

O que é a arbitragem para retomada do imóvel?

É um método privado de resolução de conflitos (Lei Federal nº 9.307/1996) onde um árbitro toma uma decisão com a mesma validade de uma sentença judicial.

Por que a Arbitragem foi adotada pela CredAluga?

A CredAluga adotou este modelo para as ações de despejo porque ele é, em média, **95% mais rápido** que a justiça comum, reduzindo drasticamente o tempo de imóvel ocupado sem pagamento.

A arbitragem é obrigatória para todos os novos contratos?

Sim. A partir de 02/03/2026, a eleição do foro arbitral (formalizada através da assinatura do Anexo B) passa a ser uma condição obrigatória para a emissão de qualquer nova Fiança CredAluga. Essa obrigatoriedade existe para garantir a agilidade na retomada do imóvel e a sustentabilidade dos repasses financeiros, protegendo o fluxo de caixa do locador.

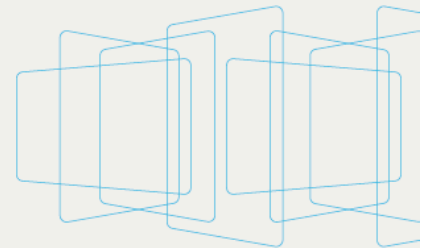
A arbitragem é obrigatória para contratos que já estão em vigor?

Não. Para os contratos assinados antes da atualização dos termos, as regras anteriores continuam vigentes. No entanto, caso a imobiliária deseje usufruir da celeridade do rito arbitral em contratos antigos, é possível realizar um aditamento contratual para incluir os novos Anexos (A e B).

Ao renovar um contrato antigo ou fazer um reajuste, aproveite para atualizar a garantia para o novo modelo com Arbitragem. Isso garante que, em caso de problema futuro, você tenha a ferramenta de despejo mais rápida do mercado à sua disposição.

Quais câmaras podem ser utilizadas?

A CredAluga utiliza as câmaras Arbitralis e Arbtrato. Ambas são especialistas em conflitos imobiliários e operam de forma 100% digital. A escolha entre uma ou outra cabe à parte que instaurar o procedimento, no caso, a CredAluga, via mandato. (Anexo B, Cláusula "Procedimento Arbitral").



Qual a base legal da arbitragem?

Todo o procedimento é regido pela **Lei nº 9.307/1996** (Lei de Arbitragem), que confere validade jurídica plena a esse método, e pelo **Artigo 190 do Código de Processo Civil**. (Q&A, pergunta "A arbitragem será obrigatória?").

Como é feita a citação do inquilino na arbitragem?

As citações são feitas por **meios eletrônicos** (E-mail e WhatsApp) informados no contrato. A comunicação é válida mediante comprovação de envio, independentemente de confirmação de leitura ("check" azul), tudo conforme pactuado previamente e autorizado pelo Art. 190 do CPC. (Anexo B, Cláusula "Citações e intimações por meios eletrônicos").

O inquilino pode se recusar a participar?

Não. Ao assinar o Anexo B, ele concorda com a via arbitral. A não assinatura do Anexo B invalida a garantia. (Anexo B, final da cláusula de citações).

O inquilino tem direito à defesa na arbitragem?

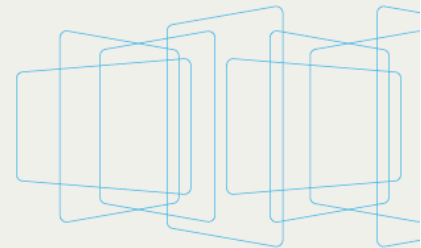
Com certeza. O princípio do contraditório é respeitado. O inquilino é notificado e possui um prazo (conforme o regulamento da câmara escolhida) para apresentar sua defesa e provas, tudo dentro do ambiente digital da câmara.

Quanto tempo leva a decisão arbitral de despejo?

É substancialmente mais rápida que o Judiciário. (Q&A, pergunta "A arbitragem será obrigatória?").

A sentença arbitral precisa de juiz para valer?

A sentença arbitral possui a mesma força e validade de uma sentença judicial. Ela não precisa ser homologada (aprovada) por um juiz para ser válida e produzir efeitos imediatos entre as partes. (Anexo B, Cláusula "Procedimento Arbitral").

**E se o inquilino não sair após a sentença?**

A sentença arbitral é um título executivo. Caso não haja desocupação voluntária no prazo fixado pelo árbitro, a CredAluga leva a sentença ao Poder Judiciário apenas para o "cumprimento de sentença". O juiz apenas executa a ordem de despejo forçado (imissão na posse), sem rediscutir o mérito da causa, o que é muito mais célere. (Anexo B, parágrafo sobre não desocupação).

O procedimento é presencial?

Não, é 100% digital, via plataforma online. (Anexo B, Cláusula "Procedimento Arbitral").

Quem escolhe o árbitro?

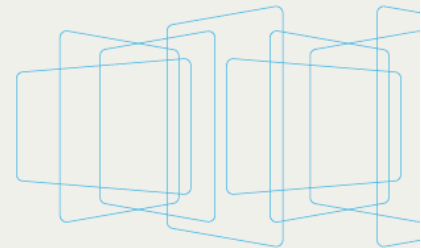
As câmaras (Arbitralis ou Arbtrato) designam um **árbitro único e independente** de acordo com seus regulamentos internos. Este profissional é um especialista em direito imobiliário, garantindo uma decisão técnica e imparcial. (Anexo B, Cláusula "Procedimento Arbitral").

A arbitragem impede o uso de medidas de urgência na justiça?

Não. O uso da arbitragem não impede que as partes busquem o Poder Judiciário para pleitear medidas de urgência (como liminares cautelares). No entanto, o julgamento do mérito da ação de retomada permanece sob competência exclusiva do Tribunal Arbitral. (Anexo B, Cláusula "Interpretação e Prevalência").

A imobiliária terá custos com a arbitragem?

Não para os custos diretos do procedimento. Embora existam taxas para o acionamento da câmara arbitral e honorários advocatícios, como o processo de retomada será conduzido exclusivamente pela CredAluga (através do mandato outorgado no Anexo A), esses custos operacionais são absorvidos pela CredAluga. A imobiliária não precisa destacar sua própria equipe jurídica para o despejo, pois a CredAluga assume a gestão processual. Ao entregar uma decisão muito mais rápida que o judiciário, a via arbitral evita que o locador acumule meses extras de condomínio, IPTU e aluguéis não pagos que poderiam exceder o limite da fiança. (Q&A, pergunta "A arbitragem será obrigatória?").



O que acontece se houver conflito de competência entre o juiz e o árbitro?

O árbitro é a autoridade máxima para decidir sobre sua própria competência. Caso uma das partes acione o Judiciário indevidamente, o juiz deve extinguir o processo sem resolução de mérito, reconhecendo a validade da convenção arbitral e encaminhando o caso ao Tribunal Arbitral. (Anexo B, parágrafo sobre ações judiciais propostas).

Em que momento a inadimplência será levada para a arbitragem?

A arbitragem não é o primeiro passo. Ela é acionada somente após o esgotamento das tentativas de cobrança e recuperação amigável. Quando fica caracterizada a necessidade da **ação de retomada do imóvel (despejo)**, a CredAluga inicia o protocolo via câmara arbitral. (Anexo B, cláusula "Procedimento Arbitral").

Após a sentença arbitral determinando o despejo, quais são os próximos passos?

Após a sentença emitida pelo árbitro, existem dois caminhos:

- Desocupação Voluntária: O inquilino desocupa o imóvel no prazo fixado na sentença arbitral.
- Cumprimento de Sentença (Desocupação Forçada): Caso o inquilino se recuse a sair, a sentença arbitral (que tem força de decisão judicial) é levada ao Poder Judiciário para que um juiz determine a imissão na posse (o despejo forçado com auxílio policial, se necessário).

(Anexo B, parágrafo final da cláusula "Procedimento Arbitral").