

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dispõe sobre a proibição de o juízo arbitral processar e efetivar a ação de despejo.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para vedar que a ação de despejo seja levada a cabo pelo juízo arbitral.

Art. 2º O art. 5º da Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º (...)

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

§ 2º É vedada a utilização da arbitragem para promover a ação de despejo.”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem por objetivo assegurar que a ação de despejo, dado seu caráter essencialmente executório, seja processada e efetivada exclusivamente pelo Poder Judiciário, vedando sua submissão ao juízo arbitral.



A arbitragem, disciplinada pela Lei nº 9.307/1996, constitui um importante meio alternativo de resolução de conflitos, permitindo que as partes, por meio de convenção privada, submetam suas controvérsias ao julgamento de árbitros. É amplamente reconhecida como um mecanismo eficiente e célere para a resolução de conflitos, especialmente aqueles que envolvem direitos disponíveis.

No entanto, é fundamental reconhecer que existem limitações intrínsecas à jurisdição arbitral, especialmente no que tange às medidas de natureza executória. O juízo arbitral tem atuação limitada pela ausência de poderes coercitivos, necessários para a execução de medidas satisfativas, como as exigidas em ações de despejo.

A ação de despejo, por sua própria natureza, demanda a implementação de medidas coercitivas, como a ordem de desocupação forçada do imóvel, a restituição do bem ao locador e a eventual necessidade de uso de força policial para garantir o cumprimento da decisão. Tais características evidenciam que esse tipo de procedimento não pode ser adequadamente processado e efetivado pela via arbitral, que carece dos poderes necessários para tanto.

O recente caso julgado pela 2ª Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reforça essa limitação. A decisão anulou um despejo determinado por sentença arbitral, argumentando que a cláusula compromissória foi imposta ao locatário sem o devido destaque contratual e que a relação entre locador e locatário, intermediada por plataforma digital, caracteriza uma relação de consumo. O magistrado entendeu que a arbitragem compulsória imposta ao inquilino viola princípios do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e que o Poder Judiciário deve garantir a adequada proteção dos direitos fundamentais do locatário.

Além disso, um levantamento recente indicou que, entre 2023 e 2024, das 32 decisões estaduais sobre a matéria, oito anularam sentenças arbitrais que determinaram despejos. A aplicação equivocada de precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem sido mencionada como um dos fatores que contribuem para essa insegurança jurídica, o que reforça a



necessidade de um regramento claro sobre a competência exclusiva do Judiciário para tais ações.

O presente projeto de lei não visa diminuir a importância da arbitragem como método adequado de resolução de conflitos, mas sim estabelecer com clareza os limites de sua atuação no âmbito das relações locatícias, especificamente quanto às ações de despejo. A medida contribuirá para maior segurança jurídica, evitando questionamentos sobre a competência para processamento dessas ações e prevenindo eventuais nulidades processuais.

Vale destacar que a alteração proposta está em harmonia com o sistema processual brasileiro e com os princípios que regem tanto o direito locatício quanto a arbitragem, representando um importante avanço na regulamentação da matéria.

Portanto, o projeto também traz maior segurança jurídica ao estabelecer expressamente a vedação da arbitragem para a ação de despejo, preenchendo uma lacuna normativa e prevenindo controvérsias judiciais sobre o tema.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação desta importante medida legislativa, que fortalece o papel do Poder Judiciário na tutela dos direitos locatícios e assegura maior proteção às partes envolvidas em ações de despejo.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

2024-17976

