

PARECER

À Giovana M. de Farias de Carvalho

Coordenadora Administrativa da **FENAM - FEDERAÇÃO NACIONAL DOS MÉDICOS**

PARECER SOBRE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA SALA COMERCIAL N° 211, INTEGRANTE DO CENTRO EMPRESARIAL BRASIL 21, SITUADO NA SH/SUL, QUADRA 06, CONJ. A, BLOCO A, BRASÍLIA/DF, QUE FAZEM ENTRE SI **LEONARDO MARTINS GOMES**, BRASILEIRO, SOLTEIRO, ESTUDANTE, CPF 711.182.681-72 E RG 1.976.961, SSP/DF, RESIDENTE E DOMICILIADO NA SQN, 311, BL. D, AP. 410 - BRASÍLIA/DF E A **FENAM - FEDERAÇÃO NACIONAL DOS MÉDICOS**, NA QUALIDADE DE LOCATÁRIO.

A Federação Nacional dos Médicos - FENAM solicita parecer sobre contrato de locação de imóvel comercial que pretende firmar com **LEONARDO MARTINS GOMES**.

Da análise do referido contrato, insta salientar que todas as cláusulas apresentadas obedecem rigorosamente a legislação vigente, o que remete que em relação à sua legalidade o mesmo é irrepreensível.

Considerando que os termos acordados, estão em conformidade com os interesses das partes, vale ressaltar tão somente o disposto na cláusula 17.

A cláusula 17, intitulada como compromissória, trata do foro adequado para dirimir os problemas eventualmente ocorrentes entre as partes.

Assim, caso ocorra algum litígio envolvendo o presente Contrato, ao invés das partes buscarem a tutela do Estado, através do Poder Judiciário, esta causa deverá ser resolvido no âmbito de uma Câmara Arbitral.

As Câmaras Arbitrais, reconhecidas pela Lei como meio de solução de litígios, consiste em entidade de cunho privado, onde dois ou mais litigantes apresentam o problema a um Juiz Arbitral (que não é Juiz de Direito), e este apresentará a solução que considerar mais adequada ao caso concreto.

Tal decisão, em caso de discordância quanto à correta aplicação das normas legais e contratuais, poderá ser revista pelo Judiciário, no interesse da parte que se sentir prejudicada.

A grande vantagem do Juízo Arbitral é o tempo em que transcorrerá o processo, em regra, mais célere e objetivo. A desvantagem é a confiabilidade, uma vez que no Brasil, essa ainda é pouco usual e tradicional submeter a uma Câmara Arbitral, litígios que normalmente seguiriam para o poder judiciário.

Feitas tais considerações, conclui-se que:

- a) o Contrato atende a todas as exigências legais;
- b) Qualquer futuro litígio referente ao que está estipulado no presente contrato, será dirimido no âmbito do Juízo Arbitral;

Sendo a ora solicitante, conhecedora das implicações de submeter a um Juízo Arbitral possíveis litígios contratuais, e concordando com essa situação, nosso parecer é no sentido de que o contrato pode ser concretizado sem prejuízos para a mesma.

Caso a solicitante não concorde com a cláusula compromissária, deve renegociar os termos do mesmo, junto ao proprietário do imóvel, ora Locador.

Este, s.m.j., é nosso entendimento sobre o tema, e em persistindo qualquer dúvida, nos colocamos à disposição para maiores esclarecimentos.

Brasília, 26 de agosto de 2009.

Thais Maria Silva Riedel de Resende

OAB/DF 20.001

Alexander de Sales Bernardo

OAB/DF 23.396