JUSTUTOR

Questão Discursiva 00531

M.S. adquiriu e alugou apartamento da imobiliária HL em janeiro de 2014, tendo assinado contrato de locação pelo prazo de dois anos. Após dois meses em que estava na posse do bem, começaram a ocorrer alguns vazamentos nos banheiros e na área de serviço do imóvel. M.S. reclamou várias vezes para a imobiliária HL, mas esta não sanou os problemas no encanamento do apartamento. Diante da inércia da imobiliária, M.S decidiu rescindir o contrato de locação e entregar o imóvel. A imobiliária não aceitou a rescisão do contrato, sob o argumento de que o mesmo foi celebrado pelo prazo de dois anos, tendo mencionado que se M.S. deixasse o imóvel seria cobrada multa equivalente a 50% do valor restante dos aluguéis devidos, ou seja, um ano e dez meses. M.S. saiu do imóvel e deixou de pagar os aluguéis. A imobiliária, então, deu entrada em procedimento arbitral, cobrando a multa contratual de M.S., em razão da rescisão unilateral do contrato. Restada infrutífera a tentativa de conciliação e após a instrução do processo perante a corte arbitral, o árbitro proferiu laudo condenando M.S. a pagar R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a título de multa pela rescisão do contrato de locação. Considerando a situação apresentada, responda:

a) Caso M.S. venha a descumprir a ordem de pagamento constante no laudo arbitral, explicite que procedimento deverá ser tomado pela imobiliária e perante qual órgão deverá o mesmo ser intentado?

b) Que prazo terá M.S. para pagar o débito? Há alguma punição prevista no ordenamento jurídico para o inadimplemento da obrigação contida na decisão arbitral?

c) Qual será a via de defesa a ser utilizada por M.S. no procedimento intentado pela imobiliária? Que tipo de matérias poderiam ser aventadas? Haveria possibilidade de suspender o andamento do procedimento tomado pela imobiliária? Explique.

Resposta #001354

Por: JULIO CESAR PIOLI JUNIOR 16 de Maio de 2016 às 01:41

a) Consoante o art. 515, VII, do NCPC, constitui a sentença arbitral título executivo judicial. Dessa forma, não havendo cumprimento voluntário da sentença arbitral, poderá a Imobiliária ingressar em juízo – na vara cível do local onde se encontram bens sujeitos à expropriação ou na do domicílio do executado, a critério da exequente (art. 516, do NCPC) - com a ação executiva judicial chamada CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (art. 523, do NCPC).

b) De acordo com o art. 523 do NCPC, terá M.S o prazo de 15 dias úteis para pagar o débito acrescido de custas, sob pena de incidir multa de 10% e honorários advocatícios também de 10% (§1º, art. 523, do NCPC).

c) O meio de defesa do executado é a impugnação ao cumprimento de sentença (art. 525 do NCPC), podendo suscitar como matéria de defesa apenas aquelas indicadas no §1º do art. 525 do NCPC; ademais poderá o juiz, a requerimento do executado e desde que garantido o juízo com penhora, caução ou depósito suficientes, atribuir-lhe efeito suspensivo, se seus fundamentos forem relevantes e se o prosseguimento da execução for manifestamente suscetível de causar ao executado grave dano de difícil ou incerta reparação (art. 525, §6º, do NCPC).