

O ACESSO DA SENTENÇA ARBITRAL AO FÓLIO REAL

ACCESS OF THE ARBITRAL JUDGMENT TO THE ROYAL FOLIO

Ronan Cardoso Naves Neto¹

Marina Araújo Campos Cardoso²

Ricardo dos Reis Silveira³

RESUMO

O objetivo deste artigo é demonstrar que as sentenças arbitrais possuem acesso ao fólio real independente de expedição de carta arbitral pelo Poder Judiciário, tendo em vista que a Lei de Arbitragem estabelece expressamente que a sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário. A Lei de Arbitragem estabelece, ainda, que a sentença condenatória constitui título executivo, o que é corroborado pelo Código de Processo Civil, que elenca a sentença arbitral como espécie de título executivo judicial. Em que pese não estar expressamente prevista no rol taxativo dos títulos registráveis no registro de imóveis previsto no artigo 221 da Lei de Registros Públicos, a sentença arbitral possui a mesma natureza jurídica da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e deve ser recepcionada reconhecendo-se esta natureza.

Palavras-chave: Sentença arbitral. Registros Públicos. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

The purpose of this article is to demonstrate that arbitration awards have access to the real folio regardless of the issuance of an arbitration letter by the Judiciary, considering that the Arbitration Law expressly establishes that the arbitration award produces, between the parties and their successors, the same effects of the sentence rendered by the bodies of the Judiciary Power and, being condemnatory, constitutes an enforceable title, which is corroborated by the Code of Civil Procedure, which lists the arbitration award as a kind of judicial enforcement instrument. Although it is not expressly provided for in the exhaustive list of titles that can be registered in the real estate registry provided for in article 221 of the Public Registry Law, the

¹ Possui graduação em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais. Mestre em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP. Mestre em Direito pela Universidade FUMEC. Doutor em Direito pela FADISP. Email: ronan_cardosol@hotmail.com

² Mestre em Direito pela UNAERP. Doutoranda UNAERP. Email: marinaaraujoc@hotmail.com

³ Possui graduação em Ciências Jurídicas pela Universidade Federal de Ouro Preto - UFOP (1999), Mestrado em Filosofia e Metodologia das Ciências pela Universidade Federal de São Carlos - UFSCAR (2003), Doutorado em Filosofia e Metodologia das Ciências pela Universidade Federal de São Carlos - UFSCAR (2010). Atualmente é Advogado em Ribeirão Preto, Professor do Programa de Mestrado em Direitos Coletivos e Cidadania da Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP, Professor Adjunto do Curso de Direito da Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP. Possui experiência com Filosofia, Teoria do Estado, Direito Constitucional, Direito do Trabalho e Direito Processual do Trabalho. Email: rsilveira@unaerp.br

arbitration award has the same legal nature as the award rendered by the bodies of the Judiciary Branch and must be accepted by acknowledging this nature.

Keywords: Arbitration award. Public Records. Property Registration.

INTRODUÇÃO

A utilização da arbitragem, espécie de jurisdição privada, como forma de heterocomposição de litígios é cada vez mais frequente, tendo em vista a celeridade, alcançada especialmente pela inexistência da fase recursal, a sigilosidade, a possibilidade de escolha de árbitro especializado, inclusive em questões técnicas, ou de confiança das partes, a flexibilidade procedimental, o que favorece a autonomia das partes para eleger a via mais adequada para a solução do conflito.

Contudo, apesar de tais vantagens ora expostas, alguns registradores de imóveis recusam o registro da sentença arbitral sob o argumento de que não está listada como título registrável previsto na Lei 6015/1973, que disciplina os registros públicos. Não bastasse, foi editado enunciado na jornada de estudos de direito notarial e registral que estabelece a impossibilidade de registro da sentença arbitral que reconhece a usucapião.

O objetivo deste trabalho, portanto, consiste em defender a possibilidade de ingresso da sentença arbitral ao fôlio real em virtude de sua natureza jurídica e de seus efeitos, que são os mesmos previstos para a sentença judicial, tudo de acordo com os princípios que regem a atividade registral.

1. A JURISDIÇÃO ARBITRAL NO BRASIL

A arbitragem está prevista no ordenamento jurídico pátrio desde a Constituição do Império, que estabelecia no artigo 160 que nas causas cíveis e penais poderiam os interessados nomear juízes árbitros, cujas sentenças seriam executadas sem recursos, se assim convencionassem as partes. Com o advento do Código Civil de 1916, a legislação infraconstitucional passou a exigir a homologação judicial da sentença arbitral para a produção de efeitos, de tal forma que, embora fosse possível fulminar a lide de forma mais rápida pela via arbitral, a necessidade de homologação judicial acabava atrasando a satisfação do direito.

Sob a égide do Código Civil de 1916 prevaleceu o entendimento de que a mera previsão da cláusula compromissória não era suficiente para garantir a instauração do juízo

arbitral, eis que o descumprimento da cláusula arbitral gerava apenas o inadimplemento contratual a ser ressarcido por perdas e danos, e somente o compromisso arbitral impunha às partes a submissão ao juízo arbitral. Os grandes obstáculos para a utilização da arbitragem no Brasil antes da lei de arbitragem eram, portanto, a necessidade de celebrar um compromisso arbitral, ainda que houvesse a previsão da cláusula arbitral no contrato, e a exigência da homologação judicial da sentença arbitral.

A Lei de Arbitragem, Lei nº 9.307/96, idealizada por Carlos Alberto Carmona e proposta pelo senador Marco Maciel, inovou no ordenamento jurídico no sentido de fortalecer a cláusula arbitral, eis que a arbitragem passou a instituída pela convenção de arbitragem, que pode decorrer tanto do compromisso arbitral como da cláusula compromissória. A Lei também inovou ao considerar a sentença arbitral título executivo judicial, equiparando a sentença arbitral à sentença estatal, superando a necessidade de homologação judicial.

A Lei nº 9.307/96 representou um grande avanço na legislação infraconstitucional ao estabelecer a desnecessidade de homologação judicial da sentença arbitral, seja de origem interna ou externa. Até o advento da Lei de Arbitragem, o entendimento do Supremo Tribunal Federal era pela impossibilidade de homologação de laudo arbitral estrangeiro não cancelado na origem por autoridade judiciária, haja vista que o era objeto de homologação era a decisão judicial do Estado de origem, não a decisão arbitral, independente da eficácia conferida pelo Estado de origem à decisão arbitral. Ao apreciar o requerimento de homologação de sentença estrangeira SE 5.206-7, o STF reconheceu que houve a equiparação, no direito interno, dos efeitos da sentença arbitral aos efeitos da sentença judiciária, incluindo a formação de título executivo, independentemente de homologação judicial.

Incidentalmente, no bojo da homologação de sentença estrangeira em questão, foi discutida a inconstitucionalidade dos artigos 6º e 7º da Lei de Arbitragem, que preveem a possibilidade de execução específica da obrigação de firmar o compromisso arbitral objeto da cláusula compromissória, mediante provimento jurisdicional substitutivo da manifestação de vontade da parte recalcitrante. Os referidos artigos foram declarados constitucionais sob o argumento de que se a vontade livre e consciente das partes capazes é suficiente para solucionar os conflitos relativos à direitos disponíveis, o mesmo se pode concluir quanto à opção de confiar a decisão a terceiro escolhido pelas partes. Ademais, a cláusula compromissória não constitui uma renúncia genérica à tutela jurisdicional do Estado, é restrita para composição de litígios certos, com lides determináveis relativas ao contrato, ou seja, com contornos limitados.

Antes do advento da Lei de Arbitragem, em 1990, Carlos Alberto Carmona já entendia pela natureza jurisdicional da arbitragem, em detrimento da natureza contratual defendida na época, sob o argumento da substitutividade do provimento arbitral, tal como ocorre com o exercício da jurisdição estatal:

Está presente na arbitragem o caráter substitutivo da jurisdição, que consiste na interferência de uma terceira pessoa, estranha à lide, que não participa do conflito de interesses, terceiro esse que dirigirá imparcialmente a busca da verdade para a aplicação do direito objetivo ao caso concreto. Entretanto, não poderá o árbitro invadir a esfera jurídica do devedor resistente para fazer cumprir, forçadamente, a decisão arbitral. Ainda assim, sendo inegável o caráter jurisdicional da execução¹⁰ quando encarada do ponto de vista da substitutividade, não se afasta a jurisdicionalidade encontrável na arbitragem: vê-se apenas que o árbitro não tem, à diferença do juiz togado, competência funcional para executar suas próprias decisões (CARMONA, 1990, p. 5).

Com relação à natureza jurídica da arbitragem, trata-se de forma heterocompositiva dos conflitos, que teria surgido antes mesmo da jurisdição estatal. A arbitragem, desde sua origem, apresenta como grande vantagem não depender da força e autoridade do Estado, já que as partes envolvidas no litígio se dirigiam voluntariamente a um terceiro, normalmente um membro da própria comunidade que lhes inspirasse confiança pela idade, experiência, sabedoria e conduta ilibada, para que este desse a solução ao conflito, cumprindo as partes o preceito ditado pelo árbitro escolhido.

A arbitragem pode ser definida como uma modalidade de solução de conflitos sobre direitos patrimoniais disponíveis por pessoas capazes, que conferem poderes a um terceiro, denominado árbitro, para decidir com definitividade, tendo em vista que a decisão não é recorrível e não poderá ser revista pelo poder judiciário. A natureza jurídica da arbitragem, portanto, é de jurisdição privada, o que foi reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça ao admitir o conflito de competência entre o juízo arbitral e o juiz estatal, segundo o qual “a atividade desenvolvida no âmbito da arbitragem tem natureza jurisdicional, sendo possível a existência de conflito de competência entre juízo estatal e câmara arbitral.

PROCESSO CIVIL. ARBITRAGEM. NATUREZA JURISDICIONAL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA FRENTE A JUÍZO ESTATAL. POSSIBILIDADE. MEDIDA CAUTELAR DE ARROLAMENTO. COMPETÊNCIA. JUÍZO ARBITRAL. 1. A atividade desenvolvida no âmbito da arbitragem tem natureza jurisdicional, sendo possível a existência de conflito de competência entre juízo estatal e câmara arbitral. 2. O direito processual deve, na máxima medida possível, estar a serviço do direito material, como um instrumento para a realização daquele. Não se pode, assim, interpretar uma regra processual de modo a gerar uma situação de impasse, subtraindo da parte meios de se insurgir contra uma situação que repete injusta. 3. A medida

cautelar de arrolamento possui, entre os seus requisitos, a demonstração do direito aos bens e dos fatos em que se funda o receio de extravio ou de dissipação destes, os quais não demandam cognição apenas sobre o risco de redução patrimonial do devedor, mas também um juízo de valor ligado ao mérito da controvérsia principal, circunstância que, aliada ao fortalecimento da arbitragem que vem sendo levado a efeito desde a promulgação da Lei nº 9.307/96, exige que se preserve a autoridade do árbitro como juiz de fato e de direito, evitando-se, ainda, a prolação de decisões conflitantes. 4. Conflito conhecido para declarar a competência do Tribunal Arbitral (STJ, 2014).⁴

Ainda no sentido de reconhecer a natureza jurisdicional da arbitragem, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que no procedimento arbitral, são os próprios árbitros que decidem a respeito de sua competência para examinar as questões acerca da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha cláusula compromissória, em decorrência da aplicação do Princípio da *kompetenz-kompetenz*:

CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO ARBITRAL E JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DISCUSSÃO ACERCA DA LEGALIDADE DE DISPOSIÇÕES INTEGRANTES DO PLANO DE SOERGUIMENTO. AUMENTO DE CAPITAL. ASSEMBLEIA DE ACIONISTAS. NÃO REALIZAÇÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA PREVISTA NO ESTATUTO SOCIAL. QUESTÕES SOCIETÁRIAS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO ARBITRAL. 1. A existência de provimentos jurisdicionais conflitantes entre si autoriza o conhecimento do conflito positivo de competência. 2. O juiz está autorizado a realizar controle de legalidade de disposições que integram o plano de soerguimento, muito embora não possa adentrar em questões concernentes à viabilidade econômica da recuperanda. Precedentes. 3. As jurisdições estatal e arbitral não se excluem mutuamente, sendo absolutamente possível sua convivência harmônica, exigindo-se, para tanto, que sejam respeitadas suas esferas de competência, que ostentam natureza absoluta. Precedentes. 4. Em procedimento arbitral, são os próprios árbitros que decidem, com prioridade ao juiz togado, a respeito de sua competência para examinar as questões acerca da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha cláusula compromissória – princípio da *kompetenz-kompetenz*. Precedentes. [...] (STJ, 2018).⁵

O Código de Processo Civil de 2015, buscou instituir o modelo de Justiça Multiportas, expressão utilizada por Frank Sander, da Faculdade de Direito de Harvard, opondo-se ao sistema clássico, que antevê a atividade jurisdicional estatal como a única capaz de solver conflitos. O Sistema de Justiça Multiportas remete a uma estruturação que conta com diferentes mecanismos de tutela de direitos, sendo cada método adequado para determinado tipo de disputa, sendo a jurisdição estatal apenas mais uma dentre as diversas técnicas disponíveis (COELHO, 2020).

⁴ Sobre este posicionamento, ver referida decisão STJ – CC 111.230/DF 2010/0058736-6, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção. Julgamento: 08/05/2013. Publicação, DJe: 03/04/2014.

⁵ Sobre este posicionamento, ver referida decisão STJ – CC 157.099/RJ 0051390-6, Relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção. Julgamento: 10/10/2018. Publicação: DJe, 30/10/2018.

O Código de Processo Civil de 2015, portanto, reforçou a natureza jurisdicional da arbitragem, ao estabelecer no Capítulo referente às normas fundamentais do processo civil, que é admitida a arbitragem na forma da lei, bem como ao prever a sentença arbitral como espécie de título executivo judicial. Tais previsões legais condizem e reforçam a previsão do artigo 18 da Lei de Arbitragem, que estabelece expressamente que 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.

As principais vantagens proporcionadas pela eleição da via arbitral consistem na celeridade, eis que a Lei de Arbitragem estabelece que o procedimento arbitral deve terminar em seis meses contados da instituição da arbitragem e pela inexistência de fase recursal, responsável por anos de espera nos processos judiciais, sendo que muitos deles são julgados inclusive nas instâncias especial e extraordinária; escolha de árbitro especializado, com expertise em dado conhecimento técnico ou de confiança das partes; flexibilidade procedimental, prevalecendo a autonomia da vontade das partes para escolher a via mais adequada ao conflito e, por fim, possibilidade de confidencialidade, em especial para conflitos sobre transferências de tecnologia, problemas técnicos de produtos, patentes e sigilos empresariais.

Nesse sentido as lições de Francesco Zappalá:

Na sociedade de mercado global, a organização tem dimensões planetárias, nas quais não circulam apenas produtos, mas também contratos de know-how, de joint venture e tantas quanto são as possibilidades da criatividade empreendedora⁹⁴. Diante dessa realidade, o direito, no sentido amplo e naturalista, foi desperdiçado pela jurisdição estatal, que impediu as convenções internacionais de direito uniforme, que são raras, de ter um raio de ação adequado e moderno. A cena jurídica da segunda metade do século passado e início do atual é dominada pela circulação internacional de “modelos contratuais uniformes”, na maioria das vezes atípicos, criados não pelos legisladores, mas por escritórios jurídicos das grandes multinacionais. À escassa propensão dos legisladores nacionais à integração internacional do direito se contrapôs a postura oposta dos juristas, em discreta medida, mas, sobretudo, pela academia. A intuição de Hegel mostra significados novos e inesperados. Tornou-se essencial a efetividade e a coercibilidade das obrigações estipuladas, realizadas, executadas e extintas, mas também no inadimplemento – que pode ser irrelevante para a jurisdição interna – com vista à eficácia e à segurança jurídica do investimento, é indispensável um célere, justo e, sobretudo, transnacional mecanismo de resolução das controvérsias, encontrando resposta no antiquíssimo, mas também moderno instituto da arbitragem, que assume agora o adjetivo internacional (ZAPPALÁ, 2011, p. 125-126).

Em contraponto à celeridade do juízo arbitral está a morosidade do Poder Judiciário, que inviabiliza o acesso à justiça e a razoável duração do processo, direitos fundamentais

expressos no texto constitucional esvaziados na realidade dos tribunais pátrios. Nas palavras de Danilo Henrique Nunes, Olavo Augusto Vianna Alves Ferreira e Carlos Eduardo Montes Netto:

Uma vez que a morosidade do Poder Judiciário inviabiliza a concreção do acesso à justiça como um direito fundamental, posto que as pessoas acabam não tendo suas demandas atendidas ou têm suas demandas atendidas com um grande desperdício de tempo, a arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos passam a ser contemplados como possibilidades para otimizar a prestação jurisdicional, uma vez que estes ocorrem fora do Judiciário, diminuindo a demanda apreciada pelos tribunais brasileiros (NUNES; FERREIRA; MONTES NETTO, 2021, p. 102).

Todas as vantagens apontadas representam um adequado tratamento dos conflitos, conforme previsto pela Resolução 125 editada pelo CNJ (2010), que criou uma Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesses cujo objetivo é efetivar o princípio constitucional do acesso à Justiça (art. 5º, XXXV, Constituição da República) como acesso à ordem jurídica justa. Nesse sentido, a arbitragem favorece o adequado tratamento dos conflitos, permitindo aos interessados adequar todo o procedimento de acordo com os interesses em questão e, assim, alcançar a pacificação social (DINAMARCO, 2009, p. 362), fim último do processo.

Trata-se da concretização da terceira onda de acesso à justiça identificada por Capelletti e Garth, que prevê formas alternativas de solução de conflitos capazes de gerar uma mudança estrutural para evitar o litígio ou recompor o conflito de forma adequada e satisfatória, ao lado da conciliação e da mediação:

A CR não assegura apenas acesso formal aos órgãos judiciários, e sim um acesso qualificado que propicie aos indivíduos o acesso à ordem jurídica justa, no sentido de que cabe a todos que tenham qualquer problema jurídico, não necessariamente um conflito de interesses, uma atenção por parte do Poder Público, em especial do Poder Judiciário. Na solução dos conflitos de interesses que reside a sua função primordial, e para desempenhá-la cabe-lhe organizar não apenas os serviços processuais como também, e com grande ênfase, os serviços de solução dos conflitos pelos mecanismos alternativos à solução adjudicada por meio de sentença, em especial dos meios consensuais, isto é, da mediação e da conciliação (CAPPELLETTI; GARTH, 1988, p. 8).

Em que pese todas as vantagens acima expostas decorrentes da eleição da jurisdição arbitral como forma de solução do conflito, aliado à previsão expressa do Código de Processo Civil no sentido de ser a carta arbitral título executivo judicial, ainda ocorrem situações de qualificação negativa pelos oficiais de registro de imóveis, sob o argumento de que não se inserem no rol de títulos inscritíveis nos registros públicos, já que não está prevista expressamente no artigo 221 da Lei de Registros Públicos.

2. A ATRIBUIÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E OS TÍTULOS INSCRITÍVEIS DO FÓLIO REAL

Os serviços notariais e de registro estão disciplinados no artigo 236 da Constituição da República, que estabelece serem exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. De acordo com o Ministro Carlos Britto, no julgamento da ADI 3.643/RJ⁶, “*são atividades próprias do poder público, pela clara razão de que, se não o fossem, nenhum sentido haveria para a remissão que a Lei Maior expressamente faz ao instituto da delegação a pessoas privadas*”. Os administrativistas classificam os notários e registradores como agentes públicos em sentido amplo, na medida em que exercem uma função pública, e ainda como particulares em colaboração com a administração pública, de modo que devem fiel observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, nos termos do artigo 37, caput da Constituição da República.

A Lei dos Notários e Registrados, Lei nº 8.935, positiva os princípios gerais da atividade notarial e registral, sendo eles a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia, que regem a atuação dos delegatários das serventias extrajudiciais de forma ampla, sendo que cada atribuição apresenta um rol específico de princípios a serem observados no exercício da atividade extrajudicial. No âmbito do registro de imóveis se destacam os princípios da especialidade subjetiva e objetiva, disponibilidade, continuidade e legalidade e obrigatoriedade.

A função exercida pelos oficiais de registro de imóveis se caracteriza pela fé pública, e por isso a atuação dos oficiais de registro de imóveis deve ser sempre pautada na prudência, aliada à legalidade, mormente para se garantir a segurança jurídica e assegurar a publicidade e os direitos de terceiros de boa-fé. Ademar Fioranelli ressalta a importância do registro imobiliário como meio de gerar segurança nos negócios jurídicos:

A precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos daqueles que dele valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade das relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área (FIORANELLI, 2001, p. 381).

⁶ Na ADI 3.643-2 o STF decidiu pela constitucionalidade da Lei nº 4.664 de 2005 do Rio de Janeiro, que destina a taxa de arrecadação pelo exercício do poder de polícia sobre os notários e registradores para o Poder Judiciário e para Defensoria Pública.

Os títulos podem ser examinados em seu sentido próprio, que diz respeito à causa ou fundamento do direito ou obrigação que se pretende registrada, e no sentido impróprio, que consiste no instrumento que terá por objeto o título causal inscritível, ou seja, o documento que o materializa (ALVIM NETTO; CLÁPIS; CAMBLER (coord.), 2019, p. 1229). Afrânio de Carvalho ensina que o sistema registral brasileiro se caracteriza por exigir o título e o modo, adotando, portanto, o modelo romano, sendo o primeiro a forma sob a qual se reveste o direito, ou seja, o negócio jurídico subjacente, de natureza obrigacional que faz nascer o dever de transferir o direito ou o seu surgimento, enquanto o registro é o modo pelo qual o direito real se constitui e passa a produzir efeitos perante terceiros:

[...] combinando o título com o modo de adquirir, de acordo com a doutrina romana, substitui a tradição pela publicidade registral, à qual concede o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros. Essa dupla eficácia é a do Direito Brasileiro desde a Lei Imperial de 1864 (CARVALHO, 1997, p. 178).

Carvalho destaca que existem três categorias de títulos que buscam o ingresso no registro imobiliário, as escrituras públicas lavradas em livros de tabeliães e transladadas ou certificadas em avulso para o fim do registro, os escritos particulares passados pelas partes, e as cartas de sentença (de arrematação, de adjudicação, de partilha etc.), extraídas de autos judiciais por serventuários da justiça (CARVALHO, 1997). O título registral pode ser definido, portanto, como o documento que autoriza a inscrição de um direito no registro de imóveis.

Nos termos do artigo 221 da Lei de Registros Públicos, os títulos aptos à inscrição imobiliária são as escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros, os escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, os atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal, as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo e os contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

Kümpel e Ferrari afirmam que se denomina título judicial aquele expedido sob chancela do Poder Judiciário, que deverá ser registrado se corresponder a instrumento de constituição, transmissão ou renúncia de direito real, ou suporte material de acordo entre as partes homologado judicialmente. Segundo os autores, a expressão título designa a causa ou origem jurídica de um direito, e o título judicial envolve um direito reconhecido e homologado pelo juiz de direito, ou seja, instrumentaliza um direito real sob o crivo do judiciário (KÜMPEL; et. al., 2020, p. 422).

Marcelo Martins Berthe ressalta a distinção entre os títulos judiciais e as ordens judiciais, haja vista que os primeiros se submetem à qualificação registral, o que não ocorre com as segundas. É sedimentado o entendimento no sentido de que os títulos judiciais somente devem ter acesso ao fôlio real se a qualificação for positiva, com especial atenção ao princípio da legalidade, ao passo que as ordens judiciais escapam ao exame de qualificação registral, pois não trazem, de modo subjacente, o título causal capaz de provocar a mutação jurídico-real, mas veiculam ordens judiciais que revelam um provimento jurisdicional relacionado com a atividade típica do Poder Judiciário. Nesses casos, as ordens judiciais instrumentalizadas por mandados, apenas em casos excepcionais, por absoluta impossibilidade, poderiam deixar de serem atendidas (ALVIM NETTO; CLÁPIS; CAMBLER (coord.), 2019, p. 1234).

De acordo com Marcelo Fortes Barbosa Filho:

Em se tratando de ordem judicial, que, por princípio, não provoca mutações em direitos reais incidentes sobre bens imóveis, mas age no sentido de limitar a plenitude do gozo dos predicados derivados de um dado direito real, não se questiona o seu conteúdo e não se viabiliza a investigação relativa à manutenção da coerência entre a ordem e o conjunto dos assentamentos disponíveis. O exame qualificador do registrador é mais limitado. As balizas estabelecidas para o exame das ordens judiciais são, substancialmente, mais restritas, se bem que elas existem e vem gerando, gradualmente o surgimento de uma normatização administrativa consentânea com suas características específicas, como é o caso, no âmbito do Estado de São Paulo, do Provimento CG nº 17/99. Diante de uma ordem judicial, acredito que só poderá o registrador se recusar a dar cumprimento ao comando recepcionado, quando restar caracterizada hipótese de absoluta impossibilidade, como quando determinada indisponibilidade de bens daquele que não é titular, de acordo com a tábua, de direito real algum, ou antinomia interna, quando, por exemplo, há contradição intrínseca e o documento instrumentalizador da ordem não corresponda ao seu teor (BARBOSA FILHO, 2000, p. 53).

Com relação à qualificação registral dos títulos judiciais, não pode o registrador imiscuir no mérito da decisão judicial, devendo a qualificação se pautar na verificação da competência absoluta do juiz para julgar o processo. Somente pode ser obstado o registro em caso de violação dos princípios registrares da continuidade, especialidade, disponibilidade e

legalidade, a regularidade formal dos títulos apresentados para registro e o nexo de causalidade entre o título e o processo do qual se originou. Nesse sentido julgou o Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na Apelação Cível nº [464-6/9](#)⁷:

De início, cumpre consignar que, apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. “O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estricto ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, Registro de Imóveis, Forense, p. 249)” (Apelação Cível nº 31.881-0/1 – São Paulo, j. em 13.6.96, Relator Desembargador Márcio Martins Bonilha). No mesmo diapasão as Apelações Cíveis nºs. 22.417-0/4 – Piracaia e 37.908-0/0 - Duartina. (TJSP, 2009).

Os registradores de imóveis, portanto, ao realizarem o juízo prudencial de qualificação do título apontado, portanto, devem verificar a legalidade e observância de todos os princípios registrais para possibilitar ao título aceder à tabula registral. Uma vez que a sentença arbitral não está prevista expressamente no rol de títulos registráveis no registro de imóveis, este fundamento é utilizado pelos oficiais para qualificar negativamente o ingresso de tais títulos ao fôlio real, em especial a sentença arbitral que reconhece a usucapião, o que, todavia, não se apresenta como a melhor solução.

3. O INGRESSO DA CARTA ARBITRAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Em que pese a Lei de Registros Públicos não prever expressamente o ingresso da sentença arbitral como título registrável, deve o mesmo ser recepcionado e, atendidos os princípios registrários, qualificado positivamente, eis que o Código de Processo Civil estabelece se tratar de título executivo judicial e a Lei de Arbitragem é precisa ao estabelecer que no artigo 31 que 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.

No sentido de reconhecer o acesso ao fôlio real da sentença arbitral, desde que presente os demais requisitos legais e normativos para a qualificação positiva do título, está a

⁷ Sobre este posicionamento, ver referida decisão TJSP - Apelação Cível nº 464-6/9 - Despachos/Pareceres/Decisões 46469/2005. Corregedor Geral da Justiça e Relator: José Mário Antonio Cardinale.

decisão da 1º Vara de Registros Públicos de São Paulo, proferida pelo Juiz Venício Antonio de Paula Salles, cujo julgamento ocorreu em 06 de julho de 2005:

A Carta de Sentença expedida pelo juízo arbitral tem força necessária para ingressar ao fólio real e conquistar a qualificação registrária pretendida. 2. No que diz respeito à incidência do ITBI, 'in casu', temos que, a divisão de dois imóveis para dois co-proprietários, mantidos os respectivos quinhões e não tendo havido compensação pecuniária não deflagra a incidência tributária. Dúvida improcedente. [...]

Assim, da mesma forma que um Formal de Partilha; a Carta de Adjudicação expedida em processo expropriatório; a Carta de Arrematação; a Carta de Sentença expedida em processo de separação judicial ou uma Carta de Sentença em processo de divisão, a 'carta de sentença' expedida pelo juízo arbitral, tem força para acessar o fólio real, conquistando a devida qualificação registrária.

Portanto, em que pese a ausência de uma forma mais rigorosa, a carta de sentença arbitral tem condições de acessar a tabula registral, resolvendo, por divisão, o 'conflito de interesses' e compondo solução consensual (JACOMINO (org.), 2021, p. 1, 3).

Não se legitima, portanto, a recusa do oficial do registro de imóveis de ingresso da sentença arbitral por ausência de previsão legal do referido título, já que a lei estabelece expressamente que a sentença arbitral produz os mesmos efeitos das decisões proferidas pelos órgãos do Poder Judiciário, desde que a nulidade do provimento arbitral não esteja sendo discutida em processo judicial. Seria negar vigência à lei de arbitragem exigir dos interessados a expedição da carta arbitral para franquear o ingresso da decisão arbitral ao fólio real.

Nesse sentido, argumenta Deyama que o não acesso ao registro de imóveis dos novos negócios imobiliários e das decisões arbitrais sob o argumento da taxatividade do rol do artigo 167 da Lei nº 6.015 é incompatível com a finalidade da atividade registral de publicar todos os atos jurídicos relevantes e pertinentes ao imóvel, bem como resulta no não atendimento aos demais princípios informativos do sistema registral (DEYAMA, 2012). Conforme exposto, pertinente destacar a distinção já apresentada entre os títulos próprios, previstos no artigo 167 da LRP em rol taxativo, e os títulos impróprios do artigo 221 do mesmo diploma legal, que apenas instrumentalizam a mutação jurídico-real provocada pelos primeiros.

De acordo com Kümpel e Ferrari, somente são registráveis as sentenças arbitrais regulares, o que se afere com a necessária qualificação. As sentenças consideradas irregulares, sobretudo pelo descumprimento dos artigos 23 a 33 da Lei nº 9.307 e pela desconformidade com as exigências legais impostas a qualquer título, não são admitidas a registro (KÜMPEL; et. al., 2020, p. 426).

Paralelamente, o artigo 247 da Lei de Registros Públicos estabelece a possibilidade de averbação da indisponibilidade de bens na forma prevista em lei, que consiste em uma medida que visa impossibilitar a alienação ou disposição dos bens imóveis após a prenotação da ordem de indisponibilidade no Livro Protocolo do Registro de Imóveis. Trata-se de medida de natureza cautelar que visa resguardar o resultado útil do processo, que decorre do poder geral de cautela do juiz ou do árbitro.

Com relação ao poder de cautela do juízo arbitral, a Lei nº 13.129/2015, alterou a Lei de Arbitragem para regulamentar a concessão das tutelas cautelar e de urgência na arbitragem, positivando o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o Tribunal Arbitral é competente para processar e julgar o pedido cautelar apresentado pelas partes, mas não é apto a executar medidas coercitivas, que somente podem ser executadas pelo judiciário (STJ, 2012).⁸

Estabelece o artigo 22-B, parágrafo único da Lei de Arbitragem que uma vez instituída a arbitragem, a medida cautelar ou de urgência será requerida diretamente aos árbitros. Considerando que a indisponibilidade é uma medida de natureza cautelar, é possível o seu deferimento pelo árbitro, podendo a decisão ser cumprida diretamente pelo oficial de registro de imóveis independente de manifestação do Poder Judiciário através da expedição de carta arbitral, desde que a ordem de indisponibilidade recaia exclusivamente sobre a propriedade de quem seja parte do processo arbitral, ou sobre o quinhão desta. Com efeito, a jurisdição exercida pelo árbitro somente pode alcançar as partes, plenamente capazes, que se submeteram à sua jurisdição através da convenção de arbitragem, não podendo alcançar bens de terceiros estranhos ao compromisso arbitral.

Plenamente possível, portanto, o ingresso no registro de imóveis tanto de sentença arbitral que soluciona o mérito atribuindo a propriedade a alguma das partes, em se tratando de questão de direito real imobiliário, ou decidindo conflito sobre divisão ou demarcação de terras, como decidido pela 1ª Vara de Registros Públicos, como também de decisões de natureza cautelar a serem cumpridas em face das partes do processo, como é o caso da ordem de indisponibilidade de bens.

⁸ Sobre este posicionamento, ver referida decisão STJ – Recurso Especial nº 1.297.974 /RJ (2011/0240991-9). Relatora Ministra Nancy Andrihgi. Julgamento: 28/08/2012. Publicação: DJe, 04/09/2012.

Questão mais tormentosa diz respeito ao reconhecimento da usucapião por meio de sentença arbitral, isto porque na I Jornada de Direito Notarial e Registral foi aprovado o enunciado que entendeu incabível o reconhecimento da aquisição originária da propriedade por usucapião pela via da arbitragem, sendo indispensável que a pretensão declaratória seja deduzida perante o Poder Judiciário ou, facultativamente, perante o Oficial de Registro de Imóveis.

A justificativa apresentada reside no argumento de que o reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião se caracteriza por uma legitimidade passiva difusa, indeterminada, ou seja, verifica-se uma sujeição passiva universal, o que fundamenta a expedição de editais tanto pela via judicial quanto pela via extrajudicial, autorizada no artigo 261-A da LRP. Ademais, por se tratar de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real, não há negócio jurídico subjacente e, segundo aqueles que defendem esta posição, somente pode ser arbitrado aquilo que pode ser contratado.

Em que pesem os argumentos apresentados, a propriedade e demais direitos reais constituem espécies de direitos patrimoniais disponíveis, não havendo qualquer óbice para o reconhecimento da aquisição originária destes pela via arbitral. Para tanto basta a existência de uma convenção de arbitragem, que não se confunde com a exigência de negócio jurídico subjacente que constitua uma das hipóteses de título material prevista no artigo 167, I, da LRP.

Assim, havendo divergência a respeito da ocorrência dos requisitos legais que autorizam o reconhecimento da usucapião, provimento de natureza declaratória, poderiam as partes firmar o compromisso arbitral para que o árbitro eleito decida, com definitividade, se foram ou não constatados os pressupostos legais para a ocorrência da aquisição da propriedade ou de outro direito real, nos termos da lei civil vigente.

Por ser o árbitro juiz de fato e de direito, possui plena aptidão e competência para apreciar as provas e concluir se a posse alegada é mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, assim como para verificar se estão presentes os demais requisitos exigidos pelas modalidades especiais de usucapião previstas tanto no texto constitucional como na legislação infraconstitucional.

Considerando que a propriedade constitui direito patrimonial disponível, assim como os demais direitos reais, não prosperam os fundamentos para obstar o reconhecimento de sua aquisição originária pela via arbitral, tendo em vista na natureza jurisdicional deste provimento. Por outro lado, exigir a homologação judicial da sentença arbitral para admitir o

ingresso do título arbitral ao fôlio real seria contrariar toda a evolução conquistada pela Lei de Arbitragem e o Código de Processo Civil de 2015, em nítida contradição com o movimento de acesso à justiça trazido pela Justiça Multiportas.

CONCLUSÃO

Uma vez que a Lei de Arbitragem estabelece expressamente que a sentença arbitral produz entre as partes os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário, não prosperam os argumentos apresentados por alguns oficiais de registro de imóveis para recusar o acesso do título ao fôlio real, em especial o argumento de não existir previsão legal no rol dos títulos registráveis previstos no artigo 221 da Lei de Registros Públicos. Tal dispositivo legal, apesar de não prever a sentença arbitral em um de seus incisos, estabelece o ingresso das cartas de sentença e mandados judiciais, aos quais a carta de sentença é equiparada por expressa previsão legal.

Também não existem fundamentos jurídicos suficientes para afastar do juízo arbitral a possibilidade do reconhecimento da usucapião, porquanto a propriedade e os demais direitos reais são, inegavelmente, direitos patrimoniais disponíveis. E, uma vez reconhecido o direito pelo juízo arbitral, a produção dos efeitos da sentença arbitral pressupõe o ingresso no registro de imóveis para publicização e disponibilidade do direito.

Desse modo, não existe fundamento legítimo que justifique a negativa de acesso da sentença arbitral ao registro de imóveis, desde que a arbitragem tenha sido regularmente constituída e o título não seja eivado de nulidade. Ademais, a sentença arbitral, assim como a proferida pelos órgãos do Poder Judiciário, deve se submeter à qualificação registral e observar os princípios que regem o registro de imóveis, como a especialidade, disponibilidade e continuidade, o que não autoriza o registrador imobiliário a insurgir quanto às questões de mérito decididas pelo juiz ou árbitro.

REFERÊNCIAS

ALVIM NETTO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coordenadores). *Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

- BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. O registro de imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: RT, n. 49, jul-dez/2000.
- BERALDO, Leonardo de Faria. *A eficácia das decisões do árbitro perante o registro de imóveis*. Artigo. 2017. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2017/1/art20170117-07.pdf>>. Acesso em: 19 nov. 2021.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *CC 111.230/DF 2010/0058736-6*, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção. Julgamento: 08/05/2013. Publicação, DJe: 03/04/2014.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *CC 157.099/RJ 0051390-6*, Relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção. Julgamento: 10/10/2018. Publicação: DJe, 30/10/2018.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.297.974 /RJ (2011/0240991-9)*. Relatora Ministra Nancy Andrighi. Julgamento: 28/08/2012. Publicação: DJe, 04/09/2012.
- CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1988, reimpresso em 2002.
- CARMONA, Carlos Alberto. Arbitragem e Jurisdição. Artigo. *Revista dos Tribunais Online – Thomson Reuters*. Revista de Processo, vol. 58, p. 33-40, abr.-jun./1990. Doutrinas Essenciais Arbitragem e Mediação, vol. 1, p. 833-844, set./2014. DTR\1990\55. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/293080/mod_resource/content/0/CARMONA%20-%20Arbitragem%20e%20jurisdi%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 29 nov. 2021.
- CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.
- COELHO, Marcos Vinícius Furtado. *O Sistema de Justiça Multiportas no novo CPC*. Colunas. 2020. Migalhas. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/cpc-marcado/330271/o-sistema-de-justica-multiportas-no-novo-cpc>. Acesso em: 29 nov. 2021.
- DEYAMA, Adriana Gugliano Herani. Registrabilidade da sentença arbitral: um estudo de inter-relação entre arbitragem e o registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 35, n. 72, p. 127–160, jan./jun., 2012.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *A Instrumentalidade do Processo*. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.
- FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves. *Lei de Arbitragem comentada artigo por artigo*. 2. ed., ver. ampl. e atual. São Paulo: Juspodivm, 2021.
- FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2001.

JACOMINO, Sérgio (editor/organizador). Juízo arbitral - divisão amigável de condomínio pro indiviso - extinção. Carta de sentença - qualificação registrária - possibilidade. ITBI. Título - Instrumento públicos x privado. 2021. 4 p. Kollemata - *Jurisprudência Registral e Notarial*. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/juizo-arbitral-divisao-amigavel-de-condominio-pro-indiviso-extincao-carta-de-sentenca-qualificacao-registraria-possibilidade-itbi-titulo-instrumento-publicos-x-privado.pdf>>. Acesso em: 30 nov. 2021.

KÜMPEL, Vitor Frederico et. al. *Tratado Notarial e Registral* vol. 5. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020.

NUNES, Danilo Henrique; FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves; MONTES NETTO, Carlos Eduardo. Da possibilidade da arbitragem como mecanismo de efetivação dos direitos do consumidor e do princípio da razoável duração do processo: análise do REsp 1.742.547. *Revista Jurídica Meritum*, Belo Horizonte, vol. 16, n. 1, p. 93-115, 2021. DOI: <https://doi.org/10.46560/meritum.v16i1.8056>.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. *Regulação da Função Pública Notarial e de Registro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Acórdão DJ 464-6/9. Despachos/Pareceres/Decisões 46469/2005*. Data inclusão: 26/03/2009. Disponível em: <<https://extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=1543>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

ZAPPALÁ, Francesco. Memória histórica da arbitragem. Artigo. *Revista Jurídica Meritum*, Belo Horizonte, v. 6, n. 1, p. 101-132, jan./jun. 2011. Disponível em: <<http://revista.fumec.br/index.php/meritum/article/view/1067>>. Acesso em: 20 nov. 2021.

Submetido em 07.10.2022

Aceito em 15.10.2022