ao mercado.

Os órgãos arbitrais não se confundem com os árbitros. Os árbitros são as pessoas naturais que resolverão o litígio, encargo que jamais caberá a uma pessoa jurídica.²³ Os árbitros de um caso, em conjunto, são chamados de tribunal arbitral ou painel arbitral.

¹⁹ Sobre o caráter jurisdicional da arbitragem, ver: DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 45/48.

²⁰ Na doutrina e na jurisprudência, encontramos posição pela aceitação tácita da convenção arbitral em casos muito restritos, desde que a parte compareça ao processo arbitral, participe do procedimento e deixe de impugnar a convenção por falta de aceitação expressa. Ver, nesse sentido, BARROS, Vera Cecília Monteiro de. *O consentimento na Arbitragem*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022, p. 698.

²¹ PEREIRA, Guilherme Setoguti J., e CABRAL, Thiago Dias Delfino. *Preclusão e revelia na arbitragem*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022, pp. 609/629.

²² CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo: Atlas, 2004. p. 118.

²³ CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo: Atlas, 2004. p. 201.

Pode ser árbitro a pessoa natural capaz, que não tenha impedimento legal e que tenha a confiança das partes (art. 13, Lei 9.307/1996).

Pergunta interessante refere-se à possibilidade de pessoas que exercem certas profissões serem árbitro. A resposta dependerá de eventual regulamentação legal da respectiva atividade.

Por exemplo, o juiz de direito não pode ser árbitro, pois a LOMAN considera infração grave o exercício de qualquer função, exceto a de magistério (art. 26, II, a, LC 35/1979).²⁴

O mesmo não pode ser dito de notários e registradores. Aliás, em outros países, eles são inclusive árbitros preferenciais e não acidentais, já que apresentam imparcialidade sistêmica. Tabeliães e registradores falam em nome do direito objetivo e devem especial atenção à legalidade no exercício da função.

Assim, andou bem a Lei 14.711/2023, quando inseriu o art. 7-A, III, na Lei 8.935/1994, para esclarecer que compete aos tabeliães, sem exclusividade, exercer a função de árbitro.

Importante frisar que a modificação legislativa implementada se refere ao exercício da arbitragem no âmbito da atividade delegada e não em âmbito privado.

Em âmbito privado, notários e registradores podem figurar como árbitros porque são capazes civilmente; e, na lei que regulamenta a atividade, Lei 8.935/1994, não há proibição ou incompatibilidade da atividade arbitral com o exercício da atividade delegada.

Assim, ao analisar a modificação legislativa, o CNJ chegou à conclusão de que a autorização para a arbitragem, no âmbito da atividade delegada, foi dada apenas aos notários, mas não aos registradores.²⁵

Isso não invalida a conclusão já abraçada anteriormente de que, fora da atividade delegada, em âmbito privado, a atividade é plenamente compatível com a função registral.²⁶

2.7. Laudo ou sentença arbitral

2.7.1. Terminologia

O legislador abandonou a dicotomia sentença-laudo adotada no Código de Processo Civil de 1939 e no de 1973.²⁷ Isso ocorreu em homenagem ao

²⁴ CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo: Atlas, 2004. p. 203.

²⁵ PP 0003041-62.2020.2.00.0000, j. 30/10/2024.

²⁶ Proc. 2023/00016014, parecer em consulta formulada por Ruy Veridiano Patu Rebello Pinho, 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco – SP.

reconhecimento da natureza jurisdicional da arbitragem;²⁸ e na intenção de fortalecer a arbitragem como maneira de resolução de disputas.

Laudo e sentença arbitral são a mesma coisa. Produzem os mesmos efeitos, aqueles próprios da sentença e configuram título executivo judicial (art. 31, Lei 9.307/1996; art. 515, VII, CPC).²⁹

2.7.2. *Desnecessidade de homologação*

A atividade do árbitro é muito semelhante à do juiz togado, a arbitragem é verdadeira atividade jurisdicional. A decisão dos árbitros não desafia recurso ordinário, exceto se as partes assim estabelecerem.

Art. 18. 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.

A definição legal é sintomática, mas atécnica. O árbitro não é juiz de fato e de direito. Ele é juiz do caso específico e do direito específico. Juiz de fato e de direito é apenas o juiz togado, imbuído de jurisdição estatal. O árbitro tem autorização para atuar nos estreitos limites do caso atribuído para sua análise.

De qualquer maneira, a sentença ou laudo arbitral não depende de homologação, nem pode ser impugnada por recurso dirigido à jurisdição estatal. A Lei 9.307/1996 prevê um sistema de controle do laudo ou da sentença arbitral, mas apenas através da ação anulatória.³⁰

2.7.3. *Efeitos*

A lei equiparou a sentença arbitral à sentença estatal, chamando-a de título executivo judicial (art. 515, VII, CPC). Assim, o laudo produz os mesmos efeitos da sentença judicial, fazendo coisa julgada,³¹ nos limites da questão decidida, apenas entre as partes,³² sem poder prejudicar terceiros (art. 506, CPC).³³

²⁷ Sobre a dualidade das expressões sentença e laudo, ver DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, p. 198.

²⁸ Sobre o caráter jurisdicional da arbitragem, ver: DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 45/48.

²⁹ CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo: Atlas, 2004. p. 278.

³⁰ Nesse sentido: DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, p. 240.

³¹ BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Sentença arbitral: limites objetivos da coisa julgada*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. II, São Paulo, Quartier Latin, 2022, p. 109.

³² Sobre os limites subjetivos da convenção arbitral ver: ASSUMPÇÃO, Carolina Cavalcante, e PONZINI, Fernando Figueiredo. *Desconsideração da personalidade Jurídica e os limites subjetivos da convenção arbitral*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022, pp. 311/326.

³³ Sobre os limites objetivos e subjetivos da convenção, ver DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 109/118.

Em outras palavras, a sentença arbitral vincula as partes, tornando-se obrigatória como a lei do caso concreto.³⁴ Contudo, a sentença arbitral não vincula terceiros.³⁵

2.7.4. Cumprimento

Embora o laudo seja obrigatório, o árbitro ou tribunal arbitral não são dotados de força coercitiva ou mandamental. Desta forma, havendo resistência, se uma medida de força for necessária, será imprescindível a intervenção estatal.³⁶

Se a sentença for condenatória, fazendo título executivo, será necessário mover o respectivo processo de execução (cumprimento de sentença arbitral) perante a Justiça.³⁷

Se o cumprimento da sentença depender de ato a ser praticado por terceiro, havendo recusa, não sendo o caso de execução do título judicial, o árbitro deve expedir carta arbitral ao juiz togado, para que este, em ato de cooperação, determine a medida necessária.³⁸

³⁴ Sobre os efeitos da convenção, ver LEÃO, Fernanda de Gouvêa. *Arbitragem e execução*. São Paulo, USP, Tese de Mestrado, 2012, p. 19.

³⁵ As hipóteses em que a convenção arbitral pode produzir efeitos contra terceiros são muito restritas, podendo ser resumidas a casos de grupos de sociedades, contratos coligados ou transmissão contratual (como na cessão da posição contratual), desconsideração da personalidade jurídica e aplicação da boa-fé objetiva. Nos demais casos, os limites devem ser estritamente respeitados, em atenção à natureza consensual da arbitragem e à relatividade da convenção. Discussão sobre este assunto pode ser encontrada em ALMEIDA, Cássio Drummond Mendes de. *Arbitragem e coisa julgada*. São Paulo, USP, Tese de Mestrado, 2018. Ver também NEVES, José Roberto de Castro. *Extensão da cláusula compromissória a não signatários*. In VAZ, Paula Akemi Taba (org.). GIUSTI, Gilberto. BARALDI, Eliana. ALMEIDA, Eduardo Vieira de. VAUGHN, Gustavo Favero. (coord.). *Arbitragem e poder judiciário. Estudos sobre a interação entre as jurisdições arbitral e estatal*. Ribeirão Preto, Migalhas, 2023, pp. 229/254. Ver, ainda, NERY, Ana Luiza. NERY, Maria Carolina. *Extensão da cláusula compromissória a parte não signatária: o tratamento de contratos coligados no sistema e na jurisprudência brasileiros*. In VAZ, Paula Akemi Taba (org.). GIUSTI, Gilberto. BARALDI, Eliana. ALMEIDA, Eduardo Vieira de. VAUGHN, Gustavo Favero. (coord.). *Arbitragem e poder judiciário. Estudos sobre a interação entre as jurisdições arbitral e estatal*. Ribeirão Preto, Migalhas, 2023, pp. 213/226.

³⁶ “A ausência de poderes de constrição sobre pessoas ou coisas impede os árbitros de produzir por si próprio a concreta efetivação das medidas urgentes que concedem quando portadoras de intromissões físicas como essas na vida e no patrimônio das pessoas. Para buscar tais resultados cumpre-lhes solicitar ao juiz togado a efetivação de medidas que eles próprios não podem efetivar, fazendo-o pela via das cartas arbitrais que a lei os autoriza a enviar àquele (LA, art. 22-C)”. DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, p. 260.

³⁷ SALLES, Carlos Alberto de. *Arbitragem e jurisdição estatal*. In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias*. Rio de Janeiro, Forense, 2023, p. 327.

³⁸ “O árbitro, não podendo exercer diretamente a coerção, então, busca a cooperação da jurisdição estatal para a efetivação das providências dessa ordem”. SALLES, Carlos Alberto de. *Arbitragem e jurisdição estatal*. In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias*. Rio de Janeiro, Forense, 2023, p. 315.

2.7.5. Nulidade

A lei não subordina o laudo arbitral a homologação pelo juiz togado, nem a recurso perante a jurisdição estatal. O controle, como mencionado, ficou restrito aos casos de nulidade da sentença arbitral.

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.

Parte da doutrina sustenta que esses casos não seriam de nulidade absoluta, mas relativa, tendo em vista o prazo decadencial de 90 dias previsto em lei para sua arguição (art. 33, §1, Lei 9.307/1996) e a inviabilidade de conhecimento dessas matérias de ofício.

Contudo, essa não é uma posição imune a críticas, parecendo melhor doutrina a corrente que, em atenção à determinação expressa da lei, reafirma que o caso é de nulidade absoluta, beirando a inexistência.³⁹

Entre os casos mencionados acima, dois merecem destaque: o da nulidade da convenção e o da decisão *extra* ou *ultra petita* (proferida fora dos limites da convenção).

A nulidade da convenção deverá ser reconhecida nos casos em que houver incapacidade absoluta, quando a pessoa não tem poderes para transigir e nos casos em que a arbitragem é proibida, seja porque não envolve direitos disponíveis ou estritamente patrimoniais, seja porque envolve questão de estado ou direito de família entre outros não arbitráveis (art. 1, Lei 9.307/1996 c/c art. 852, CC). Esses são requisitos imprescindíveis de arbitrabilidade.

Já o laudo proferido fora dos limites da convenção indica caso em que o árbitro ou o tribunal arbitral abordaram questões para os quais não receberam poderes das partes para arbitrar. Os árbitros são os juízes do fato e do direito sob arbitragem e não de todo e qualquer fato ou direito.

3. A recepção do laudo ou sentença arbitral pelo registro de imóveis

Não há dúvida de que o laudo arbitral produz os mesmos efeitos da sentença. Portanto, em tese, pode ser recepcionado pelo registro de imóveis. A

³⁹ Reconhecendo essas hipóteses como de verdadeira nulidade, DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 273/278.

questão que se coloca é como deve ser apresentado a registro, direta ou indiretamente (qual a natureza formal do título) e como deve ser feita a sua qualificação.

3.1. Título formal

Preliminarmente, se partimos de um paralelo com as decisões judiciais, equiparando sentença judicial e sentença arbitral, precisamos lembrar de três aspectos relevantes da recepção dos títulos judiciais pelo registro de imóveis.

Primeiro, a própria sentença judicial não é título, nos termos do art. 221, IV, da Lei 6.015/1973, o título formal é a carta de sentença, o formal de partilha, a certidão e o mandado extraídos dos autos de processo.⁴⁰

Segundo, as decisões judiciais podem conter ordens, pois o juiz exerce a força em nome do Estado, podendo proferir determinações para terceiros que não participaram do processo.

Terceiro, as decisões judiciais em geral podem ser regularmente qualificadas pelo registrador, sem que isso implique desobediência.⁴¹

Posto isso, no mérito, o primeiro desafio que encontra o laudo arbitral é saber se ele pode ser apresentado diretamente ao cartório de registro de imóveis ou se dependeria de um ato de cooperação judicial, para a extração de uma carta de sentença ou um mandado.

Uma primeira corrente sustenta ser mais condizente com o direito positivo a imprescindibilidade do ato de cooperação judicial.⁴² Um argumento seria no sentido de que o laudo arbitral produz os mesmos efeitos da sentença judicial entre as partes e seus sucessores, mas não em face daqueles que não participaram da convenção arbitral.

Lei 9.307/1996. 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.

Um segundo argumento seria no sentido de que o título formal não poderia ser o próprio laudo, assim como não é título formal a própria sentença

⁴⁰ “Para ingressar no fôlio real, o título judicial deve assumir a forma de cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo (art. 221, IV, da Lei n. 6.016/1973). Tal rol é exaustivo, mas não exauriente, já que o CPC de 2015 também admitiu como título hábil para averbação, a simples cópia do auto ou termo de arresto ou penhora (art. 844), desde que observados os requisitos formais do título”. KUMPEL, Vitor Frederico. FERRARI, Carla Modina. *Tratado Notarial e Registral*, vol. 5, t. I, p. 422.

⁴¹ Sobre a possibilidade de qualificação das decisões judiciais ver KUMPEL, Vitor Frederico. FERRARI, Carla Modina. *Tratado Notarial e Registral*, vol. 5, t. I, p. 422. Ver, também, SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito registral imobiliário: teoria geral*. Curitiba, Juruá, 2017, v. 1, p. 254.

⁴² CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo*. São Paulo: Atlas, 2004. p. 71.

judicial. Para a recepção do ato decisório arbitral pelo registro, seria necessário formar um título formal, uma espécie de carta de sentença arbitral.

Uma saída possível para esse impasse seria interpretar o art. 221, IV, Lei 6.015/1973, quando menciona “carta de sentença”, para abranger a carta de sentença judicial e a carta de sentença arbitral, autorizando que esta fosse extraída pela secretaria arbitral.

É exatamente o que sustenta uma segunda corrente.⁴³ Para essa doutrina, não faz sentido solicitar um ato de cooperação judicial, se o trabalho que seria realizado pelo juiz togado, de verificar a convenção de arbitragem e a arbitrabilidade do litígio, poderia ser realizado diretamente pelo registrador.⁴⁴

O desafio que a interpretação coloca seria conciliar a equiparação da carta de sentença arbitral com a carta de sentença judicial, ante a ausência de coercitividade das decisões arbitrais em face do registrador. Além disso, o problema desse segundo argumento é que, em nosso ordenamento, a carta de sentença só pode ser extraída pelo cartório judicial ou pelo tabelião de notas, jamais por órgão arbitral institucional.⁴⁵

Analisando as duas correntes, a doutrina tem se inclinado pela segunda, para aceitar a carta de sentença arbitral como título hábil a registro, nos termos do art. 221, IV, da Lei 6.015/1973, remetendo os interessados à cooperação judicial, apenas se houver resistência do registrador.

Neste sentido, foi aprovado o seguinte enunciado na I Jornada Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do CEJ/JF.

Enunciado 9. A sentença arbitral é hábil para inscrição, arquivamento, anotação, averbação ou registro em órgãos de registros públicos, independentemente de manifestação do Poder Judiciário.

Chamado a se manifestar sobre o assunto, o Conselho Nacional de Justiça, por duas vezes, apresentou interpretação favorável a essa tese,

⁴³ Defendem a registrabilidade do laudo arbitral, por exemplo, SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito registral imobiliário: teoria geral*. Curitiba, Juruá, 2017, v. 1, p. 252; e DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, p. 213.

⁴⁴ Cândido Dinamarco aborda a questão pela perspectiva da natureza da tutela, como uma manifestação arbitral substitutiva da vontade do obrigado. “*Tratando-se de uma obrigação de contratar, será emitida uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato que deveria ter sido celebrado, e quando esse contrato tiver por objeto a transferência do domínio de bem imóvel (adjudicação compulsória) a sentença arbitral valerá, tanto quanto a judicial, como título a ser levado ao registro imobiliário para a consumação da transferência. Não será necessário solicitar a cooperação judiciária para esse fim, sendo dever do órgão registrador cumprir a sentença arbitral do mesmo modo como cumpre a estatal*” DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral*. 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022, pp. 213/214.

⁴⁵ Frise-se que nem sempre as arbitragens estão vinculadas a um órgão arbitral institucional, podendo ser desenvolvidas *ad hoc*. Neste tipo de situação, remanesce a indagação sobre quem deve formar a carta de sentença arbitral, já que a arbitragem pode ser regularmente realizada sem secretaria.

considerando a carta de sentença arbitral como título hábil a registro, equiparando-a à carta de sentença judicial. Note-se:

A sentença arbitral possui os mesmos efeitos da sentença judicial como título executivo e assume prerrogativas de título hábil para o acesso ao registro imobiliário. A expressão “carta de sentença” (art. 221, IV, da Lei n. 6.015/73) deve ser interpretada no sentido de contemplar tanto a carta de sentença arbitral como sentença judicial (Ementa não oficial, SJ). (CNJ, Consulta 0004727-02.2018.2.00.0000, Rel. Humberto Martins, j. 26/08/2019)

No mesmo sentido:

Consulta. Lei de arbitragem. Registros públicos. Efeitos e desdobramentos. Art. 221, IV, da lei 6.015/1973. Alcance da expressão carta de sentença. Equiparação entre a sentença arbitral e a judicial. Corregedoria nacional de justiça. Parecer. Consulta respondida. (...) Assim, a sentença arbitral, possui os mesmos efeitos da sentença judicial como título executivo, há uma equiparação eficaz, e nesta conformidade, assume prerrogativas de título hábil para o acesso ao registro imobiliário. Portanto, a expressão "carta de sentença" contida no art. 221, IV, da Lei n. 6.015/73, deve ser interpretada no sentido de contemplar tanto a carta de sentença arbitral como sentença judicial. (CNJ - Consulta: 0008630-40.2021.2.00.0000, j. 27/09/2022)

3.2. Requisitos do título formal

Superada a questão sobre a possibilidade de recepção da carta de sentença arbitral pelo registro de imóveis, remanesce a seguinte dúvida: quais os seus requisitos? Como qualificar o título?

Indicação de como deve ser a qualificação pode ser extraída do Código de Processo Civil. Vimos que a carta arbitral, como instrumento de cooperação, foi regulamentada pelo art. 260, §3, CPC, que exige a apresentação da convenção de arbitragem, prova da nomeação do árbitro e prova de sua aceitação.

Esses requisitos são imprescindíveis para verificação da legitimidade da arbitragem, eles demonstram que não se está diante de uma armação, uma fraude. Mas eles não parecem suficientes.

Apurados esses elementos, o registrador deve verificar os requisitos subjetivos e objetivos de arbitralidade: capacidade das partes; poderes para transigir, portanto, celebrar a convenção; e disponibilidade do direito. Sem esses elementos, eventual decisão arbitral é nula e não pode ser cumprida pelo registrador.

Em resumo, em sua qualificação, o registrador deve verificar se a arbitragem efetivamente existiu e se emana de atos válidos, devendo recusar cumprimento a carta de sentença arbitral que se sustente em convenção nula, que contenha decisão que extrapola os limites da convenção ou que avance sobre questões de família, de estado e de ordem pública em geral, sobre as quais o direito não admite transação.

4. O reconhecimento da usucapião por laudo ou sentença arbitral

No Código Civil, a usucapião é uma das formas de aquisição da propriedade imóvel, ao lado do registro do título e da acessão. Tratando-se de uma maneira de aquisição da propriedade, a usucapião tende a ser vista, inicialmente, pelo que representa individualmente, como expressão de acréscimo patrimonial.

Ocorre que a usucapião nem se confunde com o direito patrimonial adquirido, nem representa, exclusivamente, vantagem patrimonial.

Em primeiro lugar, a usucapião é maneira, forma, veículo de aquisição de direitos reais em geral, abrangendo, mas não se limitando, ao direito de propriedade.

Quais são os direitos reais e como eles são adquiridos, mantidos e transmitidos são questões típicas de ordem pública, sobre as quais não se admite transação.

Por exemplo, o art. 108, CC, exige escritura pública para negócios jurídicos relativos à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo e as partes não podem transigir a seu respeito.

Especificamente sobre a usucapião, as partes não podem contratar sobre o prazo e os predicativos da posse, para que se identifique a prescrição aquisitiva. Não pode haver contrato para reconhecer que eventual posse intermitente ou clandestina gere o efeito aquisitivo do direito de propriedade.

Em segundo lugar, é preciso reconhecer que a usucapião tem um aspecto social relevante, pois ela marca a consolidação jurídica de um estado de fato, pelo decurso do tempo.

Assim, mais do que designar a aquisição da propriedade ou outro direito real, a usucapião reinsere o imóvel no sistema registral, regularizando sua cadeia filiatória e titularidade. Ainda, promove o saneamento do registro, na medida em que impede o desfazimento do assento imobiliário em situações de nulidade (art. 214, §5, Lei 6.015/1973).

Desta maneira, a usucapião viabiliza garantia relevante ao direito de moradia e permite que o possuidor possa gozar das prerrogativas que lhe defere o sistema registral, como a oneração do imóvel e sua segura alienação.

Portanto, no que diz respeito ao requisito objetivo de arbitrabilidade, é inviável a aceitação da arbitragem, como maneira de reconhecer a usucapião. A matéria não é arbitrável, porque é permeada por questões de ordem pública.

Com relação ao requisito subjetivo de arbitrabilidade, a pergunta que se faz é se todos que deveriam anuir com a arbitragem firmaram a convenção; se eles são maiores e capazes.⁴⁶

Lembre-se de que qualquer procedimento de usucapião contará sempre com réus certos e réus incertos.⁴⁷

São certos os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, além das Fazendas. São incertos aqueles que, eventualmente, podem ter interesse no feito, mas que, nem por isso, são conhecidos.

Como não se sabe exatamente quem são os réus incertos, eles não precisam ser qualificados ou notificados pessoalmente no procedimento, devendo, para tanto, ser publicado edital. O edital acaba sendo, portanto, uma maneira de conciliar os efeitos *erga omnes* do direito real, com os limites subjetivos *inter partes* da coisa julgada.

Ocorre que, para a arbitragem, o edital representa um problema insuperável, pois o árbitro retira sua jurisdição do consentimento das partes e encontra seus limites na convenção. Mas, por não haver arbitragem obrigatória, ela não vincula quem não deu prévia e expressa anuência, sendo nula a sentença arbitral proferida para além dos limites da convenção:

Lei 9.307/1996. Art. 32. É nula a sentença arbitral se: (...) IV - for proferida fora dos limites da convenção de arbitragem; (...).

Em suma, não há como se admitir a vinculação da convenção de arbitragem em relação aos réus certos que não anuíram expressamente e em relação aos réus incertos, que, por esse motivo, não manifestaram vontade no sentido de admitir a arbitragem.⁴⁸

⁴⁶ E, se firmaram a convenção, por qual motivo não poderiam, desde logo, realizar a correta escrituração e registro da propriedade ou do direito real a ser usucapido (art. 410, §2, do Prov. 149/2023 CNJ), ao invés de remeter o caso a uma arbitragem.

⁴⁷ No procedimento extrajudicial, fala-se mais propriamente em interessados certos e incertos e não réus, por não haver litigiosidade.

⁴⁸ “A exigência de consentimento efetivo da parte para se submeter à arbitragem é o que concede segurança jurídica em indicá-la como meio de solução de controvérsias contratuais. O maior estímulo que se pode dar à arbitragem é aplicá-la corretamente (...)”. BARROS, Vera Cecília Monteiro de. *O consentimento*

Ainda que a pessoa interessada seja identificada e intimada, mesmo que seja publicado edital, o chamamento feito ao procedimento não vincula aquele que não concordou previamente com a arbitragem. O fato articulado na petição inicial da arbitragem não será reputado verdadeiro contra o réu que, cientificado da demanda, permaneceu inerte, se ele não consentiu com a arbitragem e escolheu aplicar a ela um direito material e procedimental que atribuam essa consequência para a sua inércia.

Em outras palavras, o edital, além de violar o sigilo inerente à arbitragem, caracterizaria submissão involuntária (ou obrigatória) ao procedimento arbitral, o que é inadmissível.

Lentamente, casos de arbitragem sobre a usucapião começam a ser apreciados pela Justiça. Em precedente relevante, o TJ/SP considerou nula de pleno direito a sentença arbitral que declarou o domínio pela usucapião, recusando a cooperação judicial solicitada por órgão arbitral institucional.

EMENTA: PEDIDO DE COOPERAÇÃO - Pedido formulado por Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem de Campinas para que se determine o registro de sentença arbitral de usucapião de imóvel - Inexistência de previsão legal para realizar o reconhecimento extrajudicial de usucapião por meio de Sentença Arbitral, com a posterior expedição de Carta de Sentença - Entendimento do Conselho Nacional de Justiça - Nulidade de pleno direito da sentença arbitral declarando o domínio pela usucapião - Recurso desprovido com determinação de remessa de cópias dos autos à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça para ciência de registros de procedimentos arbitrais de adjudicação compulsória, usucapião e inventário (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível 1000201-52.2024.8.26.0642, j. 29/08/2024)

Parece ter passado despercebido, mas chama atenção o fato de o pedido de cooperação ter sido formulado por um órgão arbitral institucional.

Não se compreende onde se observou existir legitimidade e interesse de um órgão arbitral institucional no cumprimento de decisão arbitral. O pedido de cooperação é próprio do árbitro ou dos árbitros (painel arbitral ou tribunal arbitral), jamais do órgão institucional, pois este é mera secretaria, não detém qualquer jurisdição sobre o caso concreto.

Seria como admitir que o cartório judicial pudesse ajuizar um feito para discutir o descumprimento de uma ordem judicial. Verificada a resistência,

cabe ao juiz adotar as providências que julgar pertinentes, sua secretaria não tem essa autonomia.

Superado este aspecto, andou bem o TJ/SP ao reconhecer a nulidade da sentença arbitral. Não por causa da inexistência de previsão legal para realizar o reconhecimento extrajudicial de usucapião por meio de arbitragem; mas porque o caso não é arbitrável em absoluto, descumprindo os requisitos subjetivos e objetivos de arbitrabilidade.

5. Conclusão

A arbitragem pode ser o meio adequado para solucionar certas controvérsias, mas pode ser absolutamente inadequada para outras. Nosso ordenamento evoluiu positivamente ao aceitar a arbitragem como alternativa à jurisdição estatal, afastando a necessidade de homologação judicial e criando mecanismos eficazes para a instalação da arbitragem. Contudo, é preciso reconhecer o seu âmbito certo de atuação.

Primeiro, é preciso ter clareza sobre os requisitos subjetivos e objetivos de arbitrabilidade. A arbitragem pode ser realizada sempre que pessoas maiores e capazes decidirem submeter certa lide sobre direitos patrimoniais disponíveis a terceiros.

A decisão proferida pelos árbitros será então vinculante. A arbitragem será vista como um equivalente jurisdicional. E o laudo ou sentença arbitral formará coisa julgada, sendo título executivo judicial.

Contudo, os árbitros são despidos de poder mandamental. O monopólio da violência é exercido pelo Estado através do juiz togado, a quem os árbitros devem formular pedido de cooperação consubstanciado na carta arbitral.

Esse pedido de cooperação não é necessário quando o cumprimento do laudo ou sentença for de responsabilidade do registro de imóveis. Neste caso, o título formal a ser apresentado diretamente ao delegatário é uma carta de sentença arbitral.

A carta de sentença arbitral deve cumprir os requisitos do art. 260, §3, CPC, em especial a apresentação da convenção de arbitragem, prova da nomeação do árbitro e prova de sua aceitação. Esses requisitos são necessários para confirmar que a arbitragem realmente existiu, a quem ela se refere e quais os seus limites.

Mas eles não são suficientes. O registrador deve ter especial atenção para os casos de nulidade da sentença arbitral.

O registrador deve recusar cumprimento a carta de sentença arbitral que se sustente em convenção nula, que contenha decisão que extrapola os limites

da convenção ou que avance sobre questões de família, de estado e de ordem pública em geral.

O laudo ou sentença arbitral que trata da usucapião não atende a nenhuma dessas exigências.

O requisito objetivo de arbitrabilidade não é atendido porque a usucapião é forma de aquisição do direito de propriedade e de outros direitos reais. Portanto, não é mera expressão de aquisição individual de patrimônio. Está permeada por inúmeras questões de ordem pública que não admitem transação.

O requisito subjetivo de arbitrabilidade não está presente na usucapião, porque o procedimento sempre atinge partes incertas que, por isso, não podem ser previamente identificadas e prestar seu consentimento com a arbitragem.

Aliás, a publicação de edital fere o sigilo esperado da arbitragem.

Por fim, eventual laudo ou sentença sobre usucapião será considerado nulo, porque necessariamente proferido fora dos limites da convenção de arbitragem. Implica uma arbitragem obrigatória e não voluntária, que recai sobre direitos indisponíveis, que não admitem transação, atingindo terceiros que não anuíram nem indicaram as matérias que eventualmente poderiam ser verificadas pelos árbitros.

Por qualquer ângulo que se observe a questão, a arbitragem sobre usucapião desrespeita as regras básicas da arbitragem, o que avilta o instituto e tem chances concretas de comprometer a segurança que se espera do sistema registral imobiliário.

6. Bibliografia

ALMEIDA, Cássio Drummond Mendes de. *Arbitragem e coisa julgada*. São Paulo, USP, Tese de Mestrado, 2018.

ASSUMPÇÃO, Carolina Cavalcante, e PONZINI, Fernando Figueiredo. *Desconsideração da personalidade Jurídica e os limites subjetivos da convenção arbitral*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022, pp. 311/326.

BARROS, Vera Cecília Monteiro de. *O consentimento na Arbitragem*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022.

BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Sentença arbitral: limites objetivos da coisa julgada*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord).

Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona. v. II, São Paulo, Quartier Latin, 2022.

CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo.* São Paulo: Atlas, 2004.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *O processo arbitral.* 2ª. ed, Curitiba, Ed. Direito Contemporâneo, 2022.

GUERRERO, Luís Fernando. *Arbitragem e processo arbitral.* In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias.* Rio de Janeiro, Forense, 2023.

GRINOVER, Ada Pellegrini. *O minissistema brasileiro de justiça consensual: compatibilidades e incompatibilidades.* In SILVEIRA, João José Custódio da (org.). *Manual de negociação, conciliação, mediação e arbitragem.* Belo Horizonte, Letramento, 2018. pp. 47/68.

KUMPEL, Vitor Frederico. FERRARI, Carla Modina. *Tratado Notarial e Registral*, vol. 5, t. I.

LEÃO, Fernanda de Gouvêa. *Arbitragem e execução.* São Paulo, USP, Tese de Mestrado, 2012.

MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona.* v. I e II, São Paulo, Quartier Latin, 2022.

NEVES, José Roberto de Castro. *Extensão da cláusula compromissória a não signatários.* In VAZ, Paula Akemi Taba (org.). GIUSTI, Gilberto. BARALDI, Eliana. ALMEIDA, Eduardo Vieira de. VAUGHN, Gustavo Favero. (coord.). *Arbitragem e poder judiciário. Estudos sobre a interação entre as jurisdições arbitral e estatal.* Ribeirão Preto, Migalhas, 2023, pp. 229/254.

NERY, Ana Luiza. NERY, Maria Carolina. *Extensão da cláusula compromissória a parte não signatária: o tratamento de contratos coligados no sistema e na jurisprudência brasileiros.* In VAZ, Paula Akemi Taba (org.). GIUSTI, Gilberto. BARALDI, Eliana. ALMEIDA, Eduardo Vieira de. VAUGHN, Gustavo Favero. (coord.). *Arbitragem e poder judiciário. Estudos sobre a interação entre as jurisdições arbitral e estatal.* Ribeirão Preto, Migalhas, 2023, pp. 213/226.

PEREIRA, Guilherme Setoguti J., e CABRAL, Thiago Dias Delfino. *Preclusão e revelia na arbitragem.* In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona.* v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022, pp. 609/629.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito registral imobiliário: teoria geral.* Curitiba, Juruá, 2017, v. 1.

SALLES, Carlos Alberto de. *Arbitragem e jurisdição estatal*. In SALLES, Carlos Alberto de (coord.). *Negociação, mediação, conciliação e arbitragem. Curso de métodos adequados de solução de controvérsias*. Rio de Janeiro, Forense, 2023, pp. 273/302.

SILVEIRA, João José Custódio da (org.). *Manual de negociação, conciliação, mediação e arbitragem*. Belo Horizonte, Letramento, 2018.

VAZ, Paula Akemi Taba (org.). GIUSTI, Gilberto. BARALDI, Eliana. ALMEIDA, Eduardo Vieira de. VAUGHN, Gustavo Favero. (coord.). *Arbitragem e poder judiciário. Estudos sobre a interação entre as jurisdições arbitral e estatal*. Ribeirão Preto, Migalhas, 2023.

WATANABE, Kazuo. *Tratamento adequado de conflitos: noções gerais*. In SILVEIRA, João José Custódio da (org.). *Manual de negociação, conciliação, mediação e arbitragem*. Belo Horizonte, Letramento, 2018, pp. 19/25.

WLADECK, Felipe Sripes. *Ordem pública e sentença arbitral nacional*. In MACHADO FILHO, José Augusto Biterncourt et al. (coord). *Arbitragem e processo. Homenagem ao prof. Carlos Alberto Carmona*. v. I, São Paulo, Quartier Latin, 2022.