

A arbitragem nos contratos de locação de imóveis

Um estudo sobre os
impactos do meio de
resolução de conflitos no
Judiciário e na economia.

Introdução

Nos últimos anos, a validade e a eficiência da arbitragem em contratos de locação têm sido pauta de importantes debates. Dada a relevância estratégica deste mecanismo e aproveitando o marco dos 30 anos da Lei de Arbitragem, foi encomendado à LCA Consultoria Econômica um estudo inédito e aprofundado sobre o tema.

Objetivo:

Avaliar o impacto do meio de resolução de conflitos tanto no sistema de Justiça quanto na economia do país. Para isso, foram levados em conta o tempo de resolução e os custos dos casos de arbitragem comparativamente ao despejo tradicional, além da estimativa dos efeitos no mercado imobiliário como um todo.

Principais Achados

Os números demonstram impactos significativos na desburocratização e na economia, confirmando a arbitragem não apenas como uma alternativa jurídica, mas como um instrumento de melhoria para todo o ecossistema imobiliário.

Celeridade na resolução

A taxa de vazão de casos arbitrais é de

99%
ao ano

Isso significa que praticamente toda a demanda é absorvida.

Além disso, as sentenças arbitrais ocorrem, em média, em

70 dias

Esse prazo é

7x mais rápido

do que o tempo até o primeiro julgamento de um processo de despejo tradicional na Justiça comum, que dura, em média, **472 dias**.

Desafogo no Judiciário

Atualmente, mais de

132 mil

processos de despejo se acumulam sem julgamento no Brasil.

E esse gargalo só cresce: nos últimos cinco anos, os novos casos de despejo tiveram uma alta de

32%

já os julgamentos avançaram apenas

18%

Ou seja, uma migração de casos para a arbitragem é capaz de desonerar o sistema público.

Economia ao proprietário

A maior velocidade do processo arbitral reduz o principal custo do locador: o tempo sem recebimento de aluguel.

Considerando um aluguel médio de

R\$ 2.860

A perda evitada ao proprietário atinge

R\$ 37.623

por resolução

Caso, em um ano, todos os novos os processos de despejo do país migrassem para a arbitragem, a economia projetada alcançaria a marca de

R\$ 3,2 bilhões



Aumento na oferta de moradia

Ao utilizar a arbitragem, os imóveis antes retidos por longos processos judiciais são devolvidos mais cedo ao mercado.

A análise mostra que cerca de

100_{mil}

imóveis retornariam de uma vez caso todos os casos migrassem para a arbitragem.

Esse destravamento tem potencial para gerar um incremento imediato de

0,6%

na oferta total de locações no país.



Redução no preço do aluguel

O inquilino é diretamente impactado pela maior eficiência do sistema. O aumento da oferta de imóveis e o menor risco para o locador refletem no bolso do consumidor:

Estima-se
uma redução
média de

R\$ 420

ao ano no valor do aluguel cobrado em uma situação hipotética em que todos os processos de despejo fossem levados para as câmaras arbitrais.



Metodologia

O estudo foi conduzido pela LCA Consultoria Econômica, que utilizou uma metodologia robusta de cruzamento de bases de dados. Foram utilizadas informações públicas do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD), do IBGE, além de dados de processos arbitrais dos anos de 2020 a 2025 (do QuintoAndar).

As modelagens econômicas avaliaram cenários hipotéticos e a elasticidade de demanda e oferta do aluguel residencial foi parametrizada com base na literatura internacional e calibrada ao contexto brasileiro.