

A Arbitragem como Solução de Controvérsias em Contratos Imobiliários

Adm^a. Gisele Weisheimer

A arbitragem é um mecanismo eficiente e cada vez mais utilizado para resolver controvérsias em contratos imobiliários, como contratos de locação e compra e venda de imóveis. Sua aplicação permite uma solução rápida, especializada e confidencial para litígios que, no judiciário, poderiam levar anos para serem resolvidos.

Arbitragem em Contratos de Locação de Imóveis

Os contratos de locação de imóveis frequentemente envolvem disputas relacionadas a reajustes de aluguel, rescisões contratuais, inadimplência e questões sobre benfeitorias. Nesses casos, a arbitragem se mostra vantajosa devido à agilidade e à especialização do árbitro, que pode compreender melhor as especificidades do setor imobiliário.

No entanto, é fundamental que a cláusula arbitral seja expressa no contrato de locação, deixando claro que as partes concordam com a solução extrajudicial por meio de arbitragem, conforme previsto na Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/1996).

Arbitragem em Contratos de Compra e Venda de Imóveis

Em contratos de compra e venda de imóveis, as controvérsias mais comuns envolvem questões como inadimplemento, vícios ocultos, atraso na entrega do imóvel e divergências em relação à escritura definitiva.

A arbitragem permite que tais litígios sejam resolvidos de forma eficiente, garantindo a celeridade e a confidencialidade que as partes muitas vezes desejam, especialmente em transações de alto valor. A utilização de uma instituição como a Câmara de Mediação e Arbitragem do CRA-RS traz segurança adicional, dada a experiência da instituição na gestão de procedimentos dessa natureza.

Mediação como Etapa Preliminar

Antes da instauração da arbitragem, a mediação pode ser utilizada como um método preliminar para tentar a solução amigável do conflito. Esse processo facilita o diálogo entre as partes e, quando bem conduzido, pode evitar a arbitragem, reduzindo custos e tempo.

A previsão contratual de mediação seguida de arbitragem demonstra o comprometimento das partes com soluções alternativas e pacíficas de controvérsias.

Cláusulas Arbitrais Sugestivas

Cláusula Arbitral para Contratos de Locação de Imóveis

“As partes concordam que quaisquer controvérsias decorrentes deste contrato serão submetidas à mediação preliminar perante a Câmara de Mediação e Arbitragem do CRA-RS, conforme seu regulamento vigente à época da instauração do procedimento. Caso a mediação não resulte em acordo no prazo de 30 (trinta) dias contados da primeira reunião, ou outro prazo acordado pelas partes, a controvérsia será definitivamente resolvida por arbitragem, administrada pela referida Câmara, de acordo com o regulamento aplicável. A arbitragem será conduzida por um único árbitro, nomeado de comum acordo entre as partes, sendo o árbitro competente para decidir sobre o mérito e sobre sua própria competência. O procedimento arbitral será conduzido na cidade de [localidade], em língua portuguesa, e os custos serão arcados conforme estipulado na sentença arbitral.”

Cláusula Arbitral para Contratos de Compra e Venda de Imóveis

“As partes comprometem-se a submeter qualquer litígio oriundo deste contrato à mediação perante a Câmara de Mediação e Arbitragem do CRA-RS, conforme seu regulamento vigente. Caso a mediação não seja exitosa no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, ou outro prazo ajustado pelas partes, a disputa será submetida à arbitragem, administrada pela mesma Câmara, nos termos da Lei nº 9.307/1996. A arbitragem será conduzida por um colegiado de três árbitros, sendo cada parte responsável pela indicação de um árbitro, e o terceiro árbitro, que atuará como presidente, será escolhido pelos dois primeiros. O procedimento ocorrerá na cidade de [localidade], em língua portuguesa, e será mantido em caráter confidencial. As despesas serão repartidas entre as partes, salvo disposição diversa na sentença arbitral.”

Conclusão

A inclusão de cláusulas arbitrais em contratos imobiliários representa uma solução moderna, eficiente e alinhada às melhores práticas de gestão de conflitos. A previsão de mediação como etapa preliminar reforça o compromisso com a busca por acordos amigáveis, reduzindo a necessidade de processos mais complexos. Com a experiência e a credibilidade da Câmara de Mediação e Arbitragem do CRA-RS, as partes têm garantia de um procedimento conduzido de forma ética e profissional.