

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE DIREITO

**A ARBITRAGEM COMO INSTRUMENTO ALTERNATIVO DE SOLUÇÃO DE
CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

DALTON DE SOUZA LOPES

Rio de Janeiro
2017/ 1º SEMESTRE

DALTON DE SOUZA LOPES

**A ARBITRAGEM COMO INSTRUMENTO ALTERNATIVO DE SOLUÇÃO DE
CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Pós Doutora em Antropologia Urbana, Cláudia Franco Corrêa.

Rio de Janeiro

2017/ 1º SEMESTRE

CIP - Catalogação na Publicação

L864a Lopes, Dalton de Souza
A arbitragem como instrumento alternativo de
solução de conflitos em condomínios edilícios /
Dalton de Souza Lopes. | -- Rio de Janeiro, 2017.
50 f.

Orientadora: Cláudia Franco Corrêa.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
de Direito, Bacharel em Direito, 2017.

1. Condomínio Edilício. 2. Arbitragem. 3.
Arbitragem em condomínios edilícios. 4. Solução de
conflitos. I. Corrêa, Cláudia Franco , orient. II.
Título.

CDD 341.4618

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os
dados fornecidos pelo(a) autor(a).

DALTON DE SOUZA LOPES

**A ARBITRAGEM COMO INSTRUMENTO ALTERNATIVO DE SOLUÇÃO DE
CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Pós Doutora em Antropologia Urbana, Cláudia Franco Corrêa.

Data da Aprovação: __ / __ / ____.

Banca Examinadora:

Orientador

Membro da Banca

Membro da Banca

Rio de Janeiro
2017/ 1º SEMESTRE

RESUMO

A presente pesquisa pretende verificar as principais possibilidades e limitações quanto a aplicação da arbitragem como instrumento alternativo de solução de conflitos existentes no âmbito de condomínios edilícios. Para problematização do tema serão analisados institutos do Direito Civil e Processual Civil Brasileiro, tais como o condomínio edilício e a arbitragem. O estudo ocorrerá mediante a técnica da revisão de literatura, utilizando-se como fonte de consulta: artigos científicos, julgados, doutrinas e jurisprudências que tratam do referido tema. Por fim, pretende-se demonstrar que a arbitragem é um instrumento de grande eficiência para solução de conflitos atinentes ao condomínio, posto que a via arbitral apresenta inúmeras vantagens quando comparada com a via judicial, além de atender plenamente as peculiaridades dos conflitos condominiais, representada tanto pela proximidade dos litigantes quanto pela eminência dos fundamentos do direito de vizinhança. Logo, a arbitragem, mais do que uma mera alternativa, representa uma real necessidade das novas demandas e complexidades havidas dentro de condomínios edilícios.

Palavras-chave: Arbitragem; Condomínio Edilício; Solução de Conflitos.

ABSTRACT

The present research intends to verify the main possibilities and limitations regarding the application of the arbitration as an alternative instrument of solution of conflicts existing in the scope of condominiums. For the problematization of the theme will be analyzed institutes of Civil Law and Brazilian Civil Procedure, such as the condominium building and the arbitration. The study will be carried out using the literature review technique, using as a source of inquiry: scientific articles, judgments, doctrines and jurisprudence that deal with this topic. Finally, it is intended to demonstrate that arbitration is a highly efficient instrument for the resolution of conflicts related to the condominium, since the arbitration route presents numerous advantages when compared to the judicial route, in addition to taking full account of the peculiarities of the condominium conflicts, represented Both by the proximity of the litigants and by the eminence of the foundations of the right of neighborhood. Therefore, arbitration, rather than a mere alternative, represents a real necessity of the new demands and complexities within condominiums.

Keywords: Arbitration; Condominium; Conflict Resolution

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	08
1. ARBITRAGEM.....	18
1.1 Aspectos históricos e tipificação legal.....	18
1.2 Natureza jurídica.....	20
1.3 Vantagens e desvantagens da Via arbitral em relação a via judicial para solução de conflitos.....	22
1.4 Posicionamento jurisprudencial acerca da Arbitragem.....	27
1.4.1 A constitucionalidade da lei de arbitragem.....	28
1.4.2 Aplicação imediata dos dispositivos processuais da lei de arbitragem.....	28
2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	30
2.1 Aspectos históricos e tipificação legal.....	30
2.2 Natureza jurídica.....	35
2.3 Regulamentação Interna do condomínio edilício.....	38
2.4 Convenção condominial e sua natureza jurídica.....	41
3. A ARBITRAGEM EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....	44
3.1 Princípios Constitucionais que respaldam a aplicação da arbitragem em condomínios edilícios.....	46
3.2 Cláusula compromissória na convenção condominial.....	50
3.3 A competência do juízo arbitral para decidir antes do poder judiciário sobre a validade de cláusula compromissória.....	53
4. JULGADOS ENVOLVENDO A ARBITRAGEM COMO INSTRUMENTO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....	56
4.1 Competência do juízo arbitral para apreciar antes do poder judiciário demandas acerca do incidente da nulidade de cláusulas compromissórias.....	56
4.2 Competência do juízo arbitral estabelecida em convenção de condomínio afasta a participação do poder judiciário para solução das controvérsias.....	58

4.3 A competência do juízo arbitral estabelecida no regimento interno do condomínio não alcança os fatos e demandas anteriores.....	60
4.4 Impossibilidade de deliberação da assembleia condominial ter natureza arbitral.....	61
CONCLUSÃO.....	62
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	70

INTRODUÇÃO

O instituto da arbitragem para solução de conflitos condominiais apresenta-se como tema de grande relevância pública e jurídica, vez que se constitui como ferramenta útil para viabilizar a solução célere dos conflitos, vindo, portanto, ao encontro dos interesses dos condôminos e do condomínio, além de também favorecer a sociedade como um todo, na medida que reduz as demandas do judiciário brasileiro, que já se encontra deveras assoberbado.

Mediante a análise da melhor doutrina¹ sobre o assunto em apreço, é visível que a arbitragem, vigente no ordenamento jurídico brasileiro por meio da lei 9.307/96, apresenta inúmeras características que a tornam um meio eficiente e alternativo de acesso à justiça. Tais características, são visíveis através da celeridade com que a sentença arbitral deve ser proferida (art. 23, lei 9.307/96), especialização do juízo arbitral, confidencialidade da decisão, dentre outras.

Pela instituição da arbitragem, temos a constituição da figura do árbitro, responsável por decidir o caso concreto pondo fim a situação litigiosa, sem a interferência do judiciário, mas com eficácia de sentença judicial. Nesse sentido, afirma o jurista Carmona que a arbitragem:

“Trata-se de mecanismo privado de solução de litígios, por meio do qual um terceiro, escolhido pelos litigantes, impõe sua decisão, que deverá ser cumprida pelas partes. Esta característica impositiva da solução arbitral (meio heterocompositivo de solução de controvérsias) a distância da mediação e da conciliação, que são meios autocompositivos, de solução de litígios, de sorte que não existira decisão a ser imposta às partes pelo mediador ou pelo conciliador, que sempre estarão limitados à mera sugestão (que não vincula as partes)”²

¹ SCAVONE JUNIOR, L.A. **Manual de arbitragem, Mediação e Conciliação**. 5ª Edição, editora Forense, 2014. THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Celeridade e efetividade da prestação jurisdicional**: Insuficiência da reforma das leis processuais, 2004. Disponível em: < <http://www.abdpc.org.br/artigos/artigo51.htm>>. Acesso em: 20 Maio de 2017.

² CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**: um comentário à lei nº. 9.307/96. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2012. P. 31-32.

Nos termos do artigo 5º, inciso LXXVIII da Constituição Federal de 1988, verificamos a exigência de que a concessão da tutela jurisdicional seja assegurada na medida da razoável duração do processo³ e, no mesmo sentido, o atual Código de Processo Civil de 2015 traz em seu bojo o direito de que as partes tenham em prazo razoável a solução integral do mérito (art. 4º e 6º do CPC/2015).

Entretanto, conforme destaca a advogada Camila Góes Barbosa⁴, os estudos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) demonstram a exorbitância dos números do poder judiciário: somente no ano de 2014 foram entorno de 100 milhões de processos que tramitaram no Poder Judiciário, o que representa ser aproximadamente um processo para cada dois habitantes. Estima-se 1,2 novo processo por segundo a cada dia útil do ano. No mesmo documento, demonstrou-se ainda que o aumento na estrutura orçamentária e de pessoal nos tribunais nos últimos anos não tem surtido o efeito esperado quanto ao aumento da produtividade.

Tais dados são ainda mais contundentes, tornando a situação mais gravosa, quando levamos em consideração as últimas estatísticas oficiais do poder judiciário trazidas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ)⁵, pois, pela análise do relatório divulgado, verifica-se que no ano de 2015 o número de processos que tramitaram pelo poder judiciário passou de 100 milhões para 102 milhões, finalizando o ano de 2015 com cerca de 74 milhões de processos ainda em tramitação. O próprio relatório destaca o fato de que, apesar de se verificar um número de processos baixados quase sempre equivalente ao número de casos novos, o estoque de processos no Poder Judiciário (74 milhões) continua aumentando desde o ano de 2009, conforme pode ser evidenciado no gráfico abaixo:

³ Art. 5º, LXXVIII da CRFB/88 - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação

⁴ Advogada do escritório Imaculada Gordiano Sociedade de Advogados (LEXNET Fortaleza). Autora do artigo: **Por que a Arbitragem pode ser uma boa alternativa processual?**. O Estadão, 15 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/por-que-a-arbitragem-pode-ser-uma-ba-alternativa-processual/>.

⁵ Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2016: ano-base 2015**. Brasília: CNJ, 2016.

Gráfico 1 - Série histórica da Movimentação processual do Poder Judiciário⁶

Assim, o crescimento acumulado dos processos judiciais no período de 2009 a 2015 foi de 19,4%, ou seja, 9,6 milhões de processos a mais em relação àquele ano. Dessa forma, mesmo que o Poder Judiciário fosse paralisado sem ingresso de novas demandas, com a atual produtividade de magistrados e servidores, seriam necessários aproximadamente 3 anos de trabalho para zerar o estoque, conforme pode ser evidenciado no gráfico a seguir:

Gráfico 2 – Série histórica do índice de produtividade e da carga de trabalho dos magistrados no Poder Judiciário⁷

⁶ Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2016: ano-base 2015**. Brasília: CNJ, 2016. P 43.

⁷ Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2016: ano-base 2015**. Brasília: CNJ, 2016. P 44.

Além disso, os dados trazidos pelo relatório do CNJ em comento, demonstram um contingente insuficiente de conciliadores existentes na atual estrutura judicial, pois, os conciliadores representam apenas 1,9 % do total da força de trabalho auxiliar do Poder judiciário, sendo o maior quantitativo composto por terceirizados (46,5%) seguidos de pelos estagiários (41,7%), conforme evidenciado pelo gráfico 3, apresentado abaixo:

Gráfico 3 - Força de trabalho auxiliar do Poder Judiciário⁸



Isso representa uma grande contradição, vez que no ordenamento jurídico brasileiro é evidente a necessidade de fomentar as vias de solução alternativas e consensuais para pacificação de conflitos, devendo as partes se valerem da via judicial apenas como última alternativa. Nesse sentido, é inequívoco o Código de Processo Civil de 2015 ao afirmar em seu artigo 3º, § 2º e § 3º que: “o Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos”, e “A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial”.

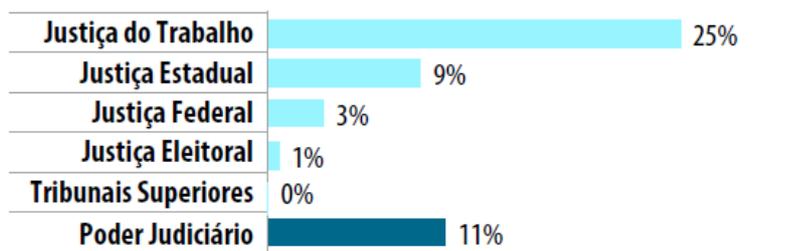
Dessa forma, verifica-se que os dispositivos legais destacados entram em contradição com a realidade evidenciada pelo Conselho Nacional de Justiça, pois, apesar de tais normas serem cogentes, não estão tendo real efetividade prática. Pois, caso fosse dada maior atenção

⁸ Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2016: ano-base 2015**. Brasília: CNJ, 2016. P 41.

aos meios alternativos de solução das controvérsias, poderia haver grande redução dos índices anteriormente apresentados, posto que assim a tutela jurisdicional seria acionada apenas quando não fosse possível se valer de outros meios para apaziguar os litígios.

Prova disso é que, segundo o relatório do CNJ⁹, no que tange o índice de conciliação, que resulta do percentual de sentenças e decisões resolvidas por homologação de acordo, observa-se pelo gráfico abaixo que, em média, apenas 11% das sentenças e decisões foram homologatórias de acordo. Com destaque para a Justiça Trabalhista que mais faz conciliação, conseguindo solucionar 25% de seus casos por meio de acordo.

Gráfico 4 – Índice de Conciliação no Poder Judiciário¹⁰



Assim sendo, os fatos anteriormente expostos, principalmente os atinentes ao congestionamento do poder judiciário e o baixo quantitativo dos conciliadores judiciais, constituem-se como empecilhos para que as decisões judiciais não sejam conferidas dentro das exigências constitucional e processual no que tange a razoável duração do processo e o efetivo estímulo aos métodos alternativos de solução dos conflitos.

Por estes motivos, esta pesquisa optou pelo estudo da arbitragem, principalmente pela celeridade de suas decisões, fato este que coaduna com as peculiaridades dos conflitos condominiais. Conflitos esses que se caracterizam pelo convívio e proximidade dos litigantes, pois, nesse caso, as partes, necessariamente, terão que conviver e frequentar o mesmo ambiente

⁹ Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2016: ano-base 2015**. Brasília: CNJ, 2016. P. 45.

¹⁰ Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2016: ano-base 2015**. Brasília: CNJ, 2016. P. 46.

social e, eventualmente, poderão se encontrar nas áreas comuns do condomínio, favorecendo ainda mais a tensão e a ocorrência de novos litígios.

Portanto, o convívio dentro de um ambiente compartilhado pelos litigantes acaba por diferenciar os conflitos ocorridos dentro de condomínios edilícios dos demais conflitos sociais. Pois, enquanto nos conflitos condominiais as partes que litigam irão conviver dentro de um mesmo ambiente social, nos demais conflitos que não ocorrem dentro do seio condominial, as partes, em regra, encontram-se apenas na ocorrência do fato litigioso e na audiência para resolução da lide. Por isso, há necessidade de uma atenção diferenciada para os litígios havidos no interior de condomínios edilícios, atenção esta que pode ser perfeitamente suprida através da via arbitral, mediante a qual a resolução do fato conflituoso ocorrerá de forma mais célere e efetiva.

Por ser a arbitragem um dos enfoques do presente trabalho, este assunto será melhor delineado no capítulo 1.

Outro ponto que diz respeito ao potencial de litigiosidade existente em condomínios edilícios, advém de inúmeros motivos próprios da convivência humana, tais como: vagas de estacionamento, animais domésticos, entre outros que afetam diretamente os pilares do direito de vizinhança (saúde, sossego e segurança), dispostos no artigo 1.277 do Código Civil de 2002, direito este com notório destaque no âmbito condominial, posto que as unidades habitacionais caracterizam-se pela proximidade e justaposição, o que também favorece ocorrência de conflitos e desacordos. Por isso, atualmente há mais de 40 tipos de ações registradas na Justiça relacionadas a condomínios¹¹.

¹¹ De acordo com o escritório Posocco & Associados Advogados e Consultores Fabricio Sicchierolli Posocco, são mais de 40 tipos de ações registradas na Justiça relacionadas a condomínios, processos que vão desde uso de água até colocação de vaso de flor na janela. As sete causas mais recorrentes são: inadimplência, animais domésticos, barulho, vaga de garagem, objetos que caem na varanda do vizinho, obras irregulares e uso das áreas comuns. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/problemas-internos-resolvidos-na-justica/>>. Reportagem datada de 28 de fevereiro de 2016.

No que tange apenas às ações de cobrança por falta de pagamento da taxa de condomínio, segundo dados estatísticos divulgados pelo Departamento de Economia e Estatística do Sindicato de Habitação (Secovi-SP), que tem como base levantamento feito pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, apenas no ano de 2015 foram registrados na cidade de São Paulo 10.903 ações de cobrança por falta de pagamento da taxa condominial, o que representa uma alta de 11,6% em relação a 2014. Entretanto, no ano de 2016 foram apuradas 5.111 ações de cobrança por falta de pagamento, o que representa uma queda de 49,4% em relação ao ano passado, conforme pode ser evidenciado na tabela abaixo:

Tabela de Evolução das ações condominiais por falta de pagamento no Estado de São Paulo¹²:

Ano	Nº de Ações	Variação (%)
2006	17.234	***
2007	15.902	-7,7%
2008	13.092	-17,7%
2009	11.459	-12,5%
2010	11.808	3,0%
2011	9.947	-15,8%
2012	10.526	5,8%
2013	9.681	-8,0%
2014	9.047	-6,5%
2015	10.093	11,6%
2016	5.111	-49,4

Segundo entendimento do relatório de tal pesquisa, divulgada pelo Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da habitação de São Paulo (SECOVI SP), o motivo na redução drástica das ações de cobrança por falta de pagamento da taxa de condomínio

¹² Departamento de Economia e Estatística do Sindicato da habitação de São Paulo (SECOVI SP). **Análise das ações condominiais**. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/acoes-condominiais/2017/arquivos/201704-acoescondominiais.pdf>.

possivelmente deve-se ao fato de o Novo Código de processo Civil¹³ ter incluído o boleto de cobrança do condomínio como título executivo extrajudicial (art. 784, VIII e X do CPC) e, conseqüente, permitindo sua execução direta, sem a necessidade do ajuizamento da ação judicial de cobrança.

Por outro lado, em que pese a existência do potencial de conflitualidade apresentado anteriormente, o condomínio edilício surge como uma necessidade urbana devido ao grande contingente populacional concentrado em centros urbanos, associados a limitação do território habitável, acarretando uma necessária aglomeração habitacional. Aglomeração esta que, na maioria dos casos, ocorre de forma irregular. Portanto, “a questão habitacional no Brasil da atualidade ainda tem conduzido milhões de brasileiros uma vida precária, excluída do direito basilar à moradia digna”¹⁴.

Nesse ínterim, segundo o Emérito professor Ricardo Pereira Lira¹⁵, podem ser destacadas as seguintes causas determinantes do adensamento demográfico irregular no espaço urbano: (i) Aumento significativo da população urbana, como consequência da industrialização; (ii) inexistência de uma política habitacional que enfrente a questão urbana de maneira planejada e consistente.

Assim sendo, a construção e difusão de condomínios edifícios apresenta-se como uma necessidade imperiosa para permitir a aglomeração populacional de forma organizada no espaço urbano. Pois, por meio da construção de edifícios, permite-se a estruturação de inúmeras unidades habitacionais numa limitada faixa territorial, o que contribui para dar efetividade aos ditames da função social da propriedade que se constitui em um dos princípios da ordem econômica brasileira, nos termos do art. 170, III da CRFB.

¹³ BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>.

¹⁴ CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha. **A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”**: Construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. Revista Direito Urbanístico, Cidade e alteridade. Brasília, V.2, n.1, jun.2016. p. 179-195.

¹⁵ LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de direito urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.P.25.

No que tange a função social da propriedade, é necessário destacar que o art. 182 de nossa carta magna dispõe que a política de desenvolvimento urbano, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Reforçando tal entendimento, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) elenca em seu artigo 2º que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais, dentre as quais temos a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, à infraestrutura urbana, ao transporte, dentre outros.

Além disso, outra diretriz que também deve orientar a política urbana refere-se à ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos (art. 2º, alínea “a” da referida lei).

Dessa forma, é possível afirmar que as edificações de condomínios edilícios, que se apresentam quanto ao aspecto material sob a forma de superposição de unidades imobiliárias, sejam elas superposições horizontais ou verticais, surgem tanto para atender a função social da propriedade quanto aos anseios da necessidade de organização do espaço e da população urbana, dando efetividade ao direito constitucional de moradia expresso no artigo 5º caput da Constituição Federal de 1988.

Porém, é importante destacar que a edificação de condomínios muitas vezes dá origem a diversas outras formas de empreendimentos que não os residenciais, tais como empreendimentos comerciais, que irão distinguir-se dos primeiros principalmente quanto a sua finalidade, pois, enquanto o primeiro busca, primordialmente, garantir o direito de moradia, o segundo visa garantir, em última instância, a aferição de lucro. Entretanto, o presente estudo pretende-se ater apenas aos condomínios edilícios que visam assegurar o direito constitucional de moradia.

Nesse sentido, necessário se faz estabelecer, previamente, uma distinção jurídica entre o condomínio em sentido amplo e condomínio edilício. O primeiro, apresenta-se como o domínio coletivo/ compartilhado de inúmeras pessoas sobre frações ideais em uma edificação de uso

comum. Já o segundo, apresenta-se como o domínio coletivo/ compartilhado de frações ideais de habitação em uma edificação de uso comum. Logo, é possível asseverar que a distinção entre as definições de condomínio em sentido amplo e o condomínio edilício reside fundamentalmente quanto a sua finalidade, pois o condomínio edilício possui como finalidade última a habitação ao passo que o condomínio em sentido amplo possui finalidade outras que não a habitação.

Sendo o condomínio edilício um dos pontos focais desta pesquisa, este assunto será melhor delineado no capítulo 2.

Perante o exposto, o presente trabalho pretende verificar as principais possibilidades e limitações quanto a aplicação da arbitragem como instrumento alternativo de solução de conflitos existentes no âmbito de condomínios edilícios. Para tal, pretende-se realizar a análise de artigos científicos, julgados, doutrinas e jurisprudências que tratem do referido assunto.

1. ARBITRAGEM

1.1 Aspectos históricos e tipificação legal

A arbitragem é um instituto muito antigo, sua existência data de período antes de Cristo. Segundo afirma Jacob Dolinger *apud* Luiz Roberto Ayoub¹⁶, a arbitragem já estava presente entre os hebreus na antiguidade, descrita no pentateuco¹⁷ da bíblia cristã, que já relatava a existência de conflitos decididos por árbitros. Além disso, o autor afirma que no direito romano, a arbitragem voluntária e facultativa era admitida e até estimulada.

O artigo 3º da Lei 9.307/96 afirma que "as partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral". Assim, a solução do conflito pela via arbitral poderá ser pactuada antes ou após ao litígio. Quando convencionada antes da ocorrência do litígio denomina-se cláusula compromissória. Por outro lado, quando convencionada após o litígio, será instituída através do compromisso arbitral.

Para Strenger¹⁸ a convenção de arbitragem é: “uma convenção na qual as partes decidem submeter à arbitragem todos ou alguns dos litígios surgidos ou a surgir entre elas com respeito a uma determinada relação jurídica, contratual ou extracontratual”. Assim, uma convenção de arbitragem pode revestir a forma de uma cláusula compromissória num contrato ou a de uma convenção autônoma.

Vale destacar que no ordenamento civil pátrio, o instituto da arbitragem já encontrava guarida nos artigos 1.037 e 1.048 do código civil de 1916 como um dos meios indiretos de pagamento, inserto sob o título de “compromisso”. Entretanto, o referido instituto não logrou

¹⁶ DOLINGER, J. **Conciliação e arbitragem no Direito Judaico**, Apud: Luiz Roberto Ayoub. **Arbitragem: o acesso à Justiça e a efetividade do processo** – uma nova proposta, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.

¹⁷ O Pentateuco refere-se aos 5 primeiros livros da bíblia cristã, quais sejam: Gênesis, Êxodo, Levítico, Números e Deuterônimo.

¹⁸ STRENGER, Irineu. **Comentários à lei brasileira de arbitragem**. São Paulo: LTDA, 1998.

utilização efetiva como meio de solução de conflitos vez que o referido código exigia como requisito de validade do “laudo arbitral” (atualmente chamado de sentença arbitral) que o mesmo fosse homologado mediante sentença judicial, conforme requeriam os artigos 1.085 a 1.102. Dessa forma, a arbitragem havia se tornado um instituto em desuso vez que representava apenas mais custo para as partes já que a mesma, necessariamente, deveria passar pela validação do poder judiciário, que, por sua vez, acabava por se transformar em um “segundo grau de jurisdição” da arbitragem, conforme ensina Scavone Junior¹⁹.

Foi somente a lei 9.307 de 1996, em seu artigo 18, que pôs fim à necessidade de homologação judicial da sentença arbitral equiparando o árbitro ao juiz de direito no desempenho da arbitragem. Pelo texto normativo do artigo supramencionado ficou averbado que a decisão do árbitro é uma sentença que não depende de homologação judicial para que produza plenos efeitos, *in verbis*: “Art. 18. 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”.

Além disso, o artigo 515, VII do Código de Processo Civil expressa que a decisão arbitral constitui título executivo judicial, sendo, portanto, capaz de decidir o mérito do conflito e fazer coisa julgada material. Reforçando ainda mais o entendimento de que a sentença arbitral possui validade sem necessidade de validação do judiciário temos os artigos 337, X e 485, VII do Código de processo civil que preveem a extinção do processo sem resolução do mérito quando alegada em preliminar a contestação da existência de convenção de arbitragem entre as partes.

Somando se a isso, nos termos dos artigos 8º e 20º da lei de arbitragem, o árbitro possui competência absoluta, inclusive para decidir sobre eventual nulidade do contrato que possua a cláusula arbitral e sobre a possível nulidade da própria convenção de arbitragem. Dessa forma, é evidente que tanto a legislação processual civil como a legislação arbitral foram modificadas com o fito de fortalecer o instituto da arbitragem como meio alternativo de solução de conflitos.

¹⁹ SCAVONE JUNIOR. L.A. **Manual de arbitragem, Mediação e Conciliação**. 5ª Edição, editora Forense, 2014.

Ao estabelecer uma definição mais precisa do que seria a arbitragem Carlos Alberto Carmona ensina que “trata-se de um mecanismo privado solução de litígios, por meio do qual um terceiro, escolhido pelos litigantes, impõe sua decisão, que deverá ser cumprida pelas partes”²⁰.

“Costuma-se dizer que a arbitragem é meio alternativo de pacificação social (e de solução dos conflitos), colocada ao lado da estrutura jurisdicional do Estado, através da qual se atribui a alguém – por iniciativa e manifestação de vontade dos interessados - o poder de decidir certo litígio a respeito de interesses disponíveis, de forma cogente. Trata-se de instrumento de natureza privada – não no sentido de que o Poder Público não o possa prover, mas sim porque é instalada exclusivamente pela vontade das partes, que optam por esta via de solução de litígios – em que se busca, em um terceiro (ou terceiros) imparcial, a solução para certo conflito surgido em relações intersubjetivas. Constitui-se, também, em instrumento de ordem convencional, já que compete aos interessados decidirem sujeitar certa controvérsia à decisão de um árbitro – “renunciando à tutela jurisdicional tradicional – decidindo, outrossim, a respeito da extensão dos poderes outorgados àquele para eliminar os conflitos”²¹”

Para Paulo Furtado²², quando o objetivo é estabelecer a perfeita distinção entre a arbitragem e a justiça comum, faz-se necessário apresentar as três principais características da arbitragem, quais sejam: a) a existência de um atual ou potencial conflito de interesses entre dois ou mais sujeitos; b) a indicação de um terceiro alheio à querela, denominado de árbitro para solucionar o conflito; c) uma vez submetidos voluntariamente à decisão do terceiro, a solução apresentada se mostrará vinculante para as partes.

1.2 Natureza jurídica

Para Furtado²³ e Carmona²⁴, a natureza jurídica da convenção arbitral é negócio jurídico processual. Na mesma esteira vem o entendimento de Scavone Junior, o qual assim se manifesta:

²⁰ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e Processo**. Um Comentário à Lei 9.307/96. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

²¹ MARINONI, Luiz Guilherme; e ARENHART, Sérgio Cruz. **Procedimentos Especiais**. 3. ed. rev. e atua. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, v. 5. P. 151.

²² FURTADO, Paulo. **Juízo Arbitral**. Salvador: Nova Alvorada Edições Ltda., 1995

²³ FURTADO, Paulo Bulos Uadi Lammêgo. **Lei da Arbitragem Comentada – Breves comentários a Lei nº 9307/96**. São Paulo: Saraiva, 1997.

²⁴ CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo um comentário a Lei nº 9.307/96**. 3ª ed., São Paulo: Atlas, 2009 e Revista do Advogado nº51, Arbitragem, 1997.

“Em razão da natureza material e obrigacional da arbitragem, a sentença arbitral é um negócio jurídico e, como tal, se submete no nosso entendimento, às causas de nulidade do Código Civil (...) Todavia, se as partes convencionarem a arbitragem, em razão da manifestação volitiva, livre e consciente, pelo princípio da autonomia da vontade, torna-se obrigatória e caso uma das partes resolva acionar o judiciário, o juiz será obrigado a extinguir o processo sem julgamento de mérito, conforme dispõe o código civil”²⁵.

A natureza jurídica da arbitragem é jurisdicional, atribuindo todos os poderes inerentes a jurisdição ao árbitro, exceto a coerção, elemento privativo Estatal. Assim, a convenção de arbitragem acaba por derogar a justiça Estatal passando o árbitro a deter a prerrogativa de “dizer o direito” à ser aplicado à controvérsia, ressalvado os direitos indisponíveis, é o que afirma Martins²⁶.

Segundo Furtado²⁷, a convenção de arbitragem também apresenta-se como negócio jurídico processual, no qual o compromisso arbitral e a cláusula arbitral são veículos. Neste ponto, importante se faz estabelecer a distinção entre cláusula arbitral e compromisso arbitral, ambas espécies do gênero convenção de arbitragem. Enquanto a primeira é pactuada antes da existência do conflito, o segundo é assumido após a instauração do conflito, ou seja, a cláusula arbitral é pretérita a situação litigiosa que se pretende solucionar por meio da arbitragem (está previamente convencionado entre as partes), já o compromisso arbitral ocorre de forma pretérita a situação conflituosa.

No entendimento de Nelson Nery Junior:

“A natureza jurídica da arbitragem é de jurisdição. O árbitro exerce jurisdição porque aplica o direito ao caso concreto e coloca fim à lide que existe entre as partes. A arbitragem é instrumento de pacificação social. Sua decisão é exteriorizada por meio de sentença, que tem qualidade de título executivo judicial, não havendo necessidade de ser homologada pela jurisdição estatal. A execução da sentença arbitral é aparelhada por título judicial (...)”²⁸

²⁵ SCAVONE Junior, Luiz Antônio. **Manual de Arbitragem, 3ª edição**, SP, Ed. RT, 2010. P.163

²⁶ MARTINS, Pedro A. Batista. *Artigo: Apontamentos sobre arbitragem no Brasil*. *Revista Advogado nº51*, outubro 1997. p. 38

²⁷ FURTADO, Paulo Bulos Uadi Lammêgo. **Lei da Arbitragem Comentada – Breves comentários a Lei nº 9307/96**. São Paulo: Saraiva, 1997.

²⁸ Nelson Nery Junior. *Código de Processo Civil comentado*, 3. ed., São Paulo: RT, 1997. P 1.300

Nesse sentido, segundo Scavone Júnior²⁹, o fato de o árbitro não reunir poderes para executar as decisões que toma, inclusive as cautelares ou antecipatórias de tutela, não retira o caráter jurisdicional de suas decisões.

Assim sendo, pelo entendimento da doutrina pesquisada, conforme exposto acima, é possível verificar que uma parte da doutrina defende que a arbitragem possui natureza jurídica de negócio jurídico processual e para outra parte da doutrina defende que a mesma tem a natureza jurídica de jurisdição propriamente dita.

O STJ já se posicionou quanto ao tema afirmando que: “ (...) os argumentos da doutrina favoráveis à jurisdicionalidade do procedimento arbitral revestem-se de coerência e racionalidade. Não há motivos para que se afaste o caráter jurisdicional dessa atividade”³⁰.

1.3 Vantagens e desvantagens da via arbitral em relação a via judicial para solução de conflitos

Enquanto a maioria dos processos judiciais leva anos para ter a solução efetiva do conflito, mediante o compromisso arbitral a sentença ocorre no prazo estipulado pelas partes litigantes (art. 11, III, lei 9307/96) ou em até seis meses, quando as mesmas não definem um prazo para ser prolatada a sentença arbitral. É o que nos afirma o artigo 23 da lei 9307/96, que assim versa: “A sentença arbitral será proferida no prazo estipulado pelas partes. Nada tendo sido convencionado, o prazo para a apresentação da sentença é de seis meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro”.

No que tange a morosidade do sistema judicial, muitas vezes o excesso de formalismo e de burocracias, caracterizadores da justiça tradicional, acabam desvirtuar a principal função do processo que seria a resolução do conflito. Nesse viés, Renata Dias de Araújo Lima ensina que:

²⁹ SCAVONE JUNIOR. L.A. **Manual de arbitragem, Mediação e Conciliação**. 5ª Edição, editora Forense, 2014.

³⁰ STJ, Conflito de Competência 113.260-SP (2010/0139887-0), j. 08.10.2010.

“Não se questiona a qualidade das decisões judiciais, cujo conteúdo técnico-jurídico é de merecedor reconhecimento. Não se discute, também a necessária intervenção do poder judiciário em questões de alta indagação jurídica que dependem de suas preciosas interpretações. Entretanto, vale ressaltar que apenas a formação técnico-jurídica da maioria dos magistrados, assim como o acúmulo de processos que lhes são atribuídos, impedem, na maioria das vezes, que suas decisões alcancem a essência do conflito, de modo que estes acabam sendo apenas sob a ótica jurídica, ou seja, juridicamente resolvidos, mas não realmente resolvidos”.³¹

Do mesmo modo, Humberto Theodoro Júnior afirma que apesar do art. 5º, LXXVIII da Constituição federal impor a necessidade de assegurar a todos uma razoável duração do processo, a crítica que se faz ao poder judiciário é sempre em torno da lentidão da resposta da justiça, que sempre a torna inadequada para realizar a composição justa da controvérsia. Nesse sentido, sustenta o referido autor que: "mesmo saindo vitoriosa no pleito judicial, a parte se sente, em grande número de vezes, injustiçada, porque justiça tardia não é justiça e sim, denegação de justiça"³².

Segundo afirma Scavone Junior, certo é que as medidas de urgência (tutelas antecipadas e cautelares) deferidas pelo árbitro, bem como a execução da sentença, ainda são levadas a efeito junto ao Poder Judiciário, que as materializa. Entretanto, a celeridade da decisão de mérito ainda torna, sob este aspecto, extremamente vantajosa a solução arbitral. Dessa forma, dentre as inúmeras vantagens que a decisão arbitral possui quando comparada com a decisão judicial, é notório o destaque dado para celeridade processual. Nesse viés, segundo Bulos e Furtado:

“O juízo arbitral encarta-se nesse contexto, porque o seu uso, a princípio, poderá evitar desgastes pela demora da solução dos litígios, o que muitas vezes provoca um desestímulo para aqueles que pretendem ter uma resposta do Judiciário. Outrossim, a razão primordial e precípua de sua adoção deriva do fato de que nele são abandonadas solenidades formais, lançando-se mão do expediente da equidade e da livre escolha da lei a ser aplicada pelo árbitro. Ademais, o próprio caráter neutral da figura do

³¹ LIMA, Renata Dias de Araújo. **Mediação na obrigação alimentar**. In: LIMA, Fernanda Maria Dias de Araújo; FAGUNDES, Rosane Maria Silva Vaz; PINTO, Vânia Maria Vaz Leite (Orgs.). **Manual de Mediação: Teoria e Prática**. Belo Horizonte: New Hampton Press Ltda., 2007, p.155-164.

³² THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Celeridade e efetividade da prestação jurisdicional: Insuficiência da reforma das leis processuais, 2004**. Disponível em: < <http://www.abdpc.org.br/artigos/artigo51.htm>>. Acesso em: 20 Maio de 2017.

árbitro que é designado, livremente, pelas partes, garantindo a imparcialidade e mais justiça nas decisões”³³.

Em se tratando ainda da celeridade da sentença/ procedimento arbitral, é de grande relevância destacar o REsp 1483930-DF proferido pelo Superior Tribunal de Justiça, mediante recurso repetitivo, datado de 23/11/2016, que versa sobre o prazo prescricional para cobrança das cotas condominiais, o qual estabeleceu a seguinte tese:

“Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edilício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança da taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação”³⁴.

No entendimento do STJ, a cobrança de cota condominial deve se enquadrar na previsão do artigo 206, § 5º, I do Código Civil de 2002, que assim dispõe: “Prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular. Dessa forma, verifica-se que atualmente, mais do que nunca, é fundamental que demandas de condôminos inadimplentes (um das questões mais problemáticas do condomínio) sejam solucionadas com a maior celeridade possível, sob pena de que tais condôminos se valham do prazo prescricional quinquenal com fito de ludibriar as cotas condominiais devidas, abalando a estabilidade financeira e administrativa do condomínio.

Dessa forma, faz-se necessário estabelecer um quadro comparativo entre a solução de litígios pela via judicial e pela via arbitral no qual a doutrina³⁵ apresenta inúmeras características onde é possível verificar expressiva vantagem da sentença arbitral em relação a judicial, assim temos:

³³ FURTADO, Paulo; BULOS, Uadi Lammêgo. **Lei da Arbitragem Comentada** (Breves comentários à Lei n.9.307, de 23-09-1996). São Paulo: Saraiva, 1997.

³⁴ STJ. 2ª Seção. REsp 1483930-DF, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 23/11/2016 (recurso repetitivo). Disponível em: < <http://www.dizerodireito.com.br/2017/03/o-prazo-prescricional-para-cobranca-de.html>>. Acesso em: 19 de abril de 2017.

³⁵ SCAVONE JUNIOR. L.A. **Manual de arbitragem, Mediação e Conciliação**. 5ª Edição, editora Forense, 2014; MUNIZ J. P. **A arbitragem ao alcance de todos** – Cartilha de arbitragem, Rio de Janeiro, OAB-RJ, 2004; TAVARES, M.C.C.S. **Tabela de Jurisdição e Arbitragem**. Câmara de Valores Imobiliários, São Paulo, 2010.

a) Especialização: na arbitragem, é possível nomear um árbitro especialista na matéria controvertida ou no objeto do contrato entre as partes. Por outro lado, para a solução judicial de questões técnicas impõe a necessidade de um perito que, além do tempo que demanda, muitas vezes não conta com especialista de confiança das partes do ponto de vista técnico, além de ser custosa para as partes ou para o erário, quando as partes se valem do benefício da gratuidade de justiça.

b) Celeridade: pela via arbitral, o procedimento adotado pelas partes é extremamente mais célere que o procedimento judicial. Enquanto no âmbito no âmbito judicial temos um processo moroso devido: número escasso de juízes, grande número de processos, muitas possibilidades recursais disponíveis, dentre outros fatores. A sentença arbitral deverá ser proferida no prazo estipulado pelas partes e nada tendo sido convencionado pelas mesmas o prazo para o árbitro prolatar a sentença é de seis meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro (art. 23, lei 9.307/96).

c) Irrecorribilidade: a sentença arbitral tem a mesma validade que uma sentença judicial transitada em julgado, vez que também faz coisa julgada material proferindo decisão de mérito, consubstanciando-se em título executivo judicial (art. 31, lei 9.307/96).

d) Informalidade: o procedimento arbitral não é formal como o procedimento judicial e pode ser, nos limites da Lei 9.307/1996, estabelecido pelas partes no que se refere à escolha dos árbitros e do direito material e processual que serão utilizados na solução do conflito. Em contrapartida, o procedimento judicial é extremamente formal tendo que seguir estritamente as regras previstas nos códigos processuais.

e) Confidencialidade: a arbitragem é sigilosa em razão do dever de discrição do árbitro, insculpido no § 6º do art. 13 da Lei 9.307/1996, o que não ocorre no procedimento judicial que, em regra, é público, aspecto que pode não interessar aos litigantes.

f) **Economicidade:** Ressalvada a possibilidade da parte se valer do benefício da gratuidade de justiça, em geral, o processo judicial pode acarretar maiores custos em função do maior lapso temporal demandado para dar cabo ao litígio. Enquanto, pela via da arbitragem, apesar de ser um procedimento que, em regra, é custoso, pode acabar por gerar custos relativamente menores a depender do tipo de arbitragem, árbitro e instituição arbitral.

Entretanto, temos também algumas limitações da via arbitral em relação a judicial, quais sejam:

a) **Objeto:** pela via judicial é possível a análise de qualquer lesão ou ameaça a direito (artigo 5º, XXXV, CRFB/88). Enquanto pela arbitragem podem ser apreciados apenas direitos patrimoniais disponíveis (art. 1º da Lei 9.307/1996).

b) **Poderes do Julgador:** Em que pese a sentença arbitral ser equivalente a sentença judicial quanto a produção de seus efeitos (art. 31 da lei de arbitragem), o juiz de direito possui amplos poderes ao passo que o juiz arbitral não possui poderes coercitivos nem cautelares (art. 22-A da Lei 9.307/1996), podendo ainda a parte interessada poderá pleitear ao órgão do Poder Judiciário competente a declaração de nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos na lei de arbitragem (art. 33 da Lei 9.307/1996).

Nas palavras de Joyce R. Markovits e Silvia F. Rawet³⁶:

“Comparada com o processo judicial tradicional, a arbitragem tem três vantagens. A primeira é a rapidez. Enquanto na Justiça uma sentença definitiva pode demorar mais de dez anos para ser proferida, causando com isso vultosos prejuízos para as empresas, na arbitragem um litígio costuma ser decidido, em média, em até seis meses. A segunda vantagem está nos procedimentos. Enquanto os tribunais são obrigados a seguir a intrincada sistemática de prazos e ritos do Código de Processo Civil, a arbitragem tem procedimentos mais simples e flexíveis, que podem ser adaptados às peculiaridades de cada caso. A terceira vantagem está na indicação dos árbitros, que não precisam ter formação jurídica, sendo, na maioria das vezes, escolhidos em razão de sua experiência profissional, de sua reputação no mercado e da confiança de que gozam entre os litigantes. Enquanto os juízes são generalistas, os árbitros são técnicos na matéria que está sendo discutida, o que lhes permite ter uma atuação objetiva e

³⁶ Joyce R. Markovits e Silvia F. Rawet. A expansão da arbitragem. **O Estado de São Paulo** – Notas & Informações. 21/08/2008. Disponível em <http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20080821/not_imp227925,0.php>. Acesso em 28.10.2016.

precisa. Por isso, a arbitragem vem sendo cada vez mais utilizada em controvérsias nacionais e internacionais que envolvem discussões específicas (...).”

1.4 Posicionamento jurisprudencial acerca da Arbitragem

Inicialmente faz-se necessário destacar que há uma grande dificuldade em identificar jurisprudência no que se refere à matérias arbitrais, fato este devido principalmente pelas decisões arbitrais serem sigilosas³⁷, esse é o entendimento trazido pela Ilustre professora Selma Maria Ferreira Lemes³⁸.

Dessa forma, tendo em vista que as decisões arbitrais não estão expostas ao público, tal como ocorre com o poder judiciário cuja atuação é pautada, dentre outros princípios, pelo princípio da publicidade, conforme requer o artigo 5º, inciso LX da Constituição Federal de 1988, na maioria dos casos, quando o poder judiciário firma algum posicionamento acerca da arbitragem, normalmente trata-se de algum caso de análise da validade/ nulidade da decisão arbitral ou se o procedimento (cláusula compromissória ou compromisso arbitral) seguiu os trâmites legais.

No que tange o posicionamento jurisprudencial acerca da Arbitragem, Fernando da Fonseca Gajardoni³⁹, magistrado do Estado de São Paulo, informa que embora as proposições constantes da jurisprudência, inclusive as súmulas, como regra, têm caráter persuasivo e não vinculante, tendo em vista que sua finalidade é conferir estabilidade à jurisprudência, facilitando o julgamento das questões semelhantes, faz-se necessário o trabalho que se dedique a análise do entendimento proferido e perpetuado nas decisões dos tribunais acerca do procedimento arbitral. Dessa forma, o referido autor destaca os principais tópicos referentes ao

³⁷ LEMES, Selma Ferreira; Balbino, Inez. **Arbitragem. Temas contemporâneos**. Editora: Quartier Latin, São Paulo, 20012.

³⁸ Selma Maria Ferreira Lemes foi Coordenadora do Curso de Arbitragem da DIREITO- FGV/GVLAW (2004-2012) e integrou a Comissão Relatora da atual Lei Brasileira de Arbitragem (Lei n. 9.307/96) e integra o Conselho Superior de Assuntos Jurídicos e Legislativos - CONJUR da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo- FIESP

³⁹ Juiz de Direito no Estado de São Paulo. Doutor e Mestre em Direito Processual pela Faculdade de Direito da USP. Professor Titular de Direito Processual Civil da Faculdade Municipal de Direito de Franca/SP. Professor da Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes – IELF/LFG.

posicionamento dos tribunais estatais quanto a temática arbitral, quais sejam⁴⁰: A constitucionalidade da lei de arbitragem e a aplicação imediata dos dispositivos processuais da lei de arbitragem.

1.4.1 A constitucionalidade da lei de arbitragem:

O Supremo Tribunal Federal, em sessão plenária do dia 12 de dezembro de 2001, concluiu o julgamento do agravo regimental⁴¹ da homologação de sentença estrangeira advinda da Espanha (nº 5206), decidindo pela constitucionalidade de todos os dispositivos da lei de arbitragem, por maioria de votos.

Em tal julgado, Entendeu-se que a manifestação de vontade da parte na cláusula compromissória, quando da celebração do contrato, aliada à autorização legal dada ao juiz para que substitua a vontade da parte recalcitrante em firmar o compromisso, não ofende o artigo 5º, XXXV⁴² da Constituição Federal (princípio garantidor do acesso à justiça). Pois, segundo entendimento da corte, o preceito constitucional impede que se exclua e não que as partes livremente renunciem à jurisdição estatal, permitindo, portanto, a apreciação extrajudicial da questão litigiosa.

Dessa forma, é pacífico, segundo o entendimento do STF, a validade e eficácia plena dos dispositivos da lei nº 9.307/96, não devendo prosperar tese em sentido contrário.

1.4.2 Aplicação imediata dos dispositivos processuais da lei de arbitragem

⁴⁰ Gajordoni, Fernando da Fonseca. **A arbitragem nos tribunais estatais – 10 anos de jurisprudência**. Revista Jurídica UNIJUS, Uberaba-MG, V.9, n. 11, p.143-153, Nov. 2006.

⁴¹ STF - AG.REG.NA SENTENÇA ESTRANGEIRA; Processo: SE-AgR 5206 EP; Relator: Sepúlveda Pertence; Julgamento: 12 de Dezembro de 2001. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/775697/agregna-sentenca-estrangeira-se-agr-5206-ep>>

⁴² Art. 5º, XXXV da CRFB: a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

Em dois julgados interessantes, os tribunais pátrios decidiram pela eficácia imediata aos dispositivos processuais da Lei de Arbitragem, mesmo em relação às convenções celebradas antes da vigência da Lei n. 9.307/96.

O primeiro trata-se do Recurso Especial n. 712.566-RJ⁴³, cuja relatora era a Ministra Fátima Nancy Andrichi, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (julgado em 18/08/2005), assentou ser impositiva a extinção de um processo judicial sem julgamento do mérito se, quando invocada a existência da cláusula arbitral, já vigorava a Lei de Arbitragem, ainda que o contrato tenha sido celebrado em data anterior à sua vigência, pois as normas processuais têm aplicabilidade imediata.

Além disso, no referido julgado ficou estabelecida ainda a seguinte tese: “Pelo Protocolo de Genebra de 1923, a eleição de compromisso ou cláusula arbitral imprime às partes contratantes a obrigação de submeter eventuais conflitos à arbitragem, ficando afastada a solução judicial”. O protocolo de Genebra foi subscrito pelo Brasil mediante o decreto nº 21.187 de 22 de março de 1932⁴⁴.

Já o segundo, proferido pelo Supremo Tribunal Federal, refere-se ao julgado que reconheceu a aplicabilidade imediata das normas processuais da Lei de Arbitragem. Tal tese fora firmada na decisão da homologação de sentença estrangeira n. 5828 (seguido pela de nº 5847), segundo a qual o Ministro Ilmar Galvão assentou que “tendo as normas de natureza processual da Lei n. 9.307/96 eficácia imediata, devem ser observados os pressupostos nela previstos para homologação de sentença arbitral estrangeira, independentemente da data do início do respectivo processo perante o juízo arbitral”. Com este fundamento, o Supremo Tribunal Federal afastou a necessidade de dupla homologação da sentença arbitral estrangeira (como ocorria no regime anterior), homologando a sentença arbitral apresentada (art. 35 da Lei n. 9.307/96).

⁴³ Disponível em: <http://www.cbar.org.br/PDF/Espal_versus_Willhelm_Fette.pdf>

⁴⁴ Promulgou o Protocolo relativo a cláusula de arbitragem, firmado em Genebra a 24 de setembro de 1923.

2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.1 Aspectos Históricos e tipificação legal

No que tange a origem do figura jurídica do condomínio edilício, temos que apesar de existirem sinais arqueológicos de que chegou-se a praticar modalidade de edificação semelhante à do condomínio edilício, na babilônia, cerca de 2000 A.C. Foi somente a partir do século XVIII, na França, com o Código Napoleônico, em seu artigo 664 que surgiu a primeira tipificação legal de tal instituto jurídico. Nesse dispositivo, segundo Paulo Nader⁴⁵, pela primeira vez figurou a possibilidade jurídica dos diferentes andares de um prédio pertencerem a proprietários diversos.

O formato de condomínio horizontal difundiu-se na Europa, principalmente nas cidades de Grenoble e Reims, motivo pelo qual foi inicialmente denominado como sistema de Grenoble, conforme dispõe o ilustre doutrinador San Tiago Dantas em uma de suas obras⁴⁶.

Vale mencionar que o primeiro Código Civil pátrio, datado de 1916, não fez qualquer menção a figura do condomínio edilício, sendo tal fato indicativo de que nessa época ainda não havia real necessidade social ou econômica dessa modalidade de condomínio, conforme alerta o emérito doutrinador Caio Mário da Silva Pereira⁴⁷. Assim sendo, tal instituto fora introduzido em nosso ordenamento somente com o advento do Decreto 5.481 de 15 de junho de 1928, que versou sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e de outras providência. Sendo tal decreto posteriormente modificado pelo Decreto-Lei 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, e também pela Lei 285, de 5 de junho de 1948.

Foi somente em 1964, com o advento da Lei 4.591, que dispõe sobre o condomínio em

⁴⁵ NADER, P. **Curso de direito civil, v. 4: direito das coisas**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

⁴⁶ DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil II**. Rio de Janeiro: Rio, 1982.

⁴⁷ PEREIRA, C. M. D. S. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

edificações e as incorporações imobiliária, que revogou-se o decreto nº 5.481 de 15 de junho de 1928. Em que pese tal legislação ainda estar vigente no ordenamento jurídico brasileiro e ter sido posteriormente aperfeiçoada pela lei 4.864 de 29 de novembro de 1965 (que dispõe sobre a criação de medidas de estímulo à Indústria de construção civil), o atual código de processo civil⁴⁸, datado de 2002, foi responsável por derogá-la substancialmente, vetando boa parte de seu corpo textual.

A Lei nº 4.864/65 é entendida como lei da construção civil, tendo em vista que trata especificamente dos contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações, procurando regulamentar de forma mais eficaz as relações entre incorporadores, construtores e adquirentes das unidades imobiliárias. Logo, tal lei revogou apenas parcialmente a lei 4.591/64, ainda vigente.

Nesse diapasão, verifica-se que a lei nº 4.591/64 trouxe o principal arcabouço jurídico que serviu de substrato para a disciplina do chamado “condomínio em edificações” ou também conhecido como “condomínio em edifício coletivo” que, ao ser transplantado para o código civil de código civil de 2002, em seus artigos 1.331 a 1.358, passou-se a denominar “condomínio edilício”. Tal entendimento é trazido pelo emérito professor Caio Mário da Silva Pereira.

Vale destacar que muitos foram as nomenclaturas que tanto a lei como a doutrina brasileira deram à propriedade condominial em edifícios, onde uma das mais marcantes foi a de condomínio “especial” atribuída pela lei nº 4.591/64, assim temos que:

“No condomínio “especial”, criado a partir da Lei 4.591/64, coexistem, de um lado, um condomínio ordinário (denominado *voluntário* a partir do novo Código) com a divisão do solo em frações ideais e, ao mesmo tempo, uma outra forma de divisão de propriedade, alcançando a edificação erigida sobre esse mesmo solo, subdividida em “planos horizontais” - andares, apartamentos ou qualquer outro tipo de habitação – havendo, ainda, a estreimar, e ao mesmo tempo, integrar essas unidades, umas com as

⁴⁸ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Novo Código Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>.

outras, partes da edificação que são designadas “áreas comuns”. Esse conjunto de direitos, sobre uns e outros, e que se denomina como propriedade horizontal”.⁴⁹

Dessa forma, a aludida Lei nº 4.591/64 trouxe em seu bojo a principal disciplina do condomínio em edificações, definindo-o, disciplinando sua constituição mediante a convenção, sua administração, dentre outros principais assuntos afetos ao tema.

Quanto a disciplina trazida pelo Código Civil de 2002, o professor Miguel Reale⁵⁰, intitulado como coordenador responsável por uma equipe de juristas que procederam a sua elaboração, na exposição dos seus motivos, refere-se ao instituto do condomínio como resultado de um “ato de edificação”, atribuindo-lhe, por tal motivo, a denominação de “edilício”.

Nesse viés, o ilustre Doutrinador Carlos Roberto Gonçalves⁵¹ alerta para o fato de que atualmente o condomínio edilício encontra-se respaldado juridicamente tanto pelo Código Civil de 2002 como pela referida lei 4.951/64, sendo esta aplicada de forma subsidiária ao referido código. Diplomas estes que regram, conjuntamente, inúmeras matérias, tais como: direitos e deveres dos condôminos, competência das assembleias e dos síndicos, dentre outras.

Assim sendo, o capítulo VII, Seção I, artigo 1.331, do atual diploma civil pátrio dispõe a cerca das características essenciais do condomínio edilício. A partir da sua redação é possível verificar que o condomínio caracteriza-se em sua essência como a reunião de partes que são de propriedade exclusiva (unidades autônomas), isso é, privativa de cada condômino, e partes que são de propriedade comum dos condôminos, indispensáveis para manifestação plena da propriedade, tais como: rede geral de distribuição de água e esgoto, garagem, telhado, acesso ao logradouro público, etc.

Em que pese o direito de propriedade referente à unidade autônoma ser amplo tal como

⁴⁹ AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p.19.

⁵⁰ REALE, Miguel. **Lições preliminares de Direito**. São Paulo, Saraiva, 2014.

⁵¹ GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro, v. 5: Direito das Coisas**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

na propriedade em geral, que, por sua vez, compõe-se de todos os elementos domínio, quais sejam, o “*jus utendi*”, “*jus fruendi*” e “*jus abutendi*”, tal direito encontra limitações no direito de vizinhança, na função social da propriedade e na legislação do próprio instituto, é o que alerta o emérito doutrinador Sílvio de Salvo Venosa⁵².

Tais limitações do direito de propriedade merecem destaque no âmbito condominial uma vez que estas permitem a convivência pacífica dos condôminos. Nesse viés, o § 2º do art. 1.228 do Código Civil considera proibidos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade e sejam animados apenas pela intenção de prejudicar outrem.

Os autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, ao tecer comentário acerca do direito de propriedade informam que o Código Civil, ao definir tal direito, não o qualificou como uma relação jurídica propriamente dita mas o definiu com base nas faculdades inerentes ao domínio. Nesse viés, assim se expressam os referidos autores:

“O Código Civil, em seu art. 1.228, traz uma definição acanhada do conceito de propriedade, pois não a qualifica como relação jurídica. Porém, acaba por dispor acerca de sua estrutura, ao relacionar as faculdades inerentes ao domínio: usar, gozar, dispor de seus bens e reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. (...) A definição dominante de direitos de propriedade, tanto em Economia como em Direito, é de propriedade, como sendo um conjunto de direitos sobre um recurso que o dono está livre para exercer e cujo exercício é protegido contra interferência por outros agentes. Este conjunto de direitos pode, exemplificadamente, incluir o direito de vender a terra, deixa-la de herança, subdividi-la, cerca-la e impedir que outros a atravessem”⁵³.

No que se refere a função social da propriedade, o condomínio edilício merece destaque na medida em que, além de obedecer a regras de urbanização parametrizadas no plano diretor, ele acaba por propiciar um grande benefício à sociedade na medida em que representa uma exploração eficiente do imóvel urbano e propicia o bem-estar social da coletividade, eis que supre a necessidade de moradia de inúmeras famílias.

⁵² VENOSA, S. D. S. **Direito civil: direitos reais**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

⁵³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, Volume 5**. 8ª Ed. Rio de Janeiro: JUS PODIVM, 2012.

Conforme prevê nossa Carta Magna em seu artigo 186: “A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - Aproveitamento racional e adequado; II - Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - Observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores”. Nesse diapasão, se expressa Livia Bacciotti da seguinte forma:

“O que se pode concluir é que a função social da propriedade não deve ser encarada como uma restrição ao direito da propriedade e sim um meio de recolocá-la em seu verdadeiro objetivo, pois, exemplificadamente, uma propriedade cujo uso seja deturpado ou degenerado, fere a Ordem Jurídica, vez que esta visa o interesse social acima do individual. Objetivando atender especialmente este interesse é que dispôs a CF neste sentido, ou seja, prejudicando o direito de especulação, fruto do individualismo jurídico, tornando a função social, portanto, inseparável do direito de propriedade (...) Atribuindo uma função social à propriedade o ordenamento jurídico reage contra desperdícios da propriedade para satisfazer necessidades materiais ou pessoais humanas, atendendo aos anseios sociais, e contribuindo para o desenvolvimento da nação e erradicação da pobreza e desigualdades sociais”⁵⁴.

Ainda no que diz respeito à função social exercida pela condomínio edilício, merece destaque o fato de que por meio deste torna-se possível dar efetividade ao direito de moradia, enquanto direito social⁵⁵ fundamentado na dignidade humana pois, apesar do direito de moradia estar sacramentado na Constituição federal de 1988 em seu artigo 6º, o mesmo ainda não possui efetividade na medida em que boa parcela da população é desprovida do mesmo.

Olhando por outro viés, fica evidente que o instituto jurídico em apreço, o condomínio edilício, já surge suscetível a inúmeros conflitos de interesses, visto em sua essência congrega: propriedade privada individual e propriedade de uso comum, compartilhada entre os condôminos. Assim, o condomínio edilício representa a fusão do domínio singular ou exclusivo com o domínio plural ou comum, formando um verdadeiro complexo jurídico que existe apenas neste tipo de propriedade, é o que explica o ilustre professor Caio Mário⁵⁶. No mesmo sentido,

⁵⁴ BACCIOTTI, Livia. **A função social da propriedade**. In Direito e Justiça. Disponível em: <http://www.suigeneris.pro.br/direito_dci_funprolb.htm>. Acesso em 05 de maio de 2017.

⁵⁵ Art. 6º - São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

⁵⁶ PEREIRA, C. M. D. S. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro, 2014.

ao discorrer sobre o tema em apreço, expressa-se Darcy Bessone⁵⁷: “Trata-se de uma relação bifrontal, pois, vista de um lado, é uma propriedade exclusiva, enquanto olhada por outro lado, é uma propriedade condominial”.

Tendo em vista essa predisposição para ocorrência de conflitos é que no condomínio edilício ficam em evidência os pilares que sustentam o direito e vizinhança havendo, portanto, uma real necessidade de que sejam impostas limitações das faculdades de usar e gozar dos proprietários possuidores dos prédios vizinhos, ou seja, sacrifica-se direitos individuais para que se torne possível a existência de uma convivência social harmoniosa. Dessa forma, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald expõem o seguinte entendimento:

“Nos direitos de vizinhança a norma jurídica limita a extensão das faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes um sacrifício que precisa ser suportado para que a convivência social seja possível e para que a propriedade de cada um seja respeitada. Cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho. Se assim não fosse, se os proprietários pudessem invocar reciprocamente o seu direito absoluto, na colisão de direitos todos estariam impossibilitados de exercer suas faculdades, pois as propriedades aniquilar-se-iam. Aplica-se a máxima: *Nosso direito vai até aonde começa o de nosso semelhante*. Ha restrições a propriedade que surgem em face da necessidade de conciliar o exercício por parte de proprietários confinantes, pois a vizinhança, *per se*, e fonte permanente de conflitos. O conflito de vizinhança nasce sempre que um ato do proprietário ou possuidor de um prédio repercute no prédio vizinho, causando prejuízo ao próprio imóvel ou incomodo ao morador”⁵⁸.

2.2 Natureza jurídica

No que tange a natureza jurídica do condomínio edilício, destaca-se que a doutrina não é pacífica, posto que há muita divergência para o enquadramento jurídico de tal assunto.

Nesse sentido, assevera o doutrinador Caio Mário da Silva Pereira, em uma de suas brilhantes obras⁵⁹:

⁵⁷ BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.

⁵⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, Volume 5**. 8ª Ed. Rio de Janeiro: JUS PODIVM, 2012.

⁵⁹ PEREIRA, C. M. D. S. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro. Forense, 2014. O autor trata desse assunto na introdução do capítulo II, no qual discorre acerca da natureza jurídica do condomínio em edifício.

“Até hoje os doutrinadores não conseguiram fixar a natureza jurídica da propriedade horizontal. Não lograram uma zona de pacificidade onde situá-la, pois tantas são as fórmulas empregadas que em verdade é como se não existisse nenhuma. Por seu turno, as leis especiais e as disposições dos códigos espelham concepções diferentes. E tudo arma um círculo vicioso difícil de vencer: porque inexiste uma dogmática segura, os legisladores perdem-se em mal dirigido casuísmo, que lhes interdiz adotar orientação uniforme e a fixação de uma doutrina legal segura; porque as leis são desobedientes a um critério harmônico, os doutrinadores perdem-se em esquematizações teóricas subordinadas a um positivismo árido e deixam escapar as oportunidades de estabelecer um pré-ordenamento abstrato”.

Segundo o mesmo doutrinador, como elemento característico essencial para classificar a natureza jurídica do condomínio edilício, deve-se, de início, ter o seguinte entendimento: “(...) no condomínio, a ideia mestra está no exercício conjunto das faculdades inerentes ao domínio pela pluralidade de sujeitos, por tal arte que cada um deles tenha um poder jurídico sobre a coisa inteira, em projeção de sua quota ideal, sem excluir idêntico poder nos consócios ou coproprietários”.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald partilhando o mesmo entendimento apresentado por Caio Mário, afirmam não haver consenso acerca da natureza jurídica do condomínio edilício, nas palavras dos mesmos:

“Não há consenso acerca da natureza jurídica do condomínio edilício, diante do fato de coexistirem dois direitos de propriedade, um individual e outro coletivo. Com efeito, não é propriedade individual nem condomínio, mas as duas coisas pertencendo, numa parte concreta, a cada dono de uma unidade, o qual igualmente tem sobre as outras partes uma fração ideal inalienável e indivisível. O titular é, concomitantemente, proprietário singular e coproprietário. Portanto, o direito de cada proprietário não se equipara ao do dono de uma casa isolada, pois incidem deveres especiais de vizinhança, inclusive o de submeter-se as deliberações da assembleia de condomínios”⁶⁰.

Insta mencionar ainda que embora muito assemelhado a uma pessoa jurídica, para o direito pátrio, o condomínio edilício é dotado de personificação anômala, sendo um ente despersonalizado. Assim, ele pratica negócios jurídicos, vendendo e comprando, pagando,

⁶⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, Volume 5**. 8ª Ed. Rio de Janeiro: JUS PODIVM, 2012.

alugando, contratando, tendo legitimidade jurídica judicial ativa e passiva. Porém, todas essas atividades são feitas na pessoa do síndico. Além disso, em que pese ser despersonalizado ou com personificação anômala, pode-se afirmar que o condomínio é sim um ente, visto que tem existência jurídica e fática. Nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa⁶¹: “O condomínio possui uma personificação anômala conferida pela própria lei condominial e pelo Código de Processo Civil, bem como decorrente de fato social”.

Outrossim, não se pode classificar ainda o condomínio com o uma sociedade ou associação, tendo em vista que o mesmo não possui o elemento essencial da “*affectio societatis*”.

Uma das concepções possivelmente mais acertadas, quanto a natureza jurídica do instituto em apreço seria o de universalidade de fato ou de direito, cujos traços fundamentais são a unidade patrimonial e a indivisibilidade perpétua e cujo regime é em parte de direito civil, mas em boa parte de direito administrativo. Tal posição é defendida por Caio Mário da Silva Pereira em sua obra *Condomínio e Incorporações*⁶².

Assim sendo, o condomínio edilício, reconhecido como uma nova modalidade de condomínio trazido pelo atual diploma civil pátrio, constitui uma “comunhão *pro diviso*”, onde sua natureza jurídica orbita na coexistência da propriedade individual com a coletiva. Já na visão da doutrinadora Maria Helena Diniz⁶³, o mais correto seria o entendimento segundo o qual o condomínio em edifícios é visto como uma mistura de propriedade individual e de condomínio.

Há ainda doutrinadores⁶⁴ que optam ainda em classificar o condomínio edilício como uma comunidade de direito, onde há a copropriedade de inúmeros titulares sobre o mesmo objeto.

⁶¹ VENOSA, S. D. S. **Direito civil: direitos reais**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

⁶² PEREIRA, C. M. D. S. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro, 2014.

⁶³ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. 4. Direitos das Coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 667.

⁶⁴ MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O Condomínio Edilício no novo Código Civil**. 2. Ed. Revista atualizada de acordo com a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. São Paulo: Saraiva, 2055. p. 186.

Já para Washington de Barros Monteiro⁶⁵ o condomínio é uma verdadeira ficção jurídica que existe na órbita do direito, pois no entender da doutrina é uma “quase pessoa”, que não foi personificada pelo atual Código Civil.

Merece destaque ainda o fato de que o condomínio edilício não pode ser classificado como pessoa jurídica, tendo em vista que o Código Civil não o inseriu no rol de pessoas jurídicas de direito privado, dispostos em seu artigo 44 e, portanto, falta-lhe o reconhecimento pela ordem jurídica da qualidade de sujeito de direito. Afasta-se, assim, a tese da personalização do patrimônio comum, posto que não existe uma pessoa jurídica que seja titular das unidades autônomas e das partes comuns, porque elas pertencem aos condôminos e não ao condomínio. Esse é o parecer dos autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁶⁶. Assim sendo, segundo o parecer dos mesmos autores, é possível afirmar que o condomínio edilício não é pessoa física ou jurídica, sendo, portanto, um ente despersonalizado.

2.3 Regulamentação interna do condomínio edilício

A legislação pátria apresenta dois documentos indispensáveis para a regulamentação interna do condomínio, sendo eles a Convenção condominial, documento indispensável para se constituir o condomínio, e o regulamento ou regimento interno, documento que complementa a convenção condominial e rege a vivência e relações interpessoais entre os que adentrarem na estrutura condominial.

Para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁶⁷, o condomínio edilício decorre de três atos distintos, quais sejam: a instituição, a convenção de condomínio e o regimento interno. Sendo que a instituição representa o ato preliminar, pelo qual nasce propriamente o condomínio,

⁶⁵ MONTEIRO, Washington de Barros. MALUF, Carlos Aberto Dabus. **Curso de Direito Civil. Direito das Coisas**. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 588 p.

⁶⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, Volume 5**. 8ª Ed. Rio de Janeiro: JUS PODIVM, 2012.

⁶⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, Volume 5**. 8ª Ed. Rio de Janeiro: JUS PODIVM, 2012.

ao passo que a convenção e o regimento interno são atos que supõem um condomínio já existente e são responsáveis por disciplinar a sua existência e regular funcionamento.

A convenção condominial representa o principal instrumento normativo responsável por reger a convivência no âmbito interno ao condomínio objetivando sua administração e organização. Ela é, portanto, o documento em que se registram os direitos e deveres de cada condômino e de eventuais indivíduos que, porventura, adentrem a esfera condominial e, por isso, se aplicará tanto aos condôminos, proprietários das unidades habitacionais que possuem pretensão de estabelecer residência definitiva mantendo um vínculo jurídico mais prolongado com o condomínio, quanto para eventuais pessoas que, por qualquer motivo, mesmo que temporariamente, permeiem o espaço físico pertencente ao condomínio. A título de exemplo de usuários temporários do condomínio podemos citar: prestadores de serviços, visitantes, parentes dos condôminos, locatários, usuários de áreas comuns, entre outros.

Vale destacar ainda que a convenção condominial, como instrumento escrito e formal, para que tenha validade jurídica deve preencher diversos requisitos constantes nos termos do art. 9º, § 3º, da Lei nº 4.591/64, quais sejam: a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; b) o destino das diferentes partes; c) o modo de usar as coisas e serviços comuns; d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; f) as atribuições do síndico, além das legais; g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; i) o quórum para os diversos tipos de votações; j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; l) a forma e o quórum para as alterações de convenção; m) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria convenção.

Além de tais requisitos, a convenção poderá versar acerca de quaisquer outras regulamentações, desde que não conflitem com o ordenamento jurídico pátrio. Nesse viés, é fundamental que haja normatização quanto as penalidades e sanções que serão aplicadas aos

que transgredirem as regras condominiais assim como o meio que será utilizado para pacificação dos conflitos, seja pela via judicial ou pela via arbitral.

Já o regulamento, também conhecido como regimento interno, é documento responsável por complementar a convenção condominial e para que possua validade jurídica e fática deverá seguir os trâmites requeridos pelo art. 9º, da lei 4591/64, qual seja: ser aprovado por contrato ou por deliberação da assembleia. No regulamento devem ser estabelecidas as normas disciplinadoras da utilização e funcionamento do edifício, normas estas que possuam cunho circunstancial e alterável. Além disso, sua aprovação independe de quórum especial como ocorre com a convenção, bastando, apenas, maioria de condôminos presentes por ocasião de sua votação. Em que pese a convenção estar situada em patamar hierarquicamente superior ao regulamento, as normas neste dispostas também são de observância obrigatória.

Nesse ponto, necessário se faz estabelecer a distinção que há entre a Instituição e a constituição do condomínio. Ambos institutos encontram-se regrados pelo atual Código civil Brasileiro. Enquanto a instituição do condomínio encontra-se regrada no artigo 1.332, a constituição tem amparo nos artigos 1.333 e 1.334 do referido diploma legal. Pela leitura de tais dispositivos é possível depreender que a instituição é o ato que traz a existência do condomínio que pode ocorrer por ato entre vivos ou mediante testamento, registrado no cartório de registro de imóveis. Já a constituição do condomínio ocorre mediante a instituição de sua convenção, que necessariamente deve ser subscrita por, no mínimo, dois terços de seus titulares para que se torne obrigatória para todos titulares de direito das unidades autônomas, nos termos do atual código civil, *in verbis*:

“Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial (...)

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”.

No entendimento de Scavone Júnior⁶⁸, tamanha é a relevância da convenção condominial que mesmo os que não firmaram a convenção na ocasião da instituição do condomínio, subordinam-se ao que nela se estabeleceu, seja pela possibilidade consultar a mesma antes de adquirir qualquer unidade que por ela é regida, seja em função da publicidade que lhe é dada mediante registro junto ao cartório de Registro de imóveis, conforme dispositivo do art. 173, da lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

Mesmo aqueles que não firmaram a convenção por ocasião da instituição do condomínio, ficam subordinados ao que nela ficou estabelecido, até em razão da ampla possibilidade de consultar o seu teor antes de adquirir a unidade, em função da necessária publicidade que lhe é dada pelo registro no Livro Auxiliar junto ao Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 173, da Lei de Registros Públicos.

2.4 Convenção condominial e sua natureza jurídica

No que tange a Natureza Jurídica da convenção condominial é possível evidenciar que a doutrina, predominantemente, constata que a mesma tem natureza Institucional. Nesse sentido, afirma Wilson de Souza Campos Batalha⁶⁹ que a natureza jurídica da convenção condominial é institucional, constituindo “negócio jurídico plurilateral”.

No mesmo sentido preleciona o doutrinador Vitor Frederico Kimpel⁷⁰, para o qual: “A convenção não tem natureza contratual, mas institucional, o que implica dizer que obriga o condômino, ou possuidor, ainda que não tenha ciência do seu conteúdo”. No mesmo viés,

⁶⁸ SCAVONE JUNIOR, L.A. **Manual de arbitragem, Mediação e Conciliação**. 5ª Edição, editora Forense, 2014.

⁶⁹ BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Loteamentos e Condomínio**. Ed. Max Limonad, Rio de Janeiro, 1953.

⁷⁰ KIMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil 4**. Ed. Saraiva, São Paulo, 2005.

Waldomiro Azevedo Silva⁷¹ assevera que a natureza estatutária atinge até aqueles que não a assinaram, seja porque estavam ausentes, ou porque se recusaram a fazê-lo, por discordarem dos seus termos. Assim sendo:

“É inegável que a convenção é uma declaração de vontade, destinada a produzir efeitos jurídicos. A vontade criadora é a do agrupamento dos condôminos, que por um instrumento em que se perpetua a sua emissão volitiva gera um “ato jurídico”, que deve ser recebido e tratado como fonte formal de direito”⁷².

Reforçando o entendimento acima apresentado, João Batista Lopes⁷³ dispõe que a convenção condominial tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, motivo pelo qual ela alcança não apenas os signatários mas todos os que ingressam no universo do condomínio. Isso ocorre devido os termos da convenção apresentarem a vontade coletiva do grupo condominial que deve prevalecer sobre a vontade individual de cada condômino, tendo em vista que a convenção visa harmonizar o convívio e a gestão condominial. Nesse viés, verifica-se que os interesses coletivos da comunidade condominial devem prevalecer sobre os interesses individuais de cada condômino, reproduzindo, assim, a lógica prevalente em uma sociedade balizada pelo regime democrático de direito.

Para José Roberto Neves Amorim⁷⁴, a convenção condominial deve ser conceituada como “o conjunto de normas, criadas e impostas pelos próprios condôminos, regulamentadoras do comportamento e da conduta das pessoas que vivem numa comunidade determinada ou nela estejam, ainda que temporariamente, sujeitando-se às sanções em caso de violação, mas sempre de acordo com as leis emanadas do poder público”.

Partindo desse pressuposto, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal⁷⁵ asseguram e reforçam o entendimento da doutrina majoritária, de que o perfil da convenção condominial

⁷¹ AZEVEDO SILVA, Waldomiro. **Curso prático de direito imobiliário: loteamento, condomínio e locações**. Salvador, Ciência Jurídica, 1991.

⁷² PEREIRA, Caio Mario Silva. **Condomínio e Incorporações**. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988. p.131.

⁷³ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9ª edição, Revista dos Tribunais, 2006.

⁷⁴ AMORIM, Jose Roberto Neves. **Convenção de Condomínio e a Legalidade das Limitações**. São Paulo, Ed: Método, 2005. p. 186.

⁷⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, Volume 5**. 8ª Ed. Rio de Janeiro: JUS PODIVM, 2012.

é estatutário, tratando-se de verdadeiro ato-regra. Assim, os autores afirmam que o caráter normativo da convenção pode ser aferido por sua aptidão e alcançar não apenas aqueles que deram a sua aprovação, mas também todos aqueles que ingressem no condomínio.

Sendo assim, percebe-se que a convenção de condomínio assume um papel fundamental, nessa discussão, pois ela vincula e obriga a todos ao cumprimento das normas impostas ao convívio social e, ainda, fixa a destinação e utilização das áreas, permitindo até mesmo que parte da área de uso comum seja adquirida por algum condômino. Por tal razão, não basta para o uso e alienação a permissão obtida em assembleia, sendo essencial tal anuência estar prevista na convenção e devidamente registrada, para vincular terceiros, condôminos e seus sucessores.

Tamanha é a importância da convenção condominial que os doutrinadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald defendem que, por meio desta, é possível até mesmo a aquisição de área comum por algum dos condôminos, desde que, em assembleia extraordinária, tal aquisição seja anuída por todos, mediante votação favorável à possibilidade da venda da área. Ao tratar do tema, os referidos autores assim se expressam:

"(...) se a cobertura tiver sido convencionada como área comum, poderá haver deliberação unânime dos moradores em assembleia extraordinária no sentido de conversão em área particular a ser utilizada pelo morador do andar superior. Mais além, é possível que um dos condôminos possa adquirir a área comum dos demais, com alterações das frações ideais do imóvel, registrada no RGI"⁷⁶.

Com base nesse entendimento de que a convenção condominial deve representar a vontade coletiva, ou seja, ser um instrumento capaz de promover harmonia e unicidade ao componentes do condomínio (síndico, proprietário, terceiros que adentrem a esfera condominial, porteiros, manobristas, entre outros), o instituto da arbitragem apresenta-se como um meio alternativo capaz de solucionar as controvérsias havidas, permitindo a manutenção e estabilização das relações sociais existentes no interior de condomínios.

⁷⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro, Editora Lúmen Juris, 2010, 6° Ed, P. 494.

Nesse viés, a via arbitral, que, na maioria das vezes, não é aplicada dentro da esfera condominial, pode apresentar-se como um instrumento de grande utilidade e aplicabilidade prática. Além de constituir-se em um meio alternativo ao âmbito judicial, meio ordinário por excelência para solução de conflitos ocorridos dentro e fora do âmbito condominial. Por tais motivos, o presente trabalho propõe-se a analisar o instituto ora em apreço.

3. ARBITRAGEM EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Quando a convenção de arbitragem segue os ritos dispostos no parágrafo segundo, do artigo 9º, da lei 4591/64, que coaduna com o texto do artigo 1.333 e parágrafo único do Código Civil, mediante aprovação de no mínimo dois terços dos condôminos, o juízo arbitral derroga o juízo Estatal sem que haja infringência do art. 5º, XXXV de nossa carta magna.

Segundo afirma Martins⁷⁷, a convenção de arbitragem em condomínios edilícios possui o poder de derrogar a justiça estatal em benefício da jurisdição privada, possuindo como finalidade a pacificação dos conflitos condominiais mediante a jurisdição privada.

No Código Civil Português existe a autorização expressa da arbitragem em condomínios. Entretanto, isso não ocorre no ordenamento civil pátrio vez que no Brasil, ninguém está obrigado por lei a utilizar-se do procedimento arbitral pois, não há tal obrigatoriedade no Código Civil brasileiro de 2002 nem na lei de arbitragem. Logo, para que os conflitos existentes entre condomínio e seus condôminos sejam sanados mediante justiça arbitral dependerá de previsão expressa de convenção arbitral aprovada conforme os ditames da lei 9307/96. Tal convenção pode apresentar-se de duas formas distintas: a primeira, mediante a cláusula arbitral, com natureza jurídica contratual, instaurada antes do conflito na convenção do condomínio, já a segunda forma se dá por meio do compromisso arbitral, cuja natureza jurídica não é contratual e instaurada após o conflito. Assim, no Brasil, somente é possível falar

⁷⁷ MARTINS, Pedro A. Batista. Artigo: **Apontamentos sobre arbitragem no Brasil**. Revista Advogado nº51, outubro 1997.

em vinculação ao instituto da arbitragem se houver convenção arbitral, seja pretérita ou posterior ao litígio.

Pela análise doutrinária em estudo verifica-se a possibilidade da arbitragem em condomínios mediante pactuação de compromisso arbitral assinado pelas partes após a instauração do conflito, desde que o mesmo envolva direito patrimonial disponível, tais como: brigas por causa de barulho, vaga em estacionamento, não conservação da limpeza dos corredores, entre outros. Assim sendo, o condomínio, representado na figura do síndico, e os condôminos envolvidos em relação conflituosa podem se valer da arbitragem para saná-la, por mais que inexista clausula arbitral na convenção condominial.

Além disso, por mais que a convenção condominial não esteja registrada no cartório de registro de imóveis, não tendo oponibilidade perante a coletividade, como o requer o diploma civil pátrio no parágrafo único do seu art. 1.333, ainda sim os envolvidos no conflito poderão utilizar-se dos dispositivos do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil de 2002 para firmar compromisso arbitral e resolver os conflitos condominiais por intermédio da arbitragem.

Nas hipóteses dos dois parágrafos anteriores foram analisados casos em que a convenção condominial não prevê a arbitragem como instrumento solucionador de conflitos. Por outro lado, há ainda a possibilidade de ter sido aprovada a cláusula arbitral durante a aprovação da convenção condominial. Nesse caso, desde que tenha sido respeitado todo o disposto na lei 9.307/96 e a convenção condominial, contendo a cláusula arbitral, seja averbada no registro de imóveis competente, haverá vinculação de todos os condôminos antigos e novos adquirentes, posto que estes terão prévio acesso aos termos da convenção condominial antes da aquisição da unidade pretendida, pois, isto preserva-lhe a autonomia de sua vontade permitindo-lhe optar ou não em residir em um condomínio onde as soluções litigiosas se darão mediante arbitragem.

Quanto a convenção de condomínio que não foi averbada no devido registro de imóveis vale destacar o entendimento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça em sua súmula 260, que assim averba: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”. Assim, para que a convenção tenha validade perante novos adquirentes haverá necessidade de sua averbação permitindo que os mesmos tenham

conhecimento prévio das regras que regem o condomínio pretendido posto que esta faz “lei interna”.

Ademais, uma vez que a convenção condominial possui natureza institucional normativa, ela poderá plenamente vincular novos adquirentes das unidades habitacionais posto que, por não possuir natureza contratual, não há que se falar em contrato de adesão com cláusula arbitral, muito menos na possibilidade a refutar qualquer cláusula constante na convenção. É nesse sentido que Pereira⁷⁸ posiciona seu parecer quando afirma que a convenção do condomínio possui caráter Estatutário ou Institucional, sendo, portanto, um “ato-norma” e, segundo entendimento doutrinário majoritário, tem natureza jurídica institucional normativa.

Com fulcro no dispositivo do artigo 32 e seus incisos da lei 4591/64, temos ainda os condomínios que decorrem de incorporação imobiliária, tão comuns na atualidade, nos quais a convenção é previamente apresentada pelos incorporadores em forma de minuta a ser utilizada como fundamento da futura convenção condominial que regulará a edificação. Nesse caso, em havendo cláusula arbitral na minuta apresentada pela incorporadora, e posterior aprovação na assembleia que institui a convenção condominial, desde que averbada no cartório de registro de imóveis competente, vinculados estarão os condôminos ao instituto da arbitragem desde a constituição do condomínio.

3.1 Princípios constitucionais que respaldam a aplicação da arbitragem em condomínios edilícios

É possível evidenciar que a aplicação da arbitragem como meio solucionador de conflitos em condomínios edilícios coaduna em perfeita sintonia com os princípios constitucionais, não encontrando, portanto, óbice constitucional impeditivo a tal possibilidade. Além disso, a solução de conflitos pela via arbitral, mais que uma necessidade devido ao aumento das demandas judiciais, representa uma verdadeira mudança de paradigma na medida em que vem ao encontro das necessidades e dinâmicas de uma sociedade em constante mutação. Nesse

⁷⁸ PEREIRA, Caio Mario Silva. **Condomínio e Incorporações**. 5ª ed. Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988.

sentido, Paulo Costa e Silva dão ênfase à nova percepção do direito que vem se estruturando na atualidade, qual seja:

“O direito de acesso ao Direito, pilar fundamental do Estado de Direito, vem sofrendo profundas transformações. Deixou de ser um direito de acesso ao Direito através do direito de acesso aos tribunais para passar a ser um direito de acesso ao direito, de preferência sem contato ou sem passagem pelos tribunais”.⁷⁹

Além disso, ao incluir uma cláusula arbitral na convenção do condomínio, optando-se pela via arbitral como meio ordinário para solução dos litígios ocorridos, respeitar-se-á, inequivocamente, os seguintes princípios constitucionais que devem reger todo o ordenamento jurídico brasileiro: princípio do contraditório, princípio da imparcialidade, livre convencimento do árbitro/juiz, princípio da autonomia da vontade, princípio da celeridade processual, princípio do devido processo legal e da tutela jurisdicional, princípio da garantia processual e do acesso ao judiciário, princípio da autonomia da vontade, princípio da segurança jurídica e da autonomia da cláusula compromissória, dentre inúmeros outros.

Pela leitura do artigo 21, §2º da lei de arbitragem (lei 9.307/96), é possível evidenciar que no procedimento arbitral deverão sempre ser respeitados, os seguintes princípios: Contraditório, igualdade das partes (art. 5º, caput CRFB/88), imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento (art. 5º, LIII CRFB/88), sob pena de nulidade de a sentença arbitral, conforme preceitua o art. 32, inciso VIII da referida lei.

No que tange ao princípio do contraditório, vemos que o mesmo tem previsão tanto no artigo 21, §2º da lei de arbitragem que, por sua vez, reproduz a previsão determinada pelo artigo 5º, LV de nossa carta magna, que assim estabelece: “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”. Além desse princípio, o princípio da igualdade das partes também encontra-se amparado no corpo da CRFB/ 88 no caput do seu artigo 5º.

⁷⁹ SILVA, Paulo Costa e. **A nova face da justiça**. Os meios extrajudiciais de resolução de controvérsias. Lisboa, 2009.

No que tange ainda a imparcialidade do árbitro, faz-se necessário alertar para o que dispõe o artigo 14 da lei 9.307/96, que assim tipifica: “Estão impedidos de funcionar como árbitros, as pessoas que tenham, com as partes ou com o litígio que lhes foi submetido, algumas das relações que caracterizam os casos de impedimento ou suspensão dos juízes, aplicando-se-lhes, no que couber, os mesmos deveres e responsabilidades, conforme previsto no Código de Processo Civil. Tal previsão se amolda perfeitamente aos ditames constitucionais quanto a necessidade da existência de um juiz natural para o julgamento da lide (art. 5º, LIII CRFB/88).

Quanto ao princípio da autonomia da vontade que se aplica aos litígios decididos mediante arbitragem, devemos nos ater ao disposto no art. 1º da lei de arbitragem que informa que as partes capazes poderão se valer da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis, ou seja, a utilização da arbitragem é uma via opcional à disposição do livre arbítrio das partes que contendem. Além disso, tal princípio também se expressa na medida em que às partes são conferidos inúmeros direitos de escolha atinentes ao procedimento arbitral, direitos estes que são notórios a partir da leitura da 9.037/96.

A título dos inúmeros exemplos de dispositivos que evidenciam o princípio da autonomia da vontade na lei de arbitragem, podemos citar: a forma de indicação dos árbitros (art. 13), escolha da lei que se utilizará para solucionar a lide (art. 2º parágrafos 1º e 2º), possibilidade de eleger a arbitragem institucional (art.5º), estipular o prazo no qual o árbitro proferirá a sentença arbitral (art. 11, III e art. 23), dentre outros.

Nesse diapasão, Maria Helena Diniz⁸⁰ conceitua o princípio da autonomia da vontade como sendo “o poder de estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante acordo de vontade, a disciplina de seus interesses, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica.”

Além destes princípios, a arbitragem obedecerá ainda ao devido processo legal, conforme preceitua o Art. 5º, LIV da CRFB/88. Dispositivo este que combinado com o artigo 21 da lei

⁸⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. P. 40.

9.307/96, institui a exigência de que a arbitragem obedeça ao procedimento estabelecido pelas partes na convenção de arbitragem, que poderá reportar-se às regras de um órgão arbitral institucional ou entidade especializada, facultando-se, ainda às partes delegar ao próprio árbitro, ou ao tribunal arbitral, regular o procedimento.

Temos ainda o princípio da autonomia da cláusula compromissória, especificado no art. 8º, parágrafo único da lei de arbitragem. Princípio mediante o qual a nulidade do contrato não contagia a convenção de arbitragem, garantindo assim às partes litigantes maior segurança jurídica ao optar pela via arbitral, eis que esta estará resguardada de eventuais máculas existentes no teor dos demais dispositivos constantes na convenção condominial.

Vemos também resguardado o princípio da Inafastabilidade da tutela jurisdicional (art. 5º, XXXV CRFB/88), por meio do qual a lei não excluirá da apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça a direito, pois, conforme informa o artigo 33 da lei 9.307/96, a parte interessada poderá pleitear ao poder judiciário a declaração de nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos no artigo 32 da mesma. Além disso, o pleito para ver declarada a nulidade da sentença arbitral deverá ser proposto no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir do recebimento da notificação da respectiva sentença. No mesmo sentido, a sentença que julgar procedente o pedido de declaração de nulidade da sentença arbitral (nos casos do art. 32), determinará, se for o caso, que o árbitro ou o tribunal arbitral profira nova sentença (art. 33, parágrafos 1º, 2º da lei de arbitragem).

Mediante análise de todos esses princípios emanados da Constituição Federal de 1988, princípios estes que são reforçados e amparados pela lei 9.307/97, fica evidente que a arbitragem estatuída na convenção condominial não pode ser imposta aos condôminos, mas deve ser fruto de um processo de livre escolha mediante o qual os mesmos optem que a via arbitral para solução de litígios prevaleça sobre a via judicial mediante votação em assembleia ordinária na qual a convenção arbitral passe a fazer parte da convenção condominial. Porém, caso o procedimento legal para escolha da via arbitral não seja respeitado ou ainda incorra um dos incisos do artigo 32 da lei de arbitragem, capazes de tornar nula a sentença arbitral, sendo, por conseguinte, o condômino compelido a submeter-se a esta forma de solução alternativa, a

arbitragem será nitidamente inconstitucional por ferir tanto o princípio da autonomia da vontade como e o princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional.

Ademais, vale destacar ainda que a arbitragem apresenta-se como um verdadeiro instrumento de pacificação social, pois o árbitro adquire verdadeiro poder de jurisdição, uma vez que no procedimento arbitral estão presentes as seguintes características: instrumentalidade, inércia, imparcialidade e substitutividade. Esse é o entendimento proferido pelos doutrinadores José Antônio Fichtner e André Luís Monteiro⁸¹.

“Portanto, é inquestionável a constitucionalidade da Lei 9.307/96, o que se justifica pelas razões suscitadas anteriormente e também tendo em vista que a arbitragem rege-se pela autonomia da vontade para acionar ou renunciar a jurisdição estatal a fim de questionar a validade da sentença proferida; A própria lei da arbitragem admite em seu corpo instrumentos de inafastabilidade/intervenção do Poder Judiciário em determinadas circunstâncias específicas, tais como: nulidade, execução forçada, direitos indisponíveis, efetivação das tutela de urgência (artigos 22, §§ 2.º e 4.º, 32, 33 e parágrafos, todos da Lei 9.307/96); Em caso de resistência por parte daquele que contratou a cláusula compromissória, o compromisso da arbitragem deve ser realizado judicialmente (artigo 7º da lei de arbitragem)”.

3.2 Cláusula compromissória na convenção condominial

A definição de cláusula compromissória pode ser extraída do artigo 4º da lei de arbitragem (lei 9307/96), que assim dispõe: “A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato”.

Esta cláusula compromissória poderá perfeitamente ser inserta na convenção condominial visando estabelecer o juízo arbitral como regra para solução de conflitos em condomínios edilícios, havidos entre condomínio e os condôminos, senão vejamos: Nos termos do artigo 1.333 do Código Civil e do artigo 9º, § 2º da lei 4.591/64, é possível evidenciar que quando da

⁸¹ FICHTNER, Jose Antônio; MONTEIRO, André Luís. **Temas de Arbitragem**. FGV, 2010. P.119.

elaboração da convenção que constitui o condomínio edilício, sendo ela subscrita por no mínimo 2/3 dos proprietários das frações ideais, terá esta o condão de vincular todos os condôminos, constituindo verdadeira “lei interna do condomínio”, e ainda poderá se tornar oponible *erga omnes* quando registrada no Cartório de Registro de Imóveis do condomínio. Dessa forma, caso a referida convenção seja aprovada nos moldes legais supramencionados e nela conste cláusula estabelecendo o compromisso arbitral, automaticamente a competência para julgamento das lides havidas no condomínio será do juízo arbitral convencionado.

Para Kimpel⁸², o caráter institucional normativo da convenção condominial com cláusula compromissória significa que o condomínio deve submeter seus litígios intra-condominiais necessariamente ao juízo arbitral que derroga a competência judicial para apreciar o litígio.

Isso ocorre porque o alcance da cláusula arbitral constante da convenção condominial, em decorrência do atual código civil e da lei de arbitragem (lei 9.307/1996), possui eficácia para todos os condôminos, posto que tudo que está disposto na convenção condominial representa a vontade coletiva do grupo condominial. Confirmando esse entendimento, temos o teor do Art. 9º, § 2º da lei 4.591/64: “Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio”.

Sintetizando todo o anteriormente exposto, Bernardo⁸³ ensina que:

“A convenção pode ser encarada como “lei do condomínio”, pois tem a finalidade de instituir, nele, um ambiente de paz e harmonia entre os moradores, bem como resguardar o patrimônio e a segurança. É um conjunto de normas escritas elaboradas em conformidade com o ordenamento jurídico e devidamente aprovadas por assembleia, por proprietários representantes de 2/3 das frações ideais, no mínimo. Essa convenção, que pode ser elaborada por instrumento público ou particular, depois de registrada no Cartório de Registro de Imóveis, deve ser por todos obedecida, sejam condôminos, ou não, nos termos do art. 1333 e parágrafo único do Código Civil. Por isso, não pode ser considerada um simples contrato, um acordo de vontades entre os

⁸² KIMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil 4**. Ed. Saraiva, São Paulo, 2005.

⁸³ BERNARDO, Fabrício. **Condomínio e Condômino**. Editora Cultura Jurídica, São Paulo, 2006. P. 20

signatários, possuindo um alcance maior, cuja coerção alcança todos os envolvidos no mundo condominial”.

Assim sendo, caso seja estipulada a cláusula arbitral na convenção condominial como instrumento de solução de conflitos, no momento da constituição do condomínio, todos os condôminos ficam vinculados a esta forma alternativa de resolução de conflitos.

Nesse diapasão, Maluf e Marques⁸⁴ atestam que a convenção condominial vincula os adquirentes de todas unidades autônomas, bem como futuros proprietários que, por sua vez, também devem obedecer à convenção condominial com cláusula arbitral, sem ferir os princípios da autonomia da vontade ou o princípio da inafastabilidade da jurisdição, nos termos do artigo 5º, XXXV da Constituição Federal de 1988. Assim sendo, no entendimento dos mesmos autores, a eficácia da convenção atinge tanto atuais e futuros proprietários, quanto qualquer ocupante que venha a se relacionar com o condomínio, tais como: locatários, comodatários, parentes dos proprietários, visitantes, que devem obedecer, por exemplo, a determinados horários ou normas de segurança, entre outros.

Para Batalha⁸⁵, é perfeitamente possível constar na convenção condominial a cláusula arbitral, ato-regra de “interesse geral do condomínio”, desde que não ofenda os princípios constitucionais e nem as normas de ordem pública.

Seguindo o mesmo entendimento é possível afirmar: “Todo aquele que ingressar em um condomínio deve se sujeitar às suas regras internas, pois a lei diz que a convenção tem de ser obedecida não só pelos próprios possuidores, mas até mesmo pelos próprios detentores das unidades”, é o que afirma Silvio Salvo Venosa⁸⁶. Ou seja, independentemente do vínculo existente entre o usuário do condomínio e o condomínio, seja ele condômino ou não, tenha ele

⁸⁴ MALUF, C. A. D.; MARQUES, M. A. M. R. **Condomínio Edifício**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

⁸⁵ BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Loteamentos e Condomínio**. Ed. Max Limonad, Rio de Janeiro, 1953.

⁸⁶ VENOSA, S. D. S. **Direito civil: direitos reais**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

propriedade ou posse sobre as frações ideias, estará vinculado e deverá respeitar às regras internas consubstanciadas na convenção e no regulamento interno.

Tendo em vista que uma cláusula arbitral instituída na convenção condominial gerará relevantes consequências jurídicas para inúmeros condôminos que adquiram as unidades imobiliárias posteriormente a aprovação da mesma, sem dúvidas haverá a possibilidade de alguns dos condôminos se insurgirem quanto a impossibilidade de se valer da via judicial para sanar seus litígios. Assim sendo, necessário se faz avaliar de quem será a competência para apreciar a validade e ou nulidade da cláusula compromissória que vincula a solução dos litígio ao juízo arbitral.

3.3 A competência do juízo arbitral para decidir antes do poder judiciário sobre a validade de cláusula compromissória

O condômino que, por ventura, entenda ser nula a cláusula compromissória, deve primeiramente arguir tal questão perante a Corte de Conciliação indicado no contrato (na convenção condominial), e somente se a Corte não reconhecer a pretensa nulidade é que poderá a parte, em um segundo momento, recorrer ao Poder Judiciário para arguir a nulidade da sentença arbitral, tendo por fundamento a nulidade da cláusula compromissória, sendo este o entendimento predominante na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Caso o condômino proponha de imediato ação visando questionar a nulidade da cláusula compromissória junto ao poder judiciário, certamente incorrerá no risco de ter seu processo extinto sem resolução do mérito sob o fundamento de incompetência absoluta do Poder Judiciário em analisar o feito. Tal posicionamento se baseia nos ditames da lei de arbitragem, que não deixa dúvida sobre a competência ser inicialmente do árbitro, em detrimento do poder judiciário, para analisar a arguição de nulidade de cláusula compromissória. Esse entendimento é evidente mediante a leitura do parágrafo único do art. 8º da lei 9.307/96, *in verbis*: “Caberá ao árbitro decidir de ofício, ou por provocação das partes, as questões acerca da existência,

validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória.”

Luiz Antônio Scavone Júnior, ao explicar o teor do art. 8º da referida lei, alerta que:

“O significado do dispositivo, portanto, indica que qualquer alegação de nulidade do contrato ou da cláusula arbitral, diante de sua existência e seguindo o espírito da lei, deve ser dirimida pela arbitragem e não pelo Poder Judiciário. A lei pretendeu, neste sentido, "fechar uma brecha" que permitiria às partes, sempre que alegassem a nulidade da cláusula arbitral ou do contrato, ignorar o pacto de arbitragem e acessar o Poder Judiciário para dirimir o conflito. Em resumo, ainda que o conflito verse sobre a nulidade do próprio contrato ou da cláusula arbitral, a controvérsia deverá ser decidida inicialmente pela arbitragem e não pelo Poder Judiciário, ainda que as partes tenham resilido bilateralmente o contrato e a controvérsia verse sobre o distrato. Este foi o espírito da lei (*mens legis*).⁸⁷

Entretanto, caso o juízo arbitral acolha o pedido de nulidade da cláusula compromissória, ele estará reconhecendo sua incompetência para julgamento da lide, declarando desta forma que a questão litigiosa deverá ser apreciada pelo Poder Judiciário. Tal entendimento pode ser extraído do teor do art. 20 da Lei 9.307/96:

“Art. 20. A parte que pretender arguir questões relativas à competência, suspeição ou impedimento do árbitro ou dos árbitros, bem como nulidade, invalidade ou ineficácia da convenção de arbitragem, deverá fazê-lo na primeira oportunidade que tiver de se manifestar, após a instituição da arbitragem.

§ 1º Acolhida a arguição de suspeição ou impedimento, será o árbitro substituído nos termos do art. 16 desta Lei, reconhecida a incompetência do árbitro ou do tribunal arbitral, bem como a nulidade, invalidade ou ineficácia da convenção de arbitragem, serão as partes remetidas ao órgão do Poder Judiciário competente para julgar a causa”.

⁸⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Manual de Arbitragem**, 3ª edição, SP, Ed. RT, 2010. p. 112

Em contrapartida, se o árbitro rejeitar a alegação de nulidade da cláusula compromissória assumindo a responsabilidade pelo mérito do litígio, e ainda assim, a parte persistir em declarar a nulidade desta cláusula e, conseqüentemente, a incompetência do juízo arbitral, poderá a mesma recorrer, em um segundo momento, ao poder judiciário (após a sentença arbitral que reconheceu a legitimidade da cláusula compromissória), pretendendo que a tutela estatal declare a nulidade da sentença arbitral e seja a responsável por analisar o mérito. Assim é o teor do § 2º do art. 20 da Lei 9.307/96: “Não sendo acolhida a arguição, terá normal prosseguimento a arbitragem, sem prejuízo de vir a ser examinada a decisão pelo órgão do Poder Judiciário competente, quando da eventual propositura da demanda de que trata o art. 33 desta Lei.”

O artigo 33 da lei de arbitragem não deixa dúvida que após a sentença do juízo arbitral que julga ser válida a cláusula arbitral, é possível requerer a declaração de nulidade da sentença arbitral perante o poder judiciário. Pelo artigo 33, caput e § 2º temos: “A parte interessada poderá pleitear ao órgão do Poder Judiciário competente a declaração de nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos nesta Lei”, “§ 2º A sentença que julgar procedente o pedido declarará a nulidade da sentença arbitral, nos casos do art. 32, e determinará, se for o caso, que o árbitro ou o tribunal profira nova sentença arbitral”.

4. JULGADOS ENVOLVENDO A ARBITRAGEM COMO INSTRUMENTO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

4.1 Competência do juízo arbitral para apreciar antes do poder judiciário demandas acerca do incidente da nulidade de cláusulas compromissórias

Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça a alegação de nulidade da cláusula compromissória deve ser submetida inicialmente à jurisdição arbitral, e somente após a decisão da corte de conciliação a parte poderá recorrer à esfera judicial para ver declarada a nulidade da convenção de arbitragem. Esse entendimento pode ser extraído do seguinte julgado proferido pelo STJ do ano de 2013, a saber: “A alegação de invalidade da cláusula arbitral e de incompetência do Juízo Arbitral não pode, com toda a certeza, ter sucesso. É que a matéria relativa a validade da cláusula arbitral deve ser apreciada, primeiramente, pelo próprio árbitro nos termos do artigo 8º da Lei de Arbitragem, sendo ilegal a pretensão da parte de ver declarada a nulidade da convenção de arbitragem pela jurisdição estatal antes da instituição do procedimento arbitral, vindo ao Poder Judicial sustentar defeitos de cláusula livremente pactuada pela qual se comprometeu a aceitar a via arbitral, de modo que inadmissível a prematura judicialização estatal da questão.” (REsp 1355831/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, Julgado Em 19/03/2013, Dje 22/04/2013).

Seguindo o mesmo entendimento é possível verificar outras decisões do Superior Tribunal de Justiça que coadunam e reforçam o posicionamento supracitado. Nesse viés, temos os seguintes julgados:

a) Recurso Especial (REsp) 1278852/MG, Relator: Ministro Luís Felipe Salomão, quarta turma, julgado em 21/05/2013, DJe 19/06/2013:

“Análise da validade de cláusula compromissória “cheia” é competência exclusiva do juízo convencional na fase inicial do procedimento arbitral, havendo possibilidade de exame pelo judiciário somente após a sentença arbitral. Assim, a cláusula compromissória “cheia”, ou seja, aquela que contém, como elemento mínimo a eleição do órgão convencional de solução

de conflitos, tem o condão de afastar a competência estatal para apreciar a questão relativa à validade da cláusula arbitral na fase inicial do procedimento (parágrafo único do art. 8º, c/c o art. 20 da Lei de arbitragem)”.

De fato, é certa a coexistência das competências dos juízos arbitral e togado relativamente às questões inerentes à existência, validade, extensão e eficácia da convenção de arbitragem. Em verdade - excluindo-se a hipótese de cláusula compromissória patológica ("em branco") -, o que se nota é uma alternância de competência entre os referidos órgãos, porquanto a ostentam em momentos procedimentais distintos, ou seja, a possibilidade de atuação do Poder Judiciário é possível tão somente após a prolação da sentença arbitral, nos termos dos arts. 32, I e 33 da Lei de Arbitragem.

No caso dos autos, desponta incontestemente a eleição da Câmara de Arbitragem Empresarial Brasil (CAMARB) como tribunal arbitral para dirimir as questões oriundas do acordo celebrado, o que aponta forçosamente para a competência exclusiva desse órgão relativamente à análise da validade da cláusula arbitral, impondo-se ao Poder Judiciário a extinção do processo sem resolução de mérito, consoante implementado de forma esmerada pelo magistrado de piso. Precedentes da Terceira Turma do STJ. 5. Recurso especial provido”. (REsp 1278852/MG, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/05/2013, DJe 19/06/2013).

b) Agravo Regimental no AREsp 371.993/RJ, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Gabinete Desembargador Olavo Junqueira de Andrade Rel. P/ Acórdão Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2014, DJe 06/11/2014):

Tal julgado trata de discussão referente à constatação de previsão de convenção de arbitragem pelas partes, gerando conflito que guarda potencialidade para derogar a jurisdição estatal, nos termos do mesmo temos que:

“A simples constatação de previsão de convenção de arbitragem - objeto de discussão no recurso especial - enseja o reconhecimento da competência do Juízo arbitral, que, com precedência ao Poder Judiciário, deve decidir, nos termos do parágrafo único do artigo 8º da Lei de Arbitragem (Lei n. 9.307/96), de ofício, ou por provocação das partes, as questões acerca da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória.” (STJ AgRg no AREsp 371.993/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Gabinete Desembargador Olavo Junqueira de Andrade Rel. P/ Acórdão Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2014, DJE 06/11/2014)”.

Em suma, a partir dos entendimentos proferidos nos julgados supramencionados é perfeitamente possível aduzir que caso haja pretensão de qualquer condômino em declarar a nulidade da cláusula compromissória de convenção de arbitragem, o mesmo deverá arguir tal questão inicialmente na corte arbitral convencionada na convenção do condomínio, e somente após, subsidiariamente, caso seu pedido de nulidade não seja acolhido pelo árbitro é que, em um segundo momento, poderá recorrer ao Poder judiciário requerendo a nulidade da sentença arbitral e conseqüentemente a nulidade da cláusula compromissória.

4.2 Competência do juízo arbitral estabelecida em convenção de condomínio afasta a participação do poder judiciário para solução das controvérsias.

a) Apelação Cível: 257469-55.2011.8.09.0051, TJGO, Relator Desembargador Jeová Sardinha de Moraes, 6º Câmara Cível, julgado em 21/08/2012, DJE 1139 de 05/09/2012:

“Conforme estabelecido pelo artigo 1.333 do Código Civil, a convenção do condomínio torna-se obrigatória para todos os proprietários, bem como para aqueles que exerçam posse ou detenção sobre as unidades, *in verbis*: “Art. 1.333 a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção”. Com base nesse entendimento, temos os seguintes julgados:

Desta forma, estabelecida cláusula em convenção do condomínio em que o impugnante reside, a cláusula compromissória, em que as partes se comprometem a submeter futuros litígios existentes sobre a norma condominial a 2º Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, a mesma se torna impositiva a todos os moradores/proprietários, independentemente de assinatura em campo específico ou termo aditivo, nos termos do artigo 4, 2 e 3 da lei 9.307/1996. Nesse sentido, é a jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça de Goiás, *litteris*: A convenção do condomínio consubstancia verdadeiro regramento de caráter institucional e força vinculante em relação a qualquer pessoa, condômino ou ocupante, que faça uso das unidades autônomas componentes do condomínio, razão pela qual a ela não se aplicam as estipulações previstas na lei de arbitragem referentes a contrato de adesão. Na hipótese dos autos, verificou-se que a alteração da convenção do condomínio obedeceu a todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, razão pela qual não há que se falar em ilegalidade da estipulação de cláusula compromissória.

Nesse diapasão, verificada a validade da cláusula compromissória, há que se reconhecer a sentença arbitral como título executivo judicial líquido, certo e exigível, nos moldes do artigo 475-N, inciso IV, do Código de Processo Civil. (Apelação Cível conhecida e provida, Sentença Cassada, Página 257 da Seção III do Diário de Justiça do Estado de Goiás (DJGO) de 13 de Agosto de 2015)”.

b) O mesmo entendimento averbado no julgamento anterior foi o entendimento proferido pelo Tribunal de Justiça de Goiás em anos passados, tal como em 2007, no qual é possível verificar que em havendo cláusula compromissória válida na convenção condominial, afastado estará o poder judiciário para apreciar os litígios que ocorrerem em tal condomínio. Nos termos do julgado, temos o seguinte: “(...) Quando estipulado na convenção do condomínio cláusula arbitral, exclui-se a participação do Poder Judiciário, na solução de qualquer controvérsia, eis que as partes firmam, de comum acordo, a competência material para a solução de todas as questões que venham a se originar daquele ‘negocio jurídico’”. (TJGO – Processo: 200700100410 – Acórdão: 106919-4/188 – Julgamento: 31/7/2007 – Publicação: 27/8/2007 – Relator: Gilberto Marques Filho – Ação ordinária de nulidade).

4.3 A competência do juízo arbitral estabelecida no regimento interno do condomínio não alcança os fatos e demandas anteriores.

É possível verificar ainda que no caso de a cláusula compromissória ser firmada em assembleia condominial, nos tramites legalmente exigidos, ou seja, cláusula legalmente válida, a competência do juízo arbitral se restringe apenas as demandas ocorridas posteriormente ao estabelecimento da cláusula compromissória. Desta forma, será competente o poder judiciário para julgar as lides ocorridas no âmbito condominial antes do estabelecimento da cláusula compromissória. Assim sendo, a competência do Juízo Arbitral estabelecida no regimento Interno do Condomínio não alcança os fatos e demandas anteriores⁸⁸. Tal entendimento foi proferido em sede de apelação cível julgada pelo Tribunal de justiça da comarca de Santa Catarina, datado de 13/10/2011 cujo relator foi o Desembargador Jaime Luiz Vicari.

Quanto a este julgado cumpre destacar que o Regimento Interno do Condomínio Edifício Maria Helena, estabelecido em 24 de setembro de 2003, determinou em seu artigo 56 que "toda e qualquer controvérsia que surgir da interpretação ou execução do presente contrato será resolvida em definitivo, via conciliatória ou arbitral, no Tribunal de Mediação e Juizado Arbitral Brasil Sul (TRIMEJABS) de acordo com seu Regimento Interno e a Lei 9.307/96".

Portanto, a partir da data de 24 de setembro de 2003, as demandas judiciais relativas ao Regimento Interno do Condomínio Edifício Maria Helena seriam submetidas ao TRIMEJABS (Tribunal de Mediação e Juizado Arbitral Brasil Sul). No entanto, tendo em vista que a presente ação de consignação em pagamento fora ajuizada pelo apelante em 6 de junho de 2003, ou seja, anteriormente à vigência do Regimento Interno do Condomínio Edifício Maria Helena, é patente que a presente lide não deve ser submetida à competência do referido tribunal arbitral.

⁸⁸ Tribunal de justiça da comarca de Santa Catarina
Apelação Cível nº 622790 SC 2008.062279-0
Apelante: Jorge Nestor Margarida
Apelado: Condomínio do Edifício Maria Helena
Relator: Des. Jaime Luiz Vicari
Julgamento: 13/10/2011, Sexta câmara cível do Estado de Santa Catarina.
Disponível em: <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20582488/apelacao-civel-ac-622790-sc-2008062279-0/inteiro-teor-20582489?ref=juris-tabs>> Acesso em: 19 de abril de 2017.

4.4 Impossibilidade de deliberação da assembleia condominial ter natureza arbitral⁸⁹

O entendimento sobre a impossibilidade da deliberação da assembleia condominial ter natureza arbitral foi proferido por força da ação n. 587/2002, da 30ª Vara Cível da Capital Paulista (Juiz Alexandre Dartanham de Mello Guerra), referendada pelo Tribunal de Justiça no julgamento da Apelação Cível nº 354.595-4 (Rel. Des. Jacobina Rabello, julgado em 16/06/2005).

Um condômino ajuizou ação declaratória de nulidade de multa imposta pelo Condomínio Edifício Vila Bela, em virtude de ter mantido um cão na sua unidade habitacional, o que estaria em contradição com as disposições do condomínio edilício. Tal sancionamento foi ratificado pela assembleia dos moradores, que, nos termos da convenção condominial, criativamente, teria força de arbitragem com fulcro no art. 4º da Lei n. 9.307/96.

Julgada parcialmente procedente a ação exclusivamente para afastar a multa aplicada (negado o pleito indenizatório), o condomínio apelou sob o fundamento de que o Judiciário não poderia se imiscuir na decisão proferida pela assembleia, cuja natureza era arbitral. Pugnava pela extinção do processo sem julgamento do mérito (art. 267, VII, do CPC de 1973), forte na tese de que somente a assembleia tinha jurisdição sobre o caso.

No julgamento do recurso, restou consignado que não é possível falar que a convenção do condomínio ou a assembleia geral tenham características de arbitragem. Embora o julgado não tenha se alongado na questão, manifesta a falta de seriedade da convenção, já que o propósito nítido da cláusula arbitral era pôr a salvo de qualquer impugnação a decisão da assembleia, que cumulava as incompatíveis atividades de parte e julgador nos termos do art. 14 da Lei de Arbitragem.

⁸⁹ Gajordoni, Fernando da Fonseca. **A arbitragem nos tribunais estatais – 10 anos de jurisprudência**. Revista Jurídica UNIJUS, Uberaba-MG, V.9, n. 11, p.143-153, Nov. 2006.

CONCLUSÃO

Mediante todo o exposto, por meio do presente trabalho, foi possível evidenciar que a arbitragem constitui-se em um meio alternativo de solução de conflitos que se amolda de forma significativa aos anseios dos conflitos pendentes de solução existentes no âmbito de condomínios edilícios.

Isso fica demonstrado na medida em que, conforme foi analisado, a arbitragem possui inúmeras implicações práticas que a tornam mais vantajosa se comparada com a via judicial. Como prova disso, podemos citar que o juízo arbitral diferencia-se pelos seguintes aspectos:

Especialização, uma vez que o árbitro, responsável em proferir a sentença arbitral, é um especialista na matéria controvertida, o que acarreta como consequência direta a dispensa de maiores dilações probatórias ou a contratação de perito no assunto, tal como ocorreria se o litígio fosse conduzido pela via judicial;

A celeridade processual, também é uma de suas características eis que a sentença arbitral está assentada em prazo estipulado para que seja proferida, pois, nos termos do art. 23 da lei 9.307/96, caso o prazo para sentença não tenha sido convencionado pelas partes, deverá o árbitro prolatar a mesma em 6 (seis) meses, prazo este contado a partir da instituição da arbitragem. Além disso, a maior celeridade processual no âmbito arbitral, sem dúvidas, é favorecida pelo número de processos muito menor se comparado com a solução jurisdicional de conflitos.

A característica da irrecorribilidade da sentença arbitral diz respeito ao entendimento de que, quando instituída dentro da estrita legalidade, ou seja, não tenha ocorrido nenhum dos incidentes capazes de provocar a nulidade da decisão proferida (art. 31, lei 9.307/96), a arbitragem terá o condão de produzir os mesmos efeitos de uma sentença proferida pelos órgãos do poder judiciário, vez que também faz coisa julgada material proferindo decisão de mérito,

consubstanciando-se em título executivo quando a sentença for condenatória (art. 31, lei 9.307/96).

Há ainda a informalidade do procedimento arbitral, que se constitui em uma característica favorável a flexibilização procedimental, distinguindo-a amplamente do trâmite judicial cujo procedimento, por sua vez, é caracterizado por extremo formalismo. Isso decorre do fato de que a Lei 9.307/1996, em seu artigo 21, informa que a arbitragem obedecerá ao procedimento estabelecido pelas partes na convenção de arbitragem, ou seja, os próprios litigantes podem estabelecer o procedimento, direito material e processual, na convenção de arbitragem. Além disso, poderá ser árbitro qualquer pessoa capaz e que tenha a confiança das partes, isso é, as partes, de comum acordo poderão estabelecer o processo de escolha do árbitro (Art. 13, caput e § 3º da lei de arbitragem). Em contrapartida, temos um procedimento judicial extremamente formal que deve seguir estritamente as regras previstas nos códigos processuais pátrios.

Outra característica que favorece muito a arbitragem é a que diz respeito à confidencialidade pois, a arbitragem é sigilosa em razão do dever de discrição do árbitro, insculpido no § 6º do art. 13 da Lei 9.307/1996, o que não ocorre no procedimento judicial eis que o mesmo, ressalvados os casos de segredo de justiça, é regido pela regra da publicidade de suas decisões, aspecto que pode não interessar aos litigantes. Exemplo prático da importância da confidencialidade no âmbito das ações condominiais seria, por exemplo, quando um condômino toma ciência de uma ação movida por outro condômino em face do condomínio, ação esta que poderia ser, eventualmente, repetida por todos os condôminos, ao entenderem que fazem jus a igual direito, o que acabaria por acarretar em instabilidade nas relações sociais condominiais e também impactar a estabilidade financeira do próprio, que não teria verba suficiente para fazer frente a tantas demandas repentinas.

Em que pese na via arbitral as partes não poderem se valer da gratuidade de justiça tal como ocorre na esfera judicial, parte da doutrina defende que o juízo arbitral possui a economicidade como uma de suas características, tendo em vista a celeridade de seu processo, pois, a via judicial pode acarretar maiores custos em função do maior lapso temporal demandado para dar cabo ao litígio. Enquanto, pela arbitragem, apesar de ser um procedimento

que, em regra, é custoso, pode acabar por gerar custos relativamente menores a depender do tipo de arbitragem, árbitro e instituição arbitral.

Por todas essas características, a arbitragem demonstrou constituir-se em instrumento que favorece a manutenção dos pilares da saúde, sossego e segurança que sustentam o direito de vizinhança (art. 1.277 do Código Civil de 2002), direito este com notório destaque em condomínio edilícios, cujas unidades habitacionais caracterizam-se pela proximidade e justaposição, o que favorece a ocorrência de conflitos e desacordos. Esse entendimento se sustenta na medida em que as características supramencionadas fazem da arbitragem um instituto capaz de propiciar a harmonia e estabilização social e econômica do condomínio de forma mais célere.

No mesmo sentido, outro ponto que se mostrou favorável à arbitragem em condomínios edilícios, diz respeito às peculiaridades dos conflitos condominiais, conflitos esses que caracterizam-se pelo convívio e proximidade dos litigantes, pois, nesse caso, diferentemente dos demais conflitos sociais onde as partes encontram-se apenas na ocorrência do fato litigioso e na audiência para resolução do ocorrido, no condomínio, as partes necessariamente terão que conviver e frequentar o mesmo ambiente social e, eventualmente, irão se encontrar nas áreas comuns do condomínio. Por tal motivo, a celeridade com que a sentença arbitral é proferida a torna mais adequada para soluções conflituosas com tais peculiaridades, em detrimento da via judicial, que demonstra-se bem mais morosa.

Em que pese haver todas estas vantagens, da via arbitral em relação a via judicial, também foi possível evidenciar limitações da primeira em relação a segunda, quais sejam:

Nos termos do artigo 5º, inciso XXXV da CRFB/88 a via judicial está apta a julgar qualquer lesão ou ameaça a direito. Em contrapartida, pela via arbitral poderão ser apreciados apenas os direitos patrimoniais disponíveis, conforme requer o artigo 1º da lei 9.307/96. Vale destacar que tal limitação não acarretaria grandes prejuízos para que a arbitragem possa ser utilizada como principal via solucionadora dos conflitos havidos em âmbito condominial, uma vez que na esfera condominial os principais litígios ocorrerão exatamente em torno de direitos

patrimoniais disponíveis, tais como: vaga de estacionamento, danos ao veículos, manutenção predial, dentre outros.

Outra limitação da via arbitral em relação a judicial diz respeito aos poderes do Julgador, pois em que pese a sentença arbitral ser equivalente a sentença judicial quanto a produção de seus efeitos, conforme afirma taxativamente o art. 31 da lei de arbitragem, o juiz de direito destaca-se por possuir poderes coercitivos e cautelares, poderes esses denegados ao juízo arbitral, como requer os termos do artigo 22-A da lei 9.307/96.

Foi possível verificar ainda que a opção pela via arbitral como instrumento de solução de conflitos condominiais não prejudica sua análise pelo poder judiciário. Assim sendo, respeita-se o princípio constitucional da inafastabilidade da tutela jurisdicional, tendo em vista que ao sentir-se prejudicado por uma sentença arbitral que entenda ser nula, poderá o condômino interessado requerer ao poder judiciário a nulidade da sentença proferida pelo juízo arbitral e que outra sentença seja proferida pelo árbitro (art. 33, § 2º da lei de arbitragem).

Em contrapartida, afastada estará a apreciação judicial dos conflitos se a cláusula compromissória constante na convenção do condomínio for instituída dentro dos tramites legais que são estipulados nos artigos 1.333 do código civil e no artigo 9º, §2º da lei 4.591/64, quais sejam: ser subscrita por no mínimo 2/3 dos proprietários das frações ideais que compõem o condomínio. Pois, nesse caso, a cláusula compromissória terá o condão de vincular todos os condôminos vez que fora instituída pelo voto da maioria, representando, portanto, o interesse coletivo, constituindo verdadeira “lei interna do condomínio”, e ainda poderá se tornar oponível erga omnes caso seja registrada no Cartório de registro de Imóveis onde foi registrada a respectiva convenção condominial.

No que concerne aos julgados analisados pela pesquisa, é possível extrair as seguintes considerações:

A jurisprudência tem entendido que é competência do juízo arbitral apreciar antes do poder judiciário demandas acerca do incidente da nulidade de cláusulas compromissórias pois, segundo o entendimento do superior Tribunal de justiça, a alegação de nulidade da cláusula compromissória deve ser submetida inicialmente à jurisdição arbitral, e somente após a decisão da corte de conciliação a parte poderá recorrer à esfera judicial para ver declarada a nulidade da convenção de arbitragem.

Nesse sentido, defende a referida corte superior que a matéria relativa a validade da cláusula arbitral deve ser apreciada, primeiramente, pelo próprio árbitro nos termos do artigo 8º da Lei de Arbitragem, sendo ilegal a pretensão da parte de ver declarada a nulidade da convenção de arbitragem pela jurisdição estatal antes da instituição do procedimento arbitral, vindo ao poder judicial sustentar defeitos de cláusula livremente pactuada pela qual se comprometeu a aceitar a via arbitral.

Dessa forma, em que pese o artigo 33 da lei 9.307/96 tenha previsto a possibilidade da parte interessada pleitear ao órgão do poder judiciário a declaração de nulidade da sentença arbitral, o STJ entende que não fere o princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional, a exigência de que o interessado tenha que apresentar a suposta nulidade para apreciação do juízo arbitral antes da análise judicial, posto que a arbitragem fora livremente pactuada pelas partes. Assim, a possibilidade de atuação do Poder Judiciário será possível tão somente após a prolação da sentença arbitral, nos termos dos arts. 32, I e 33 da Lei de Arbitragem.

Em síntese, com base nos entendimentos proferidos nos julgados supramencionados é possível aduzir que caso haja pretensão de qualquer condômino em declarar a nulidade da cláusula compromissória de convenção de arbitragem, o mesmo deverá arguir tal questão inicialmente na corte arbitral convencionada na convenção do condomínio, e somente após, subsidiariamente, caso seu pedido de nulidade não seja acolhido pelo árbitro é que, em um segundo momento, poderá recorrer ao poder judiciário requerendo a nulidade da sentença arbitral.

Além disso, os julgados demonstram ainda que a competência do juízo arbitral devidamente estabelecida em convenção de condomínio afasta a participação do poder judiciário para solução das controvérsias. Tal entendimento ficou sedimentado nos ditames do artigo 1.333 do Código Civil, segundo o qual a convenção do condomínio, em sendo subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços as frações ideais, torna-se obrigatória para os titulares dos direitos sobre as unidades.

Desta forma, estabelecida cláusula em convenção do condomínio em que o impugnante reside, a cláusula compromissória, em que as partes se comprometem a submeter futuros litígios existentes, a mesma se torna impositiva a todos os moradores/proprietários. Nesse sentido, é a jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça de Goiás, segundo o qual, a convenção do condomínio consubstancia verdadeiro regimento de caráter institucional e possui força vinculante em relação a qualquer pessoa, condômino ou ocupante, que faça uso das unidades autônomas componentes do condomínio.

Outro fato que restou evidenciado pela análise dos julgados diz respeito ao fato de que a competência do juízo arbitral estabelecida no regimento interno do condomínio não alcança os fatos e demandas anteriores a sua instituição pois, a competência do juízo arbitral se restringe apenas as demandas ocorridas posteriormente ao estabelecimento da cláusula compromissória.

Desta forma, será competente o poder judiciário para julgar as lides ocorridas no âmbito condominial antes do estabelecimento da cláusula compromissória, posto que a competência do juízo arbitral estabelecida no regimento interno do condomínio não alcança os fatos e demandas anteriores.

Relevante concluir ainda que a celeridade processual havida com a via arbitral, mais do que uma alternativa, tem se apresentado como verdadeira necessidade para manutenção da estabilidade financeira do condomínio. Prova disso, foi a decisão proferida no REsp 1483930-DF pelo Superior Tribunal de Justiça, decisão esta sobre o prazo prescricional quinquenal para que o condomínio exercite a pretensão de cobrança da taxa condominial ordinária ou

extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.

Essa tese do Superior Tribunal de Justiça é merecedora de grande destaque para o presente trabalho, posto que foi um dos motivos pelo qual este se desenvolveu. Tamanha é a relevância do assunto, que atualmente um dos maiores problemas provocadores de instabilidade financeira e social dentro do condomínio diz respeito exatamente ao condômino inadimplente, uma vez que as despesas condominiais, necessariamente, devem ser repartidas entre todos os condôminos de forma proporcional, evitando que seja excessivamente onerosa para qualquer moradores.

Vale destacar que hodiernamente a inadimplência é tida como o estopim para inúmeros conflitos condominiais, seja em assembleias, onde sempre é assunto em pauta, seja pelo desprezo e repúdio que o condômino inadimplente sofre. Além disso, tal decisão do Superior Tribunal de Justiça já fez com inúmeros condomínios tenham que arcar com o prejuízo deixado pelos condôminos que nunca sequer pagaram uma única cota condominial.

Dessa forma, uma vez que a pretensão de cobrança de cotas condominiais em atraso prescrevem em apenas 5 (cinco) anos, nos termos do artigo 206, § 5º, I do Código Civil de 2002, conforme fora decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, é evidente que tal assunto é merecedor de maior atenção pelo síndico, em seu papel de gestor do condomínio edilício, pois, caso não haja uma sistemática efetiva de cobrança, poderá favorecer a perpetuação da inadimplência, além de servir de estímulo para que novos condôminos, inconformados com as “cotas extras de inadimplência”, também sigam o mesmo caminho, acarretando, por conseguinte, a insustentabilidade financeira do condomínio.

Assim sendo, as decisões tomadas com maior celeridade, característica da escolha da via arbitral mediante a inserção de uma cláusula compromissória na convenção condominial pode ser a solução mais eficaz para evitar que condôminos mal intencionados se valham do prazo prescricional quinquenal com fito de ludibriar as cotas condominiais devidas.

Enfim, por todo o exposto o presente trabalho defende a plena possibilidade de aplicação da arbitragem como instrumento alternativo de solução de conflitos em condomínios edifícios como sendo mais do que uma mera alternativa, mas sim uma real necessidade das novas demandas e complexidades havidas em seu interior.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, Jose Roberto Neves. **Convenção de Condomínio e a Legalidade das Limitações**. São Paulo, Ed: Método, 2005. p. 186.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p.19.

AZEVEDO SILVA, Waldomiro. **Curso prático de direito imobiliário: loteamento, condomínio e locações**. Salvador, Ciência Jurídica, 1991.

BACCIOTTI, Livia. **A função social da propriedade**. In Direito e Justiça. Disponível em: <http://www.suigeneris.pro.br/direito_dci_funprolb.htm>. Acesso em 05 de maio de 2017.

BARBOSA, Camila Góes. **Por que a Arbitragem pode ser uma boa alternativa processual?**. O Estadão, 15 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/por-que-a-arbitragem-pode-ser-uma-boa-alternativa-processual/>. Acesso em 10 de maio de 2017.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Loteamentos e Condomínio**. Ed. Max Limonad, Rio de Janeiro, 1953.

BERNARDO, Fabrício. **Condomínio e Condômino**. Editora Cultura Jurídica, São Paulo, 2006.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>.

BRASIL. Lei n. 5.829, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm>.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm>.

BRASIL. Lei n.9307, de 23 de setembro de 1996. Dispõe sobre a arbitragem. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9307.htm>.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Dispões sobre as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Novo Código Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília: DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo. Um comentário a Lei nº 9.307/96.** 3ª ed., São Paulo: Atlas, 2009 e Revista do Advogado nº51, Arbitragem, 1997.

CLAUDIA, Dal Maso Lino. **Arbitragem e Condomínio: possibilidades e limitações.** Disponível em: <<http://www.claudiadalmaso.adv.br/pdf/arbitragem.pdf> > Acesso em: 09 de Novembro de 2016.

COELHO, Fábio Ulhôa **Curso de direito civil**, v. 4: direito das coisas, direito autoral. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2016: ano-base 2015.** Brasília: CNJ, 2016.

Conselho Nacional de Justiça: **Justiça em números 2015: ano-base 2014.** Brasília: CNJ, 2015.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha. **A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: Construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente.** Revista Direito Urbanístico, Cidade e alteridade. Brasília, V.2, n.1, jun.2016. p. 179-195.

DANTAS, San Tiago. **Programa de Direito Civil II.** Rio de Janeiro: Rio, 1982.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais.** 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. P. 40.

DOLINGER, Jacob. Conciliação e arbitragem no Direito Judaico, Apud: Luiz Roberto Ayoub. **Arbitragem: o acesso à Justiça e a efetividade do processo – uma nova proposta**, Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2005, p. 23.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil, Volume 5**. 8ª Ed. Rio de Janeiro: JUS PODIVM, 2012.

_____. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro, Editora Lúmen Juris, 2010, 6º Ed., p. 494.

FICHTNER, Jose Antônio; MONTEIRO, André Luís. **Temas de Arbitragem**. FGV, 2010. P.119.

FURTADO, Paulo Bulos Uadi Lammêgo. **Lei da Arbitragem Comentada (Breves comentários a Lei nº 9307/96)**. São Paulo: Saraiva, 1997.

FURTADO, Paulo. **Juízo Arbitral**. Salvador: Nova Alvorada Edições Ltda, 1995

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, v. 1: Parte Geral**. 12 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____. **Direito Civil Brasileiro, v. 5: Direito das Coisas**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

JOYCE R. Markovits & SILVIA F. Rawet. **A expansão da arbitragem**. O Estado de São Paulo – Notas & Informações. 21/08/2008. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20080821/not_imp227925,0.php>. Acesso em 28.10.2016.

JUNIOR, Nelson Nery. **Código de Processo Civil comentado**, 3. ed., São Paulo: RT, 1997.

KIMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil 4**. Ed. Saraiva, São Paulo, 2005.

LEMES, Selma Ferreira; Balbino, Inez. **Arbitragem. Temas contemporâneos**. Editora: Quartier Latin, São Paulo, 20012.

LEONARDO, R. X. **Revisitando a Teoria da Pessoa Jurídica na obra de J. Lamartine Corrêa de Oliveira**. Artigo Científico – Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná. 2007. Disponível em: <<http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs/index.php/direito/article/view/14977/10029>>. Acesso em: 15 nov. 2016.

LIMA, F. H. V. **Condomínio em Edificações**. 1 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

LIMA, Renata Dias de Araújo. Mediação na obrigação alimentar. In: LIMA, Fernanda Maria Dias de Araújo; FAGUNDES, Rosane Maria Silva Vaz; PINTO, Vânia Maria Vaz Leite (Orgs.). **Manual de Mediação: Teoria e Prática**. Belo Horizonte: New Hampton Press Ltda, 2007, p.155-164.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de direito urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

_____. **Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e regularização fundiária**. Revista de Direito da Cidade. Vol. 01, n° 01.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9º edição, Revista dos Tribunais, 2006.

LOUREIRO, L. L. C. **Problemáticas acerca da (In)existência de Personalidade Jurídica do Condomínio Edilício**. 2011. Artigo Científico (Pós-Graduação) – Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2011/trabalhos_12011/LouizaLoureiro.pdf>. Acesso em: 20 Agosto 2016.

MALUF, C. A. D.; MARQUES, M. A. M. R. **Condomínio Edilício**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARINONI, Luiz Guilherme; e ARENHART, Sérgio Cruz. **Procedimentos Especiais**. 3. ed. rev. e atua. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, v. 5. P. 151.

MARKOVITS J. R. & RAWET S. F. A expansão da arbitragem. **O Estado de São Paulo** – Notas & Informações. 21/08/2008. Disponível em <http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20080821/not_imp227925,0.php>. Acesso em 28 de outubro de 2016.

MARMO, Leandro. Artigo: **Da competência do juízo arbitral para decidir primeiro sobre a validade da cláusula compromissória**, Jusbrasil, outubro de 2016. Disponível em: <<https://leandromarmo.jusbrasil.com.br/artigos/304349905/da-competencia-do-juizo-arbitral-para-decidir-primeiro-sobre-a-validade-da-clausula-compromissoria>>. Acesso em: 15 de maio de 2017.

MARTINS, Pedro A. Batista. Artigo: **Apontamentos sobre arbitragem no Brasil**. *Revista Advogado n°51*, outubro 1997.

MUNIZ.J.P. **A arbitragem ao alcance de todos** – Cartilha de arbitragem, Rio de Janeiro, OAB-RJ, 2004.

MONTEIRO, W. D. B.; PINTO, A. C. D. B. P. F. **Curso de Direito Civil v. 1, Parte Geral**. 44 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Curso de Direito Civil v. 3, Direito das coisas**. 43 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NADER, P. **Curso de direito civil, v. 4: direito das coisas**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988.

_____. **Instituições de Direito Civil, v. I**. 24 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

_____. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

_____. **Instituições de Direito Civil, v. IV, Direitos Reais**. 22 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de Direito**. São Paulo, Saraiva, 2014.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro, Editora Lúmen Juris, 2010, 6º Ed, p. 494.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Manual de Arbitragem, 3ª edição**, SP, Ed. RT, 2010.

_____. **Manual de arbitragem, Mediação e Conciliação**. 5º Edição, editora Forense, 2014.

SILVA, Paulo Costa e. **A nova face da justiça**. Os meios extrajudiciais de resolução de controvérsias. Lisboa, 2009.

STRENGER, Irineu. **Comentários à lei brasileira de arbitragem**. São Paulo: LTDA, 1998.

TAVARES, M.C.C.S. **Tabela de Jurisdição e Arbitragem**. Câmara de Valores Imobiliários, São Paulo, 2010.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Celeridade e efetividade da prestação jurisdicional: Insuficiência da reforma das leis processuais**, 2004. Disponível em: <<http://www.abdpc.org.br/artigos/artigo51.htm>>. Acesso em: 20 Maio de 2017.

VENOSA, S. D. S. **Direito civil: direitos reais**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.