

DRA. CLAUDIA DAL MASO LINO

ADVOGADA

Especialista Direito Imobiliário e Arbitragem -FMU

ARBITRAGEM E CONDOMÍNIO: POSSIBILIDADES E LIMITAÇÕES

ARTIGO CIENTÍFICO

SUMÁRIO

1. Aspectos Introdutórios.....	4
2.Princípios constitucionais aplicáveis à arbitragem em condomínio.....	5/7
3.Breves notas sobre arbitragem em condomínio.....	8
3.1. Possibilidades e limitações da arbitragem no direito condominial.....	8
3.2. Possibilidades de arbitragem em condomínio.....	9
3.2.1.Aplicação do compromisso arbitral (com ou sem convenção condominial).....	9
3.2.2 A força da Convenção Condominial com Cláusula Arbitral e sua aplicação.....	9/10
3.2.3 Convenção Condominial com Cláusula Arbitral em condomínios novos.....	10/11
3.3. Natureza Jurídica da Convenção Condominial.....	11/14
3.4. Vontade e consentimento coletivo existente na Convenção Condominial com Cláusula Arbitral.....	14/15
3.5. Natureza jurídica da arbitragem.....	15/18
3.6. CIMA instituída pela ABAMI admite Arbitragem em Condomínio (Unanimidade).....	18
3.7 Limitações da Arbitragem em Condomínios.....	18/19
4. Vantagens da utilização do procedimento arbitral em condomínios.....	19/21
4.1. Vantagens da utilização do procedimento arbitral.....	21/23
5. Arbitragem e convenção condominial.....	23
5.1Cláusula compromissória (arbitral) na convenção condominial afasta a competência dos órgãos judiciais.....	23/24
5.2 Cláusula compromissória, juízo arbitral, incompetência do órgão judicial.....	24/26
5.3 Convenção de Condomínio com cláusula arbitral enquanto não for desconstituída obriga todos os condôminos.....	26/27
5.4 Cláusula Arbitral ratificada pelo compromisso arbitral elegendo o juízo arbitral.....	27/28
5.5 Cláusula compromissória na convenção condominial prevalece a eleição do foro arbitral para resolver questões oriundas do condomínio afastando a competência da justiça estadual.....	28
5.6 Incompetente o Poder Judiciário para apreciar e julgar ação judicial, a qual tem como instrumento obrigacional convenção condominial que contém a chamada cláusula compromissória arbitral.....	28/29

SUMÁRIO(CONTINUAÇÃO)

5.7 Cláusula compromissória na convenção condominial obriga a acionar a via extrajudicial arbitral para resolver os conflitos condominiais.....	29
5.8 Cláusula compromissória na convenção condominial deve ser resolvida pelo árbitro, sob pena de se tornar inútil a arbitragem.....	29/30
5.9 Cláusula compromissória na convenção condominial: deve ser aplicado o princípio da boa-fé e o conflito ser resolvido pelo árbitro, sob pena de se tornar inútil a arbitragem.....	30/31
5.10 Havendo convenção arbitral nos conflitos condominiais, o processo judicial será extinto sem resolução meritória.....	31/32
6. Limites arbitragem em condomínio.....	32
6.1. Impossibilidade da decisão de assembléia cumular as atividades incompatíveis de parte e julgador, nos termos do art. 14 da Lei 9.307/96.....	32/33
6.2. O julgador entende que assembléia geral extraordinária se assemelha ao contrato de adesão.....	33/34
6.3 O julgador entende que jurisdição é monopólio do Estado.....	35/36
6.4 A cláusula compromissória, instituindo o juízo arbitral, não retira a faculdade de buscar a solução dos litígios pela via judicial (art. 5º, inciso XXXV, da CF).....	36/39
CONCLUSÃO	39/43
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	44/46

1. ASPECTOS INTRODUTÓRIOS

A Arbitragem em Convenção Condominial é um tema de relevância pública e jurídica porque vem de encontro com os interesses e necessidades dos condôminos e do condomínio, representado pelo síndico, levando em consideração o bem comum, com o fito de buscar a pacificação do grupo condominial e a solução dos conflitos condominiais de forma ágil, segura e sigilosa.

O presente artigo propicia a análise das várias hipóteses e julgados que possibilitam a arbitragem em condomínio e algumas restrições e outras cautelas necessárias. A arbitragem em condomínio constitui-se em uma ferramenta útil para viabilizar a solução rápida dos conflitos condominiais, considerando a liberdade procedimental existente na jurisdição arbitral, por meio da utilização das novas tecnologias no procedimento arbitral na sociedade de informação que predomina no século XXI, a exemplo do que já ocorre em outros países.

Para tanto, foi analisada a natureza jurídica da convenção do condomínio, no caso de ser aprovada por 2/3 dos condôminos em condomínio horizontal ou edifício, poder vincular o condômino que não aderiu à convenção arbitral à jurisdição arbitral, e, também, a natureza jurídica da arbitragem, bem como a constitucionalidade da arbitragem em condomínios, e as consequências do interesse coletivo do condomínio prevalecer - ou não - em relação ao interesse particular.

Palavras-chave: direito imobiliário; arbitragem; condomínio.

2. PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS APLICÁVEIS À ARBITAGEM EM CONDOMÍNIO

Ataliba (1988)¹ pontifica que *os princípios são a chave e a essência de todo o direito, pois não há direito sem princípios. As simples regras jurídicas de nada valem se não tiverem apoiadas em princípios sólidos.* E há princípios sólidos aplicáveis à arbitragem em condomínio:

- Princípio da igualdade das partes (art. 5º, I, da Constituição Federal/1988 e reproduzido, no âmbito processual no art. 125, inc. I do CPC, que intenta "assegurar às partes igualdade de tratamento", no caso do condomínio, a igualdade do tratamento das partes visa o bem comum e o interesse coletivo, e na arbitragem este princípio impositivo está ligado ao princípio do contraditório, previstos no parágrafo segundo do art.21 da Lei 9307/96, e a sentença arbitral será nula se for desrespeitado este princípio impositivo (art.32,VIII da Lei 9307/96).

- Princípio do contraditório (Art. 5o, inc. LV da CF/1988): terão o direito de se manifestar para se defender no procedimento arbitral. No caso de arbitragem, basta dar oportunidade para a outra parte se manifestar: trata-se de princípio impositivo, ligado ao princípio do igualdade, ambos previstos no parágrafo segundo do art.21 da Lei 9307/96, e a sentença arbitral será nula se for desrespeitado este princípio impositivo (art.32,VIII da Lei 9307/96).

- Princípio da Imparcialidade: o(s) árbitro(s) será(ão) independente(s) e imparcial(is) e de preferência, especialista(s) no conflito levado a solução arbitral, porém, as partes podem livremente nomear árbitro, ou árbitros de determinada instituição arbitral. Trata-se também de princípio impositivo previsto no parágrafo segundo do art.21 da Lei 9307/96 e a sentença arbitral será nula se for desrespeitado este princípio impositivo (art.32,VIII da Lei 9307/96).

- Princípio do livre convencimento do árbitro ou árbitros: também é um princípio impositivo previsto no parágrafo segundo do art.21 da Lei 9307/96 e a sentença arbitral será nula se for desrespeitado este princípio impositivo (art.32,VIII da Lei 9307/96).

¹ ATALIBA, GERALDO. Artigo "mudança da constituição", 1988, RDP 86/181

- Princípio da autonomia da vontade, segundo Lemes (1997)²: é muito importante na arbitragem, *mesmo não sendo princípio impositivo, levando-se em conta que, através deste as partes poderão dispor quanto à via opcional de solução de conflitos pela arbitragem, desde que preenchidos todos os requisitos da lei de arbitragem, não viole os bons costumes e a ordem pública. A liberdade procedimental existente na escolha da instituição arbitral e escolha do árbitro dentro da relação constante do regulamento da instituição arbitral escolhida ou escolha de árbitro avulso; escolha da lei aplicável, seja material ou processual* (regras constam do regulamento da instituição, com, por exemplo, prazo para o árbitro proferir sentença arbitral) desde que não viole os bons costumes e a ordem pública; escolha se a decisão será de direito ou por equidade.:

“É mola propulsora da arbitragem em todos os seus quadrantes, desde a faculdade das partes em um negócio envolvendo direitos patrimoniais disponíveis disporem quanto à via opcional de solução de conflitos (art.1 da LAB), até como será desenvolvido o procedimento arbitral, no que permite a forma de indicação dos árbitros (art.13 da LAB); a lei aplicável à arbitragem, seja material ou formal, desde que não viole os bons costumes e a ordem pública(art.2, parágrafos primeiro e segundo da LAB); se a decisão será de direito ou por equidade(art.2 da LAB);eleger a arbitragem institucional(art.5 da LAB);prazo para o árbitro proferir sentença arbitral(art.11, inciso III e 23 da LAB). Enfim, o princípio da autonomia da vontade atinge sua quinta-essência da Lei 9.307/96.” (LEMES, 1997, p.32)

Neste sentido, Carmona (2009)³ considera *o princípio da autonomia da vontade fundamental no procedimento arbitral dando liberdade as pessoas, as quais poderão escolher o modo pelo qual os conflitos serão resolvidos na arbitragem e procedimento a ser adotado pelos árbitros, caso seja escolhido pelas partes uma instituição arbitral:*

“Autonomia da vontade. Ponto fundamental da arbitragem é a liberdade dos contratantes ao estabelecer o modo pelo qual seu litígio será resolvido”. (CARMONA,2009, p.64)

- Princípio da celeridade: os procedimentos solucionáveis pela arbitragem, se nada for convencionalmente, deverão ser resolvidos no prazo máximo de 180 dias conforme disposto no art.23 da Lei 9307/96;

² LEMES, Selma Maria Ferreira. *Artigo*, Revista Advogado n°51, 1997, artigo arbitragem e princípios jurídicos fundamentaris do direito brasileiro e comparado..p. 32 e 35.

³ CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e processo um comentário a Lei n°9.307/96*. 3ª ed., São Paulo: Atlas, 2009- comentário ao art.2 da Lei 9307/96.

- Princípio do devido processo legal e da tutela jurisdicional (Artigo 5º, LIV e LV, ambos da Constituição Federal/1988 c/c art.21, parágrafo segundo da LAB): informa o conjunto de garantias constitucionais que, de um lado, asseguram às partes o exercício de suas faculdades e poderes processuais e, de outro, são indispensáveis ao correto exercício da jurisdição. A Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1.996, em seu Art. 21, determina a observância de princípios impositivos que pressupõe o devido processo legal, respeitando a liberdade das partes e garantindo sua não interferência no exercício da jurisdição arbitral, que geralmente segue as regras do regulamento da instituição arbitral escolhida na convenção arbitral.

- Princípio da garantia processual e do acesso ao Judiciário (Art. 5º, XXXV, da Constituição Federal/88 c/c arts.22, parágrafo 4º,31,32,33 parágrafo 3º da LAB), "possibilidade efetiva de a parte ter acesso à justiça, deduzindo pretensão e defendendo-se do modo mais amplo possível [...]", assim, se na convenção de condomínio existe cláusula arbitral é de vontade coletiva que os conflitos condominiais sejam resolvidos pela jurisdição arbitral, ao invés da jurisdição estatal e a arbitragem no condomínio não fere o art.5,XXXV da CF/88, conforme entendimento da jurisprudência dominante.

- Princípio da segurança jurídica e da autonomia da cláusula compromissória – Art. 8, parágrafo único da LAB; considerando o exposto anteriormente, confere às partes uma maior segurança na solução de seus conflitos por arbitragem, assim, a nulidade do contrato não contagia a convenção de arbitragem e reitera a supremacia das normas constitucionais, pois que aplicadas a todo o ordenamento jurídico.

- Princípio da boa-fé: surgiu com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, e, segundo afirma Lemes (1997)⁴, este princípio sustenta o princípio da autonomia da vontade que vincula à convenção de arbitragem, em qualquer das duas formas: cláusula arbitral ou compromisso arbitral:

“Surge como corolário do princípio da autonomia da vontade(...)como substrato o princípio da boa-fé o legislador outorgou caráter vinculante à convenção de arbitragem.” (LEMES, 1997, p.32)

“Com efeito, no procedimento arbitral, os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento são da essência do procedimento e de inescusável aplicação(art.21, parágrafo segundo e 32, inciso VIII da LAB).” (LEMES,1997,p.33)

⁴ LEMES. Selam Maria Ferreira. Artigo, Revista do advogado nº51. 1997. tema: arbitragem e princípios jurídicos fundamentais do direito brasileiro e comparado.pág.32 a35.

A arbitragem em condomínio não pode ser obrigatória (Lei 9307/96) ou imposta, e, sim, depende convenção arbitral na convenção do condomínio. Se o condômino for compelido a se submeter ao procedimento arbitral, sem haver convenção arbitral, a arbitragem será inconstitucional por ferir o princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional pelo poder Judiciário e também, o princípio da autonomia da vontade, tratando-se de limite a arbitragem em condomínio .

3. BREVES NOTAS SOBRE ARBITRAGEM EM CONDOMÍNIO.

3.1. Possibilidades e limitações da arbitragem no direito condominial

Uma convenção arbitral poderá ser pactuada por meio da cláusula arbitral (antes do conflito) ou do compromisso arbitral (depois do conflito), portanto, ambos são espécies do gênero convenção arbitral. Da mesma forma acontece no condomínio em geral, no qual os condôminos devem convencionar, por livre e espontânea vontade, a convenção arbitral. Assim, é no momento em que é celebrada a convenção arbitral que se determina se é cláusula arbitral ou compromisso arbitral, portanto, não é o local que determina a espécie de convenção arbitral.

A arbitragem tem origem convencional, porém não é exclusiva de natureza jurídica contratual, pode ser contratual (cláusula arbitral, antes do conflito) ou não contratual (compromisso arbitral, após o conflito instaurado). Assim, só é possível falar em arbitragem se houver convenção arbitral (único meio que vincula a arbitragem), em qualquer das duas formas. De acordo com esse raciocínio, a princípio, no Brasil, ninguém pode ser obrigado por lei a utilizar-se do procedimento arbitral, assim, a Lei de Arbitragem Brasileira e o Código Civil Brasileiro não obrigam os condomínios a resolver seus conflitos por arbitragem, pois isso irá depender de convenção arbitral, bem como preencher os demais requisitos da lei nº 9307/96, ao contrário do que ocorre em Portugal, onde o Código Civil autoriza expressamente a arbitragem em condomínios.

3.2. Possibilidades de arbitragem em condomínio

3.2.1. Aplicação do compromisso arbitral (com ou sem convenção condominial)

a) *É possível a arbitragem em condomínios, em caso de conflito isolado e esporso, desde que seja pactuado o compromisso arbitral, o qual só pode ser assinado após a instauração do conflito, tratando-se de direito patrimonial disponível.* Tal pode se dar quando ocorrerem, por exemplo, brigas por causa de barulho entre condôminos vizinhos. Não havendo cláusula arbitral na convenção condominial, o síndico e o condômino podem resolver firmar um compromisso arbitral.

b) Na ausência de convenção condominial registrada no cartório de Registro de Imóveis, os condôminos devem valer-se do artigo 1314 e seguintes do Código Civil em vigor, e podem firmar compromisso arbitral para resolver os conflitos condominiais por arbitragem. Nesses dois fatos hipotéticos, mas perfeitamente possíveis, nenhuma dúvida existe, eis que não ferem o princípio da autonomia da vontade e tampouco o artigo 5º XXXV da Constituição Federal /1988.

3.2.2 A força da Convenção Condominial com Cláusula Arbitral e sua aplicação

A força da convenção condominial com cláusula arbitral é demonstrada quando aplicada em condomínio já existente, com unanimidade de votos dos condôminos na alteração da convenção de condomínio com cláusula arbitral (antes do conflito), para instruir a arbitragem, vincula os eventuais novos adquirentes.

Nesse caso, a Convenção do Condomínio com Cláusula Arbitral foi aprovada por unanimidade de votos, e respeitados todos os termos da Lei 9307/96, também não há dúvida de que não afronta o princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional e nem o princípio da autonomia da vontade. Porém, se faz imprescindível o registro da convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de que o eventual novo adquirente possa verificar os termos da Convenção de Condomínio com Cláusula Arbitral antes de comprar o apartamento, podendo optar por adquirir o imóvel ou não, sabendo de antemão que, se resolver adquiri-lo, quaisquer eventuais conflitos condominiais serão solucionados pela

jurisdição arbitral e não pela jurisdição estatal. Se, eventualmente, o novo adquirente não verificar a Convenção Condominial com Cláusula Arbitral e comprar o apartamento, fica obrigado a respeitar os termos da mesma, que faz lei interna no condomínio, eis que “ninguém pode alegar sua própria torpeza”, ou seja, a falta de cuidado em verificar os termos da convenção antes de adquirir o apartamento.

Quanto à natureza jurídica da Convenção Condominial, considerando a hipótese anterior, cumpre ressaltar que a convenção condominial não tem natureza jurídica contratual e, sim, institucional normativa, motivo pelo qual vincula os eventuais adquirentes, e a Convenção de Condomínio com Cláusula Arbitral não se amolda as regras estabelecidas para o contrato de adesão com cláusula arbitral. Em tais circunstâncias, pode-se concluir que a convenção do condomínio tem caráter Estatutário ou Institucional, sendo, portanto, um “ato-norma”, e, segundo entendimento doutrinal majoritário, tem natureza jurídica institucional normativa (SILVA PEREIRA, 1988).⁵

Assim, não é um contrato e não está submetida às regras do contrato de adesão (em negrito e assinatura específica na cláusula arbitral). Por tal razão, alcança não só os seus signatários, mas também todos os que ingressarem nos limites do condomínio (artigo 1333, caput, Código Civil em vigor). O registro da convenção no Registro de Imóveis é necessário apenas para torná-la válida perante terceiros, já que “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os seus condôminos”, de acordo com a Súmula nº 260 do Superior Tribunal de Justiça, com a ressalva que o novo adquirente, para ter conhecimento da convenção arbitral, a qual faz parte da convenção condominial, a mesma precisa estar registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

3.2.3 Convenção Condominial com Cláusula Arbitral em condomínios novos

A convenção condominial com cláusula arbitral é possível em condomínios novos, e quando o condomínio decorre de incorporação imobiliária, como se dá na maioria das vezes, nos moldes do artigo 32 e incisos da Lei 4591/64, em que a convenção é outorgada pelos incorporadores, uma vez que entre as obrigações do incorporador está a de apresentar “minuta

⁵ SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Condomínio e Incorporações*. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988, p. 129,130,131

da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações” (Artigo 32, J., da Lei °4591/64).

Assim, basta que tenha sido pactuada a cláusula arbitral na convenção condominial, quando da instituição do condomínio, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente a fim de produzir os efeitos de oniponibilidade “erga omnes”, para possibilitar a arbitragem, vinculando os eventuais novos adquirentes, tendo em vista a natureza jurídica institucional normativa da convenção de condomínio.

De acordo com Maluf e Marques (2009)⁶, ao analisar a quem a convenção condominial vincula, expressa “in verbis”, é possível concluir que os adquirentes de unidades autônomas, bem como futuros proprietários, também devem obedecer à Convenção Condominial com Cláusula Arbitral, sem ferir o princípio constante no inciso XXXV do artigo 5 da Constituição Federal/1988 e o princípio da autonomia da vontade.

“O mesmo princípio também se aplica aos adquirentes de unidades autônomas, não podendo eles alegar que não assinaram a convenção ou não foram cientificados das restrições impostas... Assim e na prática, em se tratando de incorporação, a convenção é uma carta outorgada pelo incorporador, o que lhe pode trazer vantagens em detrimento dos futuros adquirentes, mormente, enquanto o incorporador mantiver unidades que lhe dêem maioria nas votações das assembleias, impedindo deste modo a alteração da citada convenção, ficando acentuado aí seu caráter normativo e institucional... A eficácia da convenção, bem como do regulamento interno, atinge os futuros proprietários e também qualquer ocupante que venha relacionar-se com o condomínio: locatários, comodatários, membros familiares ou visitantes, que devem obedecer a determinados horários ou normas de segurança, por exemplo.” (MALUF e MARQUES, 2009, p. 113,114,116)⁷

Destarte, o novo adquirente que ingressar no condomínio se obriga a obedecer as regras internas constantes da convenção condominial com cláusula arbitral, bem como estará ciente que os eventuais conflitos só poderão ser resolvidos por meio de arbitragem, afastando a competência judicial, como afirma Venosa⁸:

⁶ MALUF, Carlos Alberto Dabus, MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio Edifício*, 3ª edição, São Paulo, Editora Saraiva, 2009, p. 113, 114, 116

⁷ MALUF, Carlos Alberto Dabus, MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio Edifício*, 3ª edição, São Paulo, Editora Saraiva, 2009, p. 113, 114, 116

⁸ VENOSA, Silvio de Salvo, *Direito Civil*, ed. Atlas, São Paulo, 2010, p. 293

“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 detentores das unidades.” (VENOSA, 2010, p.293)

Não raro, pode ocorrer que o novo adquirente não verifique os termos da convenção condominial com cláusula arbitral, porém é conveniente que o faça para evitar eventuais discussões decorrentes da falta de verificação adequada dos termos da convenção condominial, bem como por cautela, é recomendável que se inclua na escritura de alienação as obrigações decorrentes do regulamento, convenção condominial com cláusula arbitral, e, assim, o novo adquirente ao assinar a escritura de compra e venda estará, automaticamente, aceitando a cláusula arbitral constante da convenção condominial sabendo que todos os conflitos condominiais daquele condomínio específico serão resolvidos por arbitragem.

3.3. Natureza Jurídica da Convenção Condominial

A convenção condominial, de acordo com João Batista Lopes(2006)⁹, tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, por isso que alcança não só os signatários mas todos os que ingressam no universo do condomínio. Como exposto, a sua força vinculante atinge não só os que dela participarem a integrar a vida condominial e, em certo sentido, também terceiro, a convenção de condomínio por seu caráter normativo e institucional distingue-se dos contratos em geral.

Nota-se ainda que, seguindo os raciocínios anteriores, a força coercitiva da convenção condominial com cláusula arbitral ultrapassa as pessoas que aderiram aos termos da convenção condominial, para abraçar qualquer condômino o qual, por ingressar no agrupamento condominial, se obriga a obedecer às normas constantes da convenção condominial com cláusula arbitral e, conseqüentemente, resolver eventuais conflitos condominiais por arbitragem, tendo em vista o caráter normativo da convenção condominial, pacificamente reconhecido, bem como sua força obrigatória aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente os novos adquirentes que penetrarem naquele círculo fechado chamado condomínio, representado pelo síndico e a vontade coletiva do agrupamento condominial manifestada na convenção condominial com cláusula arbitral obriga a todos,

⁹ LOPES, João Batista. *Condomínio*. 9ª edição, Revista dos Tribunais, 2006, p.69 / 86/87

mesmo os condôminos que não assinaram a convenção condominial com clausula arbitral, por fazer parte do grupo condominial, devem obedecer as normas internas do condomínio, tendo em vista o caráter normativo da convenção condominial, tratando-se de vontade coletiva do “circulo fechado” denominado condomínio que eventuais conflitos sejam resolvidos por arbitragem, portanto, esta declaração de vontade coletiva produz os efeitos jurídicos vinculando inclusive os condôminos que não aderiram a clausula arbitral constante da convenção condominial. Nesse sentido, afirma Pereira¹⁰ :

“Outrora admitido, hoje perdeu terreno, porque sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abraçar qualquer individuo que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, recebe seus efeitos em caráter permanente ou temporário.”(PEREIRA, 1988,p..129)

“O caráter normativo da convenção de condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente as pessoas que penetram aquele circulo fechado, representado pelo edifício, é aceita, sem relutâncias(...)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”* (lato sensu), que deve ser recebido e tratado como fonte formal de direito.” (PEREIRA, 1988,p. 131)

Azevedo Silva (1991)¹¹ afirma que *uma vez aprovada a convenção condominial, esta adquire força obrigatória para todos os condôminos. Sua natureza estatutária atinge até aqueles que não a assinaram, ou porque estavam ausentes ou porque se recusaram a fazê-lo, por discordarem de seus termos. O alcance da cláusula arbitral constante da convenção condominial, em decorrência da Lei de Arbitragem- Lei nº9307/96 e Código Civil em vigor, aplica-se a todos os condôminos, atingindo até aqueles que não assinaram, ou porque não estavam presentes ou porque se recusaram a fazê-lo, por discordarem da possibilidade dos conflitos condominiais serem resolvidos por arbitragem e não pelo judiciário, eis que, a vontade coletiva do grupo condominial constante dos termos da convenção condominial, é lei interna do condomínio, obrigando-se a todos, até os novos adquirentes que não tomaram ciência do conteúdo da convenção condominial com clausula arbitral, mesmo devidamente*

¹⁰SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Condomínio e Incorporações*. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988, p. 129,130,131

¹¹SILVA AZEVEDO, Waldomiro. *Curso Prático de Direito Imobiliário*, 2 edição,. Salvador, editora Ciência Jurídica,1991.

registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. O caráter institucional normativo da convenção condominial com cláusula compromissória, significa que obriga o condômino, ou possuidor, ainda que não tenha ciência dos termos da convenção submeter eventuais conflitos ao juízo arbitral e não ao poder judiciário, como ensina Kimpel¹²:

“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.” (KIMPEL, 2005, p.140)

A convenção condominial aprovada em assembléia geral extraordinária pelo quorum legal é “lei do condomínio”, deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, tratando-se de um acordo de vontade coletivo com o fito de proporcionar um “ambiente de paz e harmonia entre os moradores” do condomínio, cuja “coersão alcança todos envolvidos no mundo condominial” e havendo cláusula arbitral, obriga a todos os condôminos, presentes e futuros, inclusive aqueles que não votaram ou votaram contra a arbitragem, são obrigados a submeter eventuais conflitos condominiais ao crivo da jurisdição arbitral e não somente os 2/3 que votaram a favor da arbitragem em condomínio devem obedecer os termos convenção condominial. Neste sentido, Bernardo¹³ ensina:

“A convenção pode ser encarada como “lei do condomínio”, pois tem finalidade de instruir, nele, um ambiente de paz e harmonia entre os moradores, bem como resguardar o patrimônio e a segurança. É o conjunto de normas escritas elaboradas em conformidade com o ordenamento jurídico e devidamente aprovadas por assembléia, 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 signatários, possuindo um alcance maior, cuja coerção alcança todos os envolvidos no mundo condominial.” (BERNARDO, 2006, p.20)¹⁴

3.4. Vontade e consentimento coletivo existente na Convenção Condominial com Cláusula Arbitral

¹² KIMPEL, Vitor Frederico. *Direito Civil 4*. Editora Saraiva, São Paulo, 2005, p.140.

¹³ BERNARDO, Fabrício. *Condomínio e Condômino*. Editora Cultura Jurídica, São Paulo, 2006, p.20.

¹⁴ BERNARDO, Fabrício. *Condomínio e Condômino*. Editora Cultura Jurídica, São Paulo, 2006, p.20.

É tendência dominante dos doutrinadores, entre eles, Silva Pereira (1988)¹⁵ enquadrar a natureza jurídica da convenção condominial institucional normativa, pois assim prevalece no condomínio a idéia comunitária: corporifica o conjunto, unificando-o sob a luz dos interesses grupais e não dos interesses individuais; tem caráter dinâmico, assim, a convenção condominial que possui clausula arbitral é a lei do grupo unificado no condomínio específico. Sob esse aspecto, analisando-se a realidade dos Condomínios, observa-se um misto de propriedade coletiva (áreas comuns a todos os condôminos) com propriedade individual (áreas privativas), e, na busca da harmonia, tais características contrapostas, destaca-se o interesse coletivo ao individual.

“Os quase 200 mil condomínios imobiliários existentes no Brasil são essenciais na defesa do direito de propriedade e de moradia em que os interesses coletivos da comunidade condominial prevalecem sobre os interesses individuais de cada condômino, merecendo análise e proteção por todos os segmentos da sociedade.” (WAHMANN,2010)¹⁶

Batalha(1953)¹⁷ afirma que *a natureza jurídica da convenção condominial é institucional normativa, constituindo “negócio jurídico plurilateral”, ou seja, declaração de vontade de que participam muitas pessoas, estabelecendo normas de interesse coletivo dos condôminos para o exercício dos direitos condominiais, assim, 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.*

- A Lei 4591/64 e artigo 1331 e seguintes do Código Civil em vigor, consagra, em princípio, a idéia comunitária. A convenção condominial reputa-se aprovada quando reunir as assinaturas de titulares de direitos que representem no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o edifício, por força do artigo 1333 e parágrafo único do Código Civil em vigor, com correspondência no artigo 9º parágrafos primeiro e segundo da Lei 4591/64 c/c art.1334,

¹⁵ SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Condomínio e Incorporações*. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988, p. 129,130,131.

¹⁶ WÄHMANN, PEDRO JOSÉ MARIA FERNANDES– Presidente do Secovi-RJ, in Carta de Joinville, condomínio- site www.secovi-rj.com.br

¹⁷ BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Loteamentos e Condomínio*. Editora Max Limonad, Rio de Janeiro, 1953

incisos I,II,III,IV e V e parágrafos primeiro e segundo do Código Civil em vigor, com correspondência no artigo 9º, parágrafo terceiro, letras “a” até “m” da Lei 4591/1964.

- A instituição do Condomínio Edifício está prevista nos incisos I,II,III do art.1332 do Código Civil em vigor, com correspondência no artigo 7º da Lei 4591/64.

- A convenção do condomínio é uma Declaração de Vontade Plúrima, constitutiva de um ato jurídico complexo, que tem por fim regular os direitos e obrigações dos consortes de uma Coletividade Condominial. (art. 9º da Lei 4591/64 c/c art.1333, parágrafo único c/c art.1334, incisos I,II,III,IV e V e parágrafos primeiro e segundo ambos do Código Civil, em vigor). Não tem caráter contratual, pois obriga todos os condôminos, atuais e futuros. Pode conter outras normas aprovadas pelos interessados, além das obrigatórias, desde que não contrariem a referida Legislação em vigor, sempre prevalecendo o interesse coletivo em relação ao interesse particular.

3.5 Natureza jurídica da arbitragem

Carmona (2009)¹⁸ afirma que a natureza jurídica da convenção de arbitragem é negócio jurídico processual cujo alcance *subjetivo* deve ficar demonstrado de forma *cabal, clara e inequívoca a vontade e consentimento dos interessados* em entregar a solução do litígio aos árbitros , afastando a jurisdição do Estado, fato este que *não pode ser deduzido, imaginado, intuído ou estendido* e nada obsta, que o condomínio ou os condôminos entre si, possam estabelecer a convenção arbitral, na forma de cláusula arbitral ou compromisso arbitral., com as ressalvas do item 1.1.4.

“Extensão subjetiva da convenção de arbitragem... A convenção arbitral, que produz efeitos contundentes, tem como contrapartida que demonstrar a *cabal, clara e inequívoca vontade dos contratantes de entregar a solução do litígio (atual, ou, futuro, não importa) à solução dos árbitros.* O evento severo de afastar a jurisdição do estado não pode ser deduzido, imaginado, intuído ou estendido. O consentimento dos interessados é essencial (...) natureza jurídica da cláusula compromissória(...) é um negocio jurídico processual em que a vontade manifestada pelas partes produz desde logo efeitos(negativos) em relação ao processo(estatal) e positivos, em relação ao processo arbitral(já que, com a cláusula, atribui-se jurisdição aos árbitros). Com efeito, após o advento da Lei, a cláusula e compromisso podem, indistintamente, instituir a arbitragem, deixando a primeira de ser promessa de celebrar o segundo, de modo que um e outro são acordos mediante os quais renuncia-se à solução estatal de conflitos. “ (CARMONA, 2009,p.102)

¹⁸ CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e processo um comentário a Lei nº9.307/96*. 3ª ed., São Paulo: Atlas, 2009, p.83 e 102

Bulos(1997)¹⁹ ensina que *a atividade do árbitro tem natureza jurisdicional e a jurisdição não é mais monopólio do Estado, mas, sim a jurisdição arbitral é substituto da jurisdição Estatal. Também afirma que a natureza jurídica da convenção arbitral é negócio jurídico processual, no qual o compromisso arbitral e a cláusula arbitral são veículos.*

“Assim é patente que a atividade do arbitro é verdadeira atividade jurisdicional, surgindo o juízo arbitral como substituto da jurisdição (com função estatal).” (BULOS,1997,p.17)

“Não entendemos, absolutamente, que ao definir o juízo arbitral, como faremos, sob forma de negócio jurídico processual, estejamos afastando a natureza jurisdicional da atividade do arbitro, e, assim fazendo, rechaçamos posições que pretendem vislumbrar no juízo arbitral um contrato. Uma coisa é compromisso, cuja colocação no direito material ainda é passível de discussão; outra coisa é o juízo arbitral em si, do qual aquele (o compromisso) é veículo. Mas nada disso impedirá se conclua pela natureza jurisdicional da atividade do arbitro, tomada a jurisdição como conceito abstrato.” (BULOS,1997,p.18/19)

Nesse sentido, Scavone Junior (2010)²⁰ afirma que *a sentença arbitral é um negócio jurídico em razão da natureza material e obrigacional da arbitragem “ e, como tal, se submete no nosso entendimento, às causas de nulidades do Código Civil, assim, necessário verificar nos termos do art.32 e incisos da Lei de Arbitragem se a nulidade é absoluta ou é relativa , cujos efeitos são distintos. Se as partes convencionarem a arbitragem através da manifestação volitiva, pelo princípio da autonomia da vontade torna-se obrigatória. Caso uma das partes resolva acionar o judiciário, o juiz será obrigado a extinguir o processo sem julgamento de mérito, conforme ditam os arts. 267, VII e 301, X do Código de Processo Civil”, portanto, a manifestação volitiva do grupo condominial convencionando arbitragem, por votação unânime, na convenção condominial, não resta dúvida que é possível e no caso de quorum legal de 2/3 dos condôminos existem várias orientações jurisprudenciais admitindo a jurisdição arbitral e julgando extinto o processo judicial sem julgamento de mérito , conforme orientação dominante dos julgados 5.1.1;5.1.2;5.1.3;5.1.4;5.1.5;5.1.6;5.1.7;5.1.8;5.1.9;5.1.10..*

¹⁹ FURTADO Paulo, BULOS Uadi Lammêgo. *Lei da Arbitragem Comentada - Breves comentários a Lei nº 9307/96*. São Paulo: Saraiva, 1997, p.14,17,18,19 e 44.

²⁰ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. *Manual de Arbitragem*, 3ª edição, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.67 e 163

“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 ditam os arts. 267, VII e 301, X do Código de Processo Civil.” (SCAVONE JUNIOR, 2010, p.163)

Nessa medida, ensina Martins (1997)²¹ que a natureza jurídica da arbitragem é jurisdicional , atribuindo ao árbitro todos os poderes atinentes a jurisdição, exceto a coerção, privativa do Estado. A convenção de arbitragem no condomínio *derroga a Justiça Estatal em benefício da Jurisdição privada* e afirma que a *visão moderna da jurisdição é mais ampla e teleológica cujo denominador comum é a pacificação dos conflitos*, sendo esta a finalidade da arbitragem em condomínio: tentar pacificar os conflitos condominiais através da jurisdição privada.

“Natureza jurídica da arbitragem adota a teoria publicista, o entendimento jurisdicional e atribui ao árbitro todos os poderes inerentes a jurisdição, exceto a potesta, privativa do Estado(...)A convenção de arbitragem, uma vez firmada, derroga a Justiça Estatal em benefício da Jurisdição privada e, constituído o juízo arbitral, passa a deter o árbitro o poder de “dizer o direito” à ser aplicado à controvérsia, e a dirimir todas e quaisquer questões relacionadas ao caso em exame, ressalvadas, obviamente, as matérias de direito indisponível.(..)Hoje, os grandes processualistas propugnam por uma visão mais moderna da jurisdição, que não mais seja restrita ao seu escopo jurídico, mas revisitada sob os ângulos social e político, numa visão ampla e teleológica cujo denominador comum é a pacificação dos conflitos.” (MARTINS ,1997, p.38/40)²²

A natureza jurídica da convenção da arbitragem é, portanto, um negócio jurídico processual, já que a cláusula arbitral atribui jurisdição aos árbitros, não se contrapõe com a natureza jurídica da Convenção de Condomínio, que, para a maioria dos doutrinadores pesquisados, constitui, também, negócio jurídico plurilateral de caráter institucional normativo, visando estabelecer normas para o exercício dos direitos condominiais, para utilização das coisas comuns e o consentimento dos interessados se dá pela aprovação através do quorum legal da convenção de condomínio com cláusula arbitral, prevalecendo o

²¹ MARTINS, Pedro A. Batista. *Artigo, Revista Advogado n°51*, outubro 1997, artigo apontamentos sobre arbitragem no Brasil, p.38 / 40

²² MARTINS, Pedro A. Batista. *Artigo, Revista Advogado n°51*, outubro 1997, artigo apontamentos sobre arbitragem no Brasil, p.38 e 40

consentimento coletivo de 2/3 dos condôminos em relação ao consentimento individual, conforme dispõe o artigo 1333 e parágrafo único do Código Civil em vigor, com correspondência no artigo 9º, parágrafos primeiro e segundo da Lei 4591/64, ou unanimidade de votos, aprovando a convenção condominial com cláusula arbitral, a fim de evitar controvérsias jurídicas.

3.6. CIMA instituída pela ABAMI admite Arbitragem em Condomínio (Unanimidade)

A Câmara Imobiliária de Mediação e Arbitragem(CIMA) localizada no Rio de Janeiro, instituída pela Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário(ABAMI), só resolve conflitos imobiliários, inclusive condominiais, com a ressalva de que todos os condôminos estejam de acordo com o procedimento arbitral, havendo unanimidade de votos do caso de convenção condominial com cláusula arbitral ou no caso de aprovação da convenção condominial por 2/3 dos condôminos(quorum legal), seja feita a ratificação através de assinatura de compromisso arbitral para evitar discussão sobre a livre vontade de todos os interessados em resolver os conflitos pela via arbitral, afastando a competência judicial.

“Condomínios também podem resolver por arbitragem seus problemas com seus condôminos, desde todos estejam de acordo com o uso do método. Brigas entre vizinhos por desrespeito a normas internas do condomínio também admitem solução pelo procedimento arbitral. A experiência demonstra que a maioria dos conflitos entre vizinhos levados às câmaras de arbitragem é resolvida por mediação ou conciliação, antes mesmo que o assunto seja julgado pelo árbitro. A constatação do alto índice de conflitos imobiliários no Brasil e da propensão do setor em busca de saídas amigáveis levou a Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI) a criar, em 2004, uma câmara de arbitragem e mediação destinada a atender exclusivamente os conflitos imobiliários. A Câmara Imobiliária de Mediação e Arbitragem (CIMA), com sede no Rio de Janeiro, tem o objetivo de atender desde brigas entre vizinhos, até conflitos de grandes contratos de construção civil.” (MAGRO E BAETA,2004,p.95)²³

3.7 Limitações da Arbitragem em Condomínios

²³MAGRO, Maíra e BAETA, Zínia. *Guia Econômico Valor da Arbitragem*. São Paulo, 1º edição, Editora Globo, p.95.

A pergunta principal que se faz e que é objeto de estudo da presente pesquisa é: no caso de Convenção Condominial com Cláusula Arbitral, devidamente aprovada conforme a Lei Civil exige, com quorum de 2/3 dos condôminos (artigo 1351 do Código Civil em vigor), vincula o condômino que não compareceu, inclusive os novos adquirentes, ou aquele que compareceu e votou contra, portanto, não aderiram à convenção de condomínio com cláusula arbitral? Podem ser compelidos a se submeterem a arbitragem, sem ferir o princípio da tutela jurisdicional pelo poder judiciário constante do inciso XXXV da CF/1988 e o princípio da autonomia da vontade? Realmente, são questões complexas, porém é possível concluir que, levando-se em conta que a Convenção Condominial com Cláusula Arbitral, registrada no CRI, eficácia *erga omnes*, dá vida jurídica ao condomínio, faz lei interna para o condomínio específico e tem natureza institucional normativa, no entanto, para responder aos questionamentos acima, é necessário responder outra pergunta: o que deve prevalecer quando da aprovação e obrigatoriedade dos termos da convenção condominial com cláusula arbitral, a vontade coletiva aprovada através do “*quorum*” legal de 2/3 dos condôminos, ou, a vontade individual, daquele que por qualquer motivo, não aderiu a convenção condominial com cláusula arbitral? Há duas posições a esse respeito:

a) Para aqueles que entendem que a vontade coletiva deve prevalecer sobre a individual, no caso da Convenção Condominial com Cláusula Arbitral ter sido aprovada por 2/3 dos condôminos (quorum legal), neste caso, vincula a todos, inclusive, aqueles que não aderiram (vontade coletiva do condomínio prevalece sobre a vontade individual do condômino) e, neste caso, não há que se falar em afronta ao princípio da autonomia da vontade, eis que a vontade coletiva do condomínio foi respeitada e nem tampouco, fere o princípio constante do inciso XXXV do art. 5 da CF/88. O princípio de que nada deve ser afastado do Poder Judiciário é dirigido às autoridades constituídas, para se evitar a prepotência, podendo o condomínio com um todo, dispor livremente suas demandas, prevalecendo a vontade do grupo condominial quorum legal 2/3, em relação da vontade individual da minoria que não aderiu à convenção arbitral, em se tratando de direito disponível serão resolvidas por meio da Arbitragem.

b) Para aqueles que entenderem que a vontade individual deve prevalecer sobre a vontade coletiva no caso de Convenção Condominial com Cláusula Arbitral ter sido aprovada por 2/3 dos condôminos (quorum legal), a solução é convidar o condômino para manifestar sua vontade individual, e, para tanto, este poderá ser convidado a comparecer na instituição arbitral escolhida na cláusula arbitral constante da convenção condominial, e se quiser, após

se conscientizar das inúmeras vantagens em escolher o procedimento arbitral, poderá ratificar os termos da cláusula arbitral, através da assinatura do Compromisso Arbitral (depois de instaurado o conflito), demonstrando que, de livre e espontânea vontade resolveu aceitar o método alternativo, privado e extrajudicial de solução de conflitos-arbitragem. Destarte, se resolver assinar o compromisso arbitral o conflito será resolvido pelo juízo arbitral, nomeando instituição arbitral e arbitro(s) de confiança, ao invés, da jurisdição estatal, conforme orientação jurisprudencial constante do item 5.1.4., e se não quiser assinar, não será obrigado e o conflito será resolvido pelo juízo estatal (neste caso concreto, vontade individual prevalece sobre a vontade coletiva do condomínio) e, neste caso, também, não fere o princípio da autonomia da vontade e nem o princípio constante do inciso XXV do artigo 5 da CF/88.

c) Sugerem-se para os condomínios, considerando as conclusões e justificativas anteriores, as seguintes cláusulas arbitrais a serem inseridas nas convenções ou submetidas à assembléia geral:

1 - Na Convenção do Condomínio e suas alterações, regulamentos ou decisões da assembléia geral, convencionam os condôminos, desde já, que primeiramente irão buscar uma solução por meio da Mediação, fundadas no princípio da boa fé, antes de recorrer a outros meios judiciais ou extrajudiciais (como Arbitragem) para resolução de controvérsias.

2 - Qualquer litígio não resolvido pela mediação, relacionado com o direito de vizinhança, e com as relações entre síndico, condôminos, condomínio e administradora, será definitivamente resolvido por arbitragem, sem prejuízo de o síndico poder ingressar com ações de cobrança ou efetuar protesto de cotas condominiais, cujo valor se constitua em dívida líquida e certa.

3 - Fica eleita, para mediar e/ou arbitrar eventuais controvérsias, nos termos acima convencionados, a Câmara... (escolhida na cláusula arbitral), obedecidos o regulamento interno da mesma e todos os requisitos legais da Lei 9307/96²⁴.

4. VANTAGEM DA UTILIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO ARBITRAL EM CONDOMÍNIO

Atualidade frente à necessidade de usar o procedimento arbitral, levando-se em conta a efetividade, presteza e celeridade para resolver os conflitos condominiais referentes aos

²⁴ Site: planalto-Lei 9307/96-arbitragem.

direitos patrimoniais e disponíveis na jurisdição arbitral, desde que na convenção condominial conste a clausula arbitral, aprovada pelo “quorum” legal, ou unanimidade ou, seja firmado compromisso arbitral, escolhida a instituição arbitral e presentes todos os requisitos legais do art.10 da LAB, em que no final do procedimento arbitral será proferida a sentença arbitral, que tem efeito, força de coisa julgada entre os condôminos, equiparada a sentença judicial, porém, a sentença arbitral é irrecorrível, visando resolver os conflitos de forma privada e extrajudicial.

Convém frisar que o uso da arbitragem como método alternativo de resolução de conflitos (ADR), garantindo agilização dos procedimentos arbitrais, de forma simples, dinamizando a solução dos conflitos condominiais, quando possível, sem tanto formalismo, com prazo definidos na Lei 9307/96 e regulamento da instituição arbitral e custos conhecidos antecipadamente, também no regulamento da instituição arbitral escolhida na cláusula arbitral, ou, compromisso arbitral, tendo a vantagem de ser um procedimento sigiloso e o árbitro, geralmente, especialista na matéria controvertida delimitada na convenção arbitral. Entendo, “data vênia”, que é respeitando o princípio da autonomia da vontade na convenção arbitral e neste caso, o interesse e vontade do condomínio prevalece ao interesse e vontade particular e individual de cada condômino, visando o bem comum do condomínio, prevalecendo a vontade de 2/3 dos condomínios que aprovam a convenção condominial com cláusula arbitral, fazendo, neste caso hipotético, lei interna no condomínio, nos termos do Código Civil em vigor, obrigando a todos a respeitar os termos da convenção condominial e se registrada a convenção condominial no CRI, o eventual novo adquirente, que não concorda com os termos da convenção condominial com clausula arbitral, poderá deixar de comprar o apartamento no edifício.

De acordo com Ruggiero (2001), os conflitos que geralmente acontecem nos condomínios dizem respeito a “casa, criança, cachorro”; Scavone Jr.(2010) acrescenta a quarta hipótese, “canos”, podendo ser acrescida uma quinta hipótese referente a “casais” (barulho de brigas, a incomodar os condôminos vizinhos), todas iniciadas com a letra “c”, que poderão ser solucionados por arbitragem, se pactuada a convenção arbitral, desde que os conflitos sejam decorrentes de direitos patrimoniais disponíveis e preenchidos todos os demais requisitos da Lei 9307/96. Assim, nestes casos específicos, ao invés da opção pela jurisdição estatal, na qual a burocracia e morosidade são notórias, e muitas vezes o juiz togado não é especialista na matéria demandada, é aconselhável a solução dos conflitos por arbitragem, em que os condôminos entre si, ou o condômino e o condomínio, por meio da convenção condominial, legalmente aprovada, com cláusula arbitral ou compromisso arbitral,

exercem o poder de negociação. Neste caso, os condôminos podem afastar os conflitos condominiais do julgamento pelo Poder Judiciário, sem ferir o inciso XXXV do art. 5 da CF/88, eis que não é a lei de arbitragem que está afastando do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito, são os próprios condôminos, ou o condomínio, através do síndico, que é seu representante legal, exercendo o poder de negociação, por meio da convenção arbitral, que se traduz pela cláusula arbitral, ou compromisso arbitral, prevalecendo a vontade coletiva e o bem comum, respeitando as normas legais e é este o entendimento predominante doutrinário e jurisprudencial, conforme verificado na presente pesquisa.

4.1. Arbitragem X Judiciário²⁵

Características	Processo Judicial	Arbitragem
Rapidez	Moroso (muitos recursos disponíveis, nº escasso de juízes, grande nº de processos em cartório)	Prazo determinado pelas próprias partes (prazo legal = 180 dias) Decisões irrecorríveis
Sigilo	Publicidade (salvo exceções)	Confidencialidade
Economia	Custos maiores em função do tempo maior	Custos relativamente menores (dependendo do tipo de arbitragem, árbitro e instituição arbitral)
Especialidade	Necessidade de um perito diante de questão técnica	Possibilidade do próprio árbitro ser o especialista
Procedimento	Formal	Informal
Objeto	Qualquer lesão ou ameaça a direito (CF, art. 5º, XXXV)	Apenas direitos patrimoniais disponíveis
Poderes do Julgador	Amplos	Restritos (não tem poderes coercitivos nem cautelares)
Fundamentos da decisão	Regras previamente estabelecidas	Regras escolhidas pelas partes

²⁵ TAVARES, Maria Cecília Carvalho Silva. *Tabela Jurisdição e Arbitragem*. Câmara de Valores Imobiliários, São Paulo, 2010.

5. ARBITRAGEM E CONVENÇÃO CONDOMINIAL

5.1 Cláusula compromissória (arbitral) na convenção condominial afasta a competência dos órgãos judiciais

Tribunal de Justiça da Comarca de Goiânia.

Apelação Cível nº110066-5/188(200701331105);

Apelante: Condomínio Residencial do Caiobá.

Apelado: Olimpio Pereira de Paula.

Relator: Des. Felipe Batista Cordeiro.

Julgamento: 19/06/2007, v.u., terceira Câmara Cível, primeira Turma julgadora, TJ da Comarca de Goiânia.

Ementa: Apelação cível medida cautelar de atentado sentença cassada convenção da cláusula compromissória. Extinção do feito sem julgamento do mérito competência das cortes de conciliação e arbitragem.

1- Deve-se extinguir-se o feito sem julgamento de mérito, para cassar a sentença prolatada por juiz sem competência para tal ato.

2-Havendo sido aprovada a cláusula compromissória com mais de 2/3 da assinatura dos condôminos, na Assembléia Geral Extraordinária, deve prevalecer a eleição de foro, que estipula que todas as questões oriundas do condomínio apelante serão resolvidas, via arbitral, junto às Cortes de Conciliação e Arbitragem. A Justiça comum Estatal, não tem competência para julgar demandas onde as partes convencionam a cláusula compromissória. Recurso conhecido e provido.

Observações: o Tribunal goiano tomou posição no sentido de entender cabível a arbitragem em condomínio, quando houve na convenção de condomínio aceitação entre os condôminos da cláusula compromissória (arbitral), com comprovação da assinatura de mais de 2/3 dos condôminos, determinando que todas as questões oriundas da convenção e do regulamento interno do condomínio sejam resolvidas de forma definitiva, via conciliação ou arbitral, na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem, de tal sorte que o entendimento dos julgadores foi julgar extinto o processo sem julgamento de mérito, uma vez que as partes utilizaram da faculdade prevista no art.111 do CPC (...), elegendo a 2º CCA como competente para dirimir as pendências condominiais que porventura pudessem ocorrer. O Tribunal de Justiça de Goiânia sustenta a tese que a cláusula compromissória em convenção de condomínio não fere a Carta Magna de 1988, em seu art.5º, inciso XXXV, reconhecendo a

incompetência da Justiça comum, tendo em vista a convenção da cláusula compromissória, pactuada pelos condôminos da parte apelante, na qual os condôminos exercem seu direito ao voto, e na assembléia geral foram atendidos todos os requisitos de validade para eficácia legal, julgando extinto o processo sem julgamento de mérito, nos termos do art.267, inciso VII, do Código de Processo Civil.

5.2. Cláusula compromissória, juízo arbitral, incompetência do órgão judicial

Tribunal de Justiça da Comarca de Goiânia.

Apelação Cível nº116.508-2/188(200703908086);

Apelante: Fernando Lobo Braga

Apelado: Condomínio do Edifício Residencial Rubayat

Relator: Des.Luiz Eduardo de Souza.

Julgamento: 08/01/2008,v.u., quarta turma julgadora da 1º Câmara Cível, ,TJ do Estado de Goiás.

Ementa: Apelação Cível ação Consignatória Convenção de Condomínio. Cláusula compromissória, juízo arbitral, incompetência do órgão judicial. Extinção do feito art.267,VII CPC.

I. É incompetente o Poder Judiciário para apreciar e julgar ação judicial, na qual tem como instrumento obrigacional convenção condominial, que contém cláusula compromissória arbitral, erigida por ser a manifestação expressa da vontade das partes para que todas as questões sejam resolvidas via arbitral por uma das Cortes de Arbitragem, nos moldes da Lei nº9.307/96.

II. O STF considerou constitucional o juízo arbitral, prestigiando a manifestação da vontade das partes pelo compromisso arbitral pactuado, sem que haja infração à garantia constitucional da universalidade da jurisdição do Poder Judiciário(art.5,XXXV, da CF/88).

III. A convenção de arbitragem é causa de extinção do processo sem julgamento de mérito, nos termos do art.267,incisoVII, do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei 9.307/96.

Apelação conhecida e improvida.

Observações: Novamente, o Tribunal goiano tomou posição no sentido de entender cabível a arbitragem em condomínio quando na convenção de condomínio houve aceitação

entre os condôminos da cláusula compromissória, com comprovação da assinatura de mais de 2/3 dos condôminos, determinando que todas as questões oriundas da convenção sejam resolvidas de forma definitiva, via arbitral. O acórdão em questão observa que a convenção de condomínio não é um contrato de adesão, posto que suas cláusulas foram discutidas e podiam ser modificadas conforme entendimento das partes, visto que aprovado por assembléia pelos próprios condôminos, distanciando-se dos contratos feitos unilateralmente, para serem aderidos por aqueles que se interessarem, e que, muitas vezes, não têm poder de negociação. O poder de negociação existente na convenção condominial aprovada por 2/3 dos condôminos faz lei no condomínio e obriga a todos os condôminos, presentes ou não na votação.

Nessas circunstâncias, a cláusula arbitral constante da convenção condominial é pacto que ganha proteção da Lei 9.307/96, a exemplo do disposto no art.3 e art.4, parágrafo primeiro da Lei de Arbitragem Brasileira, portanto, é legal a opção pelo juízo arbitral quando da aprovação da convenção condominial e, em se tratando de direitos disponíveis, renunciam ao conhecimento pelo Poder Judiciário, comum e especial, das controvérsias relativas à referida convenção.

O Tribunal de Justiça de Goiânia sustenta a tese que, a convenção de arbitragem constante da convenção condominial materializa um acordo escrito e força obrigatória entre os condôminos, uma vez acordada, ela obriga os condôminos e o condomínio a resolver seus conflitos através do Juízo Arbitral, visto que se trata da expressão da própria vontade destes, atendidos os requisitos da Lei 9.307/96 e neste caso, os juízes e Tribunais tornam-se incompetentes para resolução dos conflitos condominiais com cláusula arbitral .

De fato, esclarecem que não se nega o acesso do condomínio, ou do condômino ao Judiciário, apenas permite que seja respeitada a decisão votada e aprovada por 2/3 dos condôminos em convenção condominial, decidindo através da cláusula arbitral que os conflitos sejam solucionados através da jurisdição alternativa e mais célebre para solucionar os conflitos e não através da jurisdição estatal. Desta forma, os julgadores entendem que a instituição do juízo arbitral não constitui ofensa a qualquer princípio constitucional, desde que regularmente instituída a convenção de arbitragem na convenção condominial nesse mesmo sentido.

5.3 Convenção de Condomínio com cláusula arbitral enquanto não for desconstituída obriga todos os condôminos

Tribunal de Justiça da Comarca de Goiânia.

Apelação Cível nº108130-2/188(200700520397);

Apelantes: Selmira de Oliveira Cêncido Castro e outro

Apelado: Condomínio do Edifício Iza Costa.

Relator: Des. Jeová Sardinha de Moraes

Julgamento: 19/06/2007, v.u., terceira turma julgadora da 1º Câmara Cível, TJ do Estado de Goiás.

Ementa: Apelação cível embargos à execução sentença arbitral taxa de condomínio. Erro material. Correção de ofício pelo órgão ad quem. Credor hipotecário. Intimação. Multa moratória. Juros de Mora. Prevalência dos termos da convenção. I.II.III- A convenção do condomínio, enquanto não for desconstituída obriga todos os condôminos, sujeitando-se as obrigações nele instituídas... Apelação conhecida, mas improvida.

Observações: Novamente, o acórdão em questão considera válida a convenção de condomínio com cláusula arbitral, pacto lícito e livremente ajustado com aprovação de 2/3 dos condôminos, válido, enquanto não for desconstituída, obrigando todos os condôminos, que sujeitam-se as obrigações nele instituídas .

5.4 Cláusula Arbitral ratificada pelo compromisso arbitral elegendo o juízo arbitral.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Agravo de Instrumento: 1116310-0/4, de São Paulo;

Foro Regional de Vila Prudente-processo 100737/07.

Agravante: Carlos Alberto Droppa

Agravado: Condomínio Conjunto Residencial Amazonas.

Relator: Des.Luiz Felipe Nogueira Junior.

Julgamento: 22/08/2007, v.u., 30º Câmara de Direito Privado do TJ/SP.

Ementa: Execução título judicial. Sentença arbitral despesas condominiais. Carência de ação por ausência de convocação para assembléia condominial que elegeu o tribunal arbitral. Comparecimento de executado e sua ratificação quanto à via eleita.

Agravo improvido.

Observação: o Tribunal de Justiça de São Paulo, Capital, considera possível arbitragem em condomínio, entendendo que o fato do condômino não ter sido convocado para a assembléia condominial que elegeu o Tribunal Arbitral não prospera. Na convenção condominial no acórdão em questão, foi eleito o Tribunal Arbitral de São Paulo, através de cláusula compromissória que se encontra perfeita, visto que indica de forma clara o nome da instituição e também faz constar que a solução de eventuais conflitos relacionados entre condomínio e condomínio e terceiros será dirimida por arbitragem. O próprio condômino- agravante compareceu ao juízo arbitral e ratificou sua disposição na solução pela arbitragem, tendo inclusive eleito a árbitra que proferiu a decisão arbitral. Com efeito, a orientação jurisprudencial é no sentido de que a ratificação do condômino supre a ausência de convocação para assembléia condominial, eis que, depois de surgido o conflito, o condomínio que não foi convocado para assembléia condominial que elegeu o tribunal arbitral, foi convidado a comparecer no Juízo arbitral e por livre e espontânea vontade e livre convencimento, optou solucionar seu conflito de interesse condominial na jurisdição arbitral, ao invés da jurisdição estatal, não é obrigado e sim convidado a utilizar-se do método alternativo e extrajudicial de solução de conflitos, não cabível na fase da execução da sentença arbitral a pretensão de carência da ação.

5.5 Cláusula compromissória na convenção condominial prevalece a eleição do foro arbitral para resolver questões oriundas do condomínio afastando a competência da justiça estadual

TJGO Ementa: "Apelação cível revisão de cláusula do contrato de convenção da cláusula compromissória. Extinção do efeito sem julgamento do mérito. Competência das cortes de conciliação e arbitragem."

1- Havendo sido convencionada cláusula compromissória no contrato pactuado entre os litigantes, deve prevalecer a eleição de foro, que estipula que todas as questões oriundas do condomínio apelante serão resolvidas via arbitral, junto as cortes de conciliação e arbitragem. A justiça comum estadual, não tem competência para processar e julgar demandas onde as partes convencionadas sem qualquer vício, a cláusula compromissória. Recurso conhecido e improvido."

(Origem: 3a Câmara Cível, Fonte: DJ 228 de 02/12/2008, Acórdão: 04/11/2008, Livro: (S/R), Processo: 200801466223, Comarca: Aparecida de Goiânia, Relator: Des. Felipe Batista Cordeiro, Recurso: 125538-0/188 - Apelação Cível, Partes: Apelante: Rondinelly Teles da Silva, Apelado: Matriz Shopping e outros).

5.6 Incompetente o poder judiciário para apreciar e julgar ação judicial, na qual tem como instrumento obrigacional convenção condominial que contém a chamada cláusula compromissória arbitral

23.10.08 – TJGO - Ementa: "Apelação cível. Ação de rescisão contratual c/c declaratória e indenização por danos morais e materiais. Cláusula compromissória. Juízo arbitral. Extinção do efeito art.267, VII, CPC. e incompetente o poder judiciário para apreciar e julgar ação judicial, na qual tem como instrumento obrigacional convenção condominial que contém a chamada cláusula compromissória arbitral, erigida por ser a manifestação expressa da vontade das partes para que todas as questões sejam resolvidas via arbitral por uma das cortes de arbitragem, nos moldes da Lei n.9.307/96. A convenção de arbitragem e causa de extinção do processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, inciso VII, do código de processo civil, com redação dada pela Lei n.9.307/96. Apelo concedido e desprovido. Sentença confirmada."

(Origem: 3a Câmara cível, Fonte: DJ 203 de 23/10/2008, Acórdão: 30/09/2008, Livro: (S/R), Processo: 200802572108, Comarca: Aparecida de Goiânia, Relator: Des. Walter Carlos Lemes, Recurso: 127834-6/188 - Apelação Cível, Partes: Apelante: LB Comércio de artigos e vestuários Ltda, Apelação Buriti Participações e empreendimentos Ltda).

5.7 Cláusula compromissória na convenção condominial obriga a acionar a via extrajudicial arbitral para resolver os conflitos condominiais

06.06.08 - TJGO – Ação anulatória de eleição de condomínio c/c indenização por danos morais. Convenção de condomínio alteração. Instituição de cláusula compromissória. Estipulação de corte de conciliação de arbitragem para dirimir possíveis conflitos. Validade. Extinção do processo sem julgamento de mérito. Uma vez instituída em convenção de condomínio. Cláusula compromissória, esta subsistira, definitivamente imposta, como forma

obrigatória de se acionar a via extrajudicial deliberada, para a solução dos litígios envolvendo o referido ajuste, renunciando-se a jurisdição estatal. Em casos tais, deve ser o feito extinto, sem julgamento de mérito, por dicção clara do inciso VII do Artigo 267 do Código Processual Civil. Apelo conhecido e desprovido, a unanimidade de votos."

(TJGO - Processo 200503384610, Recurso 94478-7/188 - Ap. Cível, Des. Alfredo Arbitragem).

5.8 Cláusula compromissória na convenção condominial deve ser resolvida pelo árbitro, sob pena de se tornar inútil a arbitragem

08.05.02 - TJRJ - Condomínio de Edifício. Despesas Condominiais. Multa. Cobrança. Contrato. Cláusula Compromissória. Juízo Arbitral. Lei n. 9307, de 1996. Constitucionalidade Compromisso arbitral. Lei n. 9307/96. Constitucionalidade reconhecida pelo S.T.F.

O S.T.F. já declarou constitucional a Lei n. 9307 ao julgar o agravo regimental na homologação da SE 5206-Espanha, de forma que a tese do apelante está em ruínas. De outro lado, o contrato foi assinado pelo Sindico, representante legal do Condomínio, livremente, sem qualquer coação, não se podendo vincular o efeito do contrato a aprovação posterior de órgão colegiado, não só porque tal circunstância não está nele registrada, como, ainda, porque deve prevalecer o princípio da boa-fé que preside todo negocio jurídico. O mérito, o qual o apelante quer discutir nestes autos, deve ser resolvido exatamente pelo árbitro, sob pena de se tornar inútil a arbitragem. Apelo denegado. (GAS)

(2002.001.02940, Ementário: 20/2002 - N. 10 - 01/08/2002, Julgamento: 08/05/2002 - 2ª. Câmara Cível TJ RJ.)

Neste sentido, dois julgados do STJ:

5.9 Cláusula compromissória na convenção condominial: deve ser aplicado o princípio da boa-fé e o conflito ser resolvida pelo árbitro, sob pena de se tornar inútil a arbitragem.

Processo Ag 501054

Relator: Ministro Castro Filho

Data da Publicação 03/08/2006

Decisão: Agravo de instrumento nº 501.054 - RJ (2003/0013877-6)

Relator: Ministro Castro Filho.

Agravante: Condomínio Nova Ipanema

Advogado: Roberto Hely Barchilon

Agravado: Aga S/A

Advogado: Marcus Vinícius Buschmann

Ementa: Agravo de instrumento. Recurso especial. Falta de prequestionamento. Reexame de provas e análise de cláusula contratual. Descabimento.

I - O prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável da própria previsão constitucional, ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais requisitos ao seu conhecimento. Não examinada a matéria objeto do especial pela instância a quo, nem opostos os embargos declaratórios a integrar o acórdão recorrido, incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

II - Inviável, no âmbito do recurso especial, o reexame do conjunto fático-probatório e a análise de cláusula contratual, ex vi das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Agravo improvido.

Relatório e decisão

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Condomínio Nova Ipanema contra a decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que indeferiu o trânsito de seu recurso especial fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional. O apelo obstado dirige-se contra acórdão assim ementado: "compromisso arbitral. Lei 9.307/96. Constitucionalidade reconhecida pelo S.T.F.

O S.T.F. já declarou constitucional a Lei 9.307 ao julgar o agr. regimental na homologação da SE 5.206-Espanha, de forma que a tese do apelante está em ruínas. De outro lado, o contrato foi assinado pelo síndico, representante legal do Condomínio, livremente, sem qualquer coação, não se podendo vincular o efeito do contrato à aprovação posterior de órgão colegiado, não só porque tal circunstância não está nele registrada, como, ainda, porque deve prevalecer o princípio da boa-fé que preside todo negócio jurídico. O mérito, que o apelante quer discutir nestes autos, deve ser resolvido, exatamente, pelo árbitro, sob pena de se tornar inútil a arbitragem. Apelo denegado."

Alegou o recorrente violação aos artigos 82, 86 e 147, inciso II, do Código Civil de 1916 e 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor, sustentando a invalidade da cláusula compromissória. Contra-arrazado, inadmitiu-se o recurso na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo de instrumento. É o relatório. Primeiramente, os dispositivos

apontados como violados não estão prequestionados, porquanto o acórdão recorrido não debateu a matéria neles inserta, sem que houvesse a oposição de embargos declaratórios, atraindo a incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, por analogia. De outra parte, ainda que assim não fosse, a análise do apelo excepcional demandaria incursão ao campo fático-probatório e análise de cláusula contratual, o que não se coaduna com a via eleita, ex vi das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se. Brasília, 23 de junho de 2006. Ministro Castro Filho. Relator.

5.10 Havendo convenção arbitral nos conflitos condominiais, o processo judicial será extinto sem resolução meritória

Processo Ag 1036362

Relator: Ministro Vasco Della Giustina (desembargador convocado do TJ/RS) Data da Publicação 26/06/2009

Decisão: Agravo de instrumento nº 1.036.362 - SE (2008/0069812-5)

Relator: Ministro Vasco Della Giustina (desembargador convocado do TJ/RS)

Agravante: Riomar Centros Comerciais Ltda

Advogado: Antonio Fernando Valeriano e outro(s)

Agravado: Condomínio Shopping Riomar

Advogado: Rogério Carvalho Raimundo e outro(s)

Decisão: Trata-se de agravo de instrumento interposto por Riomar Centros Comerciais Ltda, contra inadmissão, na origem, de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

Alega, nas razões do especial, violação ao artigo 267, VII, do Código de Processo Civil. Sustenta, em síntese, que o dispositivo violado não dá margem para hermenêutica diversa: havendo convenção pela arbitragem, o processo será extinto sem resolução meritória.

Não merece prosperar a irresignação. Com efeito, verifica-se que o conteúdo normativo do artigo 131 do Código de Processo Civil, não foi objeto de debate ou deliberação pelo Tribunal de origem, restando ausente, assim, o requisito indispensável do prequestionamento da matéria, incidindo, dessa forma, o teor da Súmula n. 211 do STJ, verbis: “Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de

embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo”. Noutro enfoque, o Tribunal de origem assentou expressamente que "não demonstrada nos autos a existência da convenção de arbitragem" (Fls. 268). Logo, a reforma do julgado só seria possível se alterados os fatos reconhecidos pelo Tribunal a quo, mediante reexame de prova, o que se mostra incabível em sede de recurso excepcional. A respeito, dispõe a Súmula nº 07, deste Superior Tribunal de Justiça: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". Ante o exposto, nego provimento ao agravo de instrumento. Intimem-se. Brasília-DF, 22 de junho de 2009. Ministro Vasco Della Giustina (desembargador convocado do TJ/RS) Relator.

6. Limites da arbitragem em condomínio

6.1. Impossibilidade da decisão de assembléia cumular as atividades incompatíveis de parte e julgador, nos termos do art. 14 da Lei 9.307/96.

Impossibilidade de deliberação da assembléia condominial ter natureza arbitral, cumulando as atividades de partes e julgador.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Apelação Cível nº354.595-4/6, de São Paulo;

Apelante: Condomínio Edifício Vila Bela.

Apelado: Hélio Vieira Júnior

Relator: Des. José Geraldo de Jacobina Rabelo

Julgamento: 16/06/2005, v.u., 4º Câmara de Direito Privado do TJ/SP.

Ementa: Condomínio-ação para anulação de multa-permanência de cão no apartamento-penalidade que somente se justifica na hipótese de perturbação a outros moradores - ausência de prova nesse sentido - Sentença de procedência-recurso não provido.

Observações: a decisão “a quo” foi proferida 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 n. 354.595-4 (Rel. Des. Jacobina Rabello, j. 16.06.2005).

Hélio Vieira Júnior 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 assembléia dos moradores, que nos termos da convenção condominial, criativamente, teria força de arbitragem (art. 4º da Lei n. 9.307/96).

Julgado 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 assembléia, cuja natureza era arbitral. Pugnava pela extinção do processo em julgamento do mérito (art. 267, VII, do CPC), forte na tese de que somente a assembléia tinha jurisdição sobre o caso.

Observações: no julgamento do recurso restou consignado que não é possível afirmar que a convenção do condomínio ou a assembléia geral tenham características de arbitragem. Embora o julgado não tenha se alongado na questão, manifesta a falta de seriedade da convenção, já que propósito nítido da cláusula arbitral era por a salvo de qualquer impugnação a decisão da assembléia, que cumulava as incompatíveis atividades de parte e julgador (art. 14 da Lei de Arbitragem Brasileira). Este julgado foi publicado na Revista do Advogado-Arbitragem e Mediação-setembro de 2006 cit. pag.57/58.

6.2 O julgador entende que assembléia geral extraordinária se assemelha ao contrato de adesão.

Inviabilidade do compromisso arbitral, no caso concreto, convencionado o compromisso arbitral na Assembléia Geral Extraordinária do condomínio, sem concordância expressa do condômino, inclusive ausência de resposta ao chamamento Juízo Arbitral.

Tribunal de Justiça do Estado de Apelação Cível nº70021854153, de Porto Alegre;

Apelante: Condomínio Marina Residence

Apelado: Lauder Francisco Borelli

Relator: Des. Pedro Luiz Rodrigues Bossile

Julgamento: 06/12/2007, v.u., 17ª Câmara Cível de Porto Alegre.

Ementa: Condomínio. Ação ordinária de execução Cláusula compromissória. Compromisso arbitral. Inviabilidade, no caso concreto. Apelo improvido.

Observações: o julgador entende que assembléia geral extraordinária se assemelha ao contrato de adesão, ao contrário de Caio Mario da Silva Pereira e a maioria dos doutrinadores, que entendem que a natureza jurídica da convenção condominial e da assembléia geral extraordinária é institucional normativa e não contratual, portanto não há que se falar em contrato de adesão e não se aplica o parágrafo segundo do art. 4 da Lei de arbitragem

Brasileira, no caso concreto. Entendem, ainda, equivocadamente, os julgadores que, a cláusula compromissória(arbitral) convencionada na assembléia geral extraordinária, sendo contrato de adesão, necessita, para ter validade, da concordância expressa do condômino. A ausência de resposta do mesmo ao chamamento do juízo arbitral inviabiliza o procedimento em questão, conforme verifica no art.4 e parágrafos da Lei de arbitragem.

Várias críticas ao julgado acima, eis que, o art.4º e parágrafos da Lei de arbitragem se aplicam não só em contrato, mas outro tipo de relacionamento jurídico, que não apenas o contrato, pode dar lugar à cláusula compromissória, como nos conflitos condominiais, portanto, cabível em toda e qualquer relação jurídica que possa ser objeto de juízo arbitral nos termos da Lei 9307/96.

A cláusula arbitral tem natureza jurídica de negócio jurídico distinto, que provem de distintas manifestações de vontade e no caso concreto a manifestação de vontade do grupo condominial na assembléia geral extraordinária, portanto, a interpretação do art 4º e parágrafos da Lei de Arbitragem Brasileira, não pode ser feita de forma literal.O que importa é o momento que é celebrada a cláusula compromissória(antes do conflito) e não é o local que determina a espécie de convenção arbitral, cuja natureza jurídica de negócio jurídico, como entende Bulos:

“Mas outro tipo de relacionamento jurídico que não apenas o contrato, pode dar lugar a cláusula compromissória (v.g., uma relação de vizinhança), vale dizer toda e qualquer relação jurídica que possa ser objeto de juízo arbitral”.(BULOS,1997,p.44)

Decisões monocráticas do STJ entendem que a cláusula arbitral no condomínio trata-se de “faculdades” e não tornam obrigatória a jurisdição arbitral.

6.3 O julgador entende que jurisdição é monopólio do Estado

Processo Ag 1230324

Relator: Ministro Jorge Mussi

Data da Publicação: 03/12/2009

Decisão: Agravo de instrumento nº 1.230.324 - PR (2009/0177892-3)

Relator: Ministro Jorge Mussi

Agravante: Labirintomania Ltda

Advogado: Ricardo Hildebrand Seyboth e outro(s)

Agravado: Condomínio Civil Shopping Curitiba

Advogado: Ana Letícia Dias Rosa e outro(s)

Decisão: Labirintomania Ltda. ingressa com agravo de instrumento da decisão que negou seguimento a recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado: Agravo de instrumento juízo arbitral. Lei 9.307/96. Faculdade. Indisponibilidade e indeclinabilidade da jurisdição por convenção particular. Monopólio estatal da justiça. Indisponibilidade de direitos e garantias individuais. Não se discute, no caso dos autos, a constitucionalidade da Lei n. 9.307/96, pois esta é, por força da jurisprudência do egrégio STF, sabidamente constitucional. A questão, no caso concreto, diz com a possibilidade de as partes disporem/renunciarem, adrede e abstratamente, por convenção contratual, de direitos e garantias individuais, de matriz constitucional, o que agride a consciência jurídica. A jurisdição é monopólio do Estado e a arbitragem tem lugar quando, já estabelecido o litígio, as partes por ela optarem. A previsão contratual de privilégio da arbitragem para a solução de impasses relativos a contratos dependerá, sempre, da vontade livre das partes nas condições acima mencionadas, dado o caráter relativo e programático de tal disposição. Inteligência do artigo 5º, inciso XXXV, da CF. Nega-se provimento ao agravo de instrumento. DF 26 de novembro de 2009.

Observação: após a entrada em vigor da lei de arbitragem (lei nº 9307/96) a jurisdição deixou de ser monopólio do Estado, e assim é o entendimento da maioria dos doutrinadores, ao contrário do julgado acima que, equivocadamente, afirma, sem razão, que a jurisdição é monopólio do Estado. Também não é verdade que a arbitragem tem lugar somente após estabelecido o litígio, eis que, a cláusula arbitral vincula a arbitragem, antes de estabelecido o litígio e ademais, tratando-se de litígio condominial, não é contrato e sim, ato-regra, que faz lei ao grupo condominial. O julgado está correto apenas quando orienta sobre a faculdade do condomínio convencionar ou não compromisso arbitral e, se não convencionar, os conflitos serão solucionados pela jurisdição estatal e não pela jurisdição arbitral.

6.4 A cláusula compromissória, instituindo o juízo arbitral não retira a faculdade de buscar a solução dos litígios pela via judicial (art. 5º, inciso XXXV, da CF)

Processo Resp 1125057

Relator: Ministra Laurita Vaz

Data da Publicação: 28/08/2009

Decisão: Recurso especial nº 1.125.057 - PE (2009/0033734-3)

Relatora: Ministra Laurita Vaz

Recorrente: X Picanha Ltda e outros

Advogado: Flávio Marinho de Andrade e outro(s)

Recorrido: Condomínio do River Shopping

Advogado: Carla Duarte Muniz Alves

Locação. Processual civil. Acórdão recorrido. Fundamentos Infraconstitucional e constitucional. Ausência de interposição de recurso extraordinário. Súmula n.º 126 do Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial a que se nega seguimento.

Decisão: Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por X Picanha Ltda e outros, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, em face de decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, que restou ementada nos seguintes termos, literis:

"Apelação cível. Ação de despejo por falta de pagamento. Locação em shopping center. Contrato por prazo determinado. Preliminares: (I) Nulidade da sentença. Citação por hora certa. Obediência aos requisitos legais. Inexistência de irregularidades; (II) Ausência de nomeação de curador. Ingresso das partes nos autos anunciados Transação extrajudicial. Ciência inequívoca da lide. Acordo não cumprido. Possibilidade de contestar. Preclusão consumativa; (III) Ilegitimidade ativa ad causam. Poderes de administração conferidos através de procuração. (IV) Incompetência da justiça estadual. Existência de cláusula compromissória. Solução de conflitos através de arbitragem. Possibilidade de submeter a questão à apreciação do poder judiciário (inciso XXXV, do art. 5º da CF). Todas rejeitadas. Mérito: Aluguéis e encargos condominiais. Dívidas confessada em instrumento de transação não cumprido. Aluguéis vencidos no curso da ação integram o quantum debeatur. Inexistência de sentença extra petita. Mora configurada. Decretação da rescisão contratual e do despejo (art. 63, §1º, da alínea "A", da Lei nº 8.245/91). FPP – Fundo de Promoção e Propaganda constitui modalidade de encargo condominial. Recurso improvido à unanimidade.

1. Havendo indícios de que a parte está obstaculizando a citação, faz-se possível a realização do ato de comunicação processual por hora certa (art. 227 do CPC), inexistindo nulidade quando se verificar que esta atendeu aos requisitos legais exigidos, nos termos do que preleciona o art. 229 do CPC. Preliminar rejeitada.

2. O ingresso da parte nos autos, espontaneamente, requerendo a suspensão do processo em face de transação extrajudicial, demonstrado sua ciência inequívoca da lide. O eventual descumprimento da avença e a retomada do curso do processo permitiu à parte a adoção de atos processuais que entendia necessários. A revelia, nestas circunstâncias, torna despicienda a nomeação de curador especial. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada.

3. Também não prospera a preliminar de ilegitimidade ativa ad causam, pois foram conferidos, através de procuração, poderes suficientes à prática dos atos inerentes à administração do condomínio.

4. A cláusula compromissória, constante no contrato, instituindo o juízo arbitral para a solução de conflitos, não retira dos contratantes a faculdade de buscar a solução dos litígios pela via judicial, principalmente porque o acesso ao Poder Judiciário constitui garantia constitucional (art. 5º, inciso XXXV, da CF).

5. Além da dívida já confessada, com a permanência da 1ª apelante no imóvel, os aluguéis e encargos condominiais vencidos, e não pagos no curso da ação, integram o quantum debeatur, nos termos da regra inscrita no art. 290, do CPC, e do art. 62, inciso II, alínea 'a', da Lei nº 8.245/91. Não há falar em sentença extra petita.

6. Configurada a mora da locatária, afigura-se impositiva a rescisão do contrato de locação e a decretação do despejo do inquilino inadimplente, na forma do art. 63, § 1º, da alínea 'a', da Lei nº 8.245/91, além da cobrança dos encargos condominiais impagos até a data da efetiva desocupação

7. Recurso improvido à unanimidade. (fls. 254/255) Sustentam os Recorrentes, nas razões do especial, ofensa aos arts. 1.º e 3.º da Lei n.º 9.307/96 e ao art. 86 do Código de Processo Civil, argumentando que o Tribunal a quo laborou em equívoco ao proferir decisão "[...] que não extingue o processo ainda que alegada a impossibilidade do exercício da jurisdição em razão de cláusula de arbitragem sob o fundamento de que a cláusula de arbitragem não retira dos contratantes a faculdade de buscar a solução dos litígios via judicial em face do que dispõe o art. 5º XXXV da CF." (fl. 279)

Não apresentadas contrarrazões (fl. 291) e admitido o recurso na origem (fls. 297/299), subiram os autos a esta Corte. É o relatório. Decido. Inicialmente, transcrevo os seguintes trechos extraídos do aresto vergastado, in verbis:

"[...] Voto – 4ª Preliminar

Por derradeiro, suscitam os apelantes a incompetência da Justiça Estadual para processar e julgar a demanda, em virtude de haver sido eleito, no pacto locatício, o juízo arbitral para a solução de litígios dele decorrentes. Em que pese a validade e eficácia da

cláusula compromissária, que autoriza às partes 'submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir relativamente a tal contrato' (Lei n. 9.307, art. 4º), esta não retira dos contratantes a faculdade de buscar a solução dos conflitos pela via judicial. Dita previsão, inclusive está inserta no rol de direitos e garantias fundamentais expressamente previstos no art. 5.º, inciso XXXV, da constituição Federal. Senão vejamos: 'A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.' Desse modo, não há nos autos, causa que implique a declaração de nulidade da sentença recorrida. Rejeita-se, assim, essa irresignação." (fls. 260/261; sem grifos no original.) Como se vê, o Tribunal de origem, ao confirmar a sentença de primeiro grau, o fez com base em fundamentos de índole constitucional e de natureza infraconstitucional. Todavia, os Recorrentes não atacaram ambos os fundamentos do acórdão recorrido, deixando de interpor, simultaneamente, o recurso extraordinário para o Excelso Pretório insurgindo-se contra a parte do aresto fundada em tema de índole constitucional. Assim, incide à espécie a Súmula n.º 126 desta Corte Superior de Justiça, litteris: "É inadmissível recurso especial, quando o acórdão recorrido assenta em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte vencida não manifesta recurso extraordinário..." Nego seguimento ao recurso especial. Brasília DF. 03 de agosto de 2009.

Observação: crítica ao julgado acima eis que entende, sem razão, que a cláusula arbitral (antes do conflito) não retira dos contratantes a FACULDADE de buscar a solução dos conflitos pela via judicial, não é verdade, eis que aplicando-se o princípio da autonomia da vontade estatuído no art.8º e parágrafo único da Lei de Arbitragem Brasileira), as partes elegeram o juízo arbitral para resolver o eventual conflito , ficando incompetente o juízo Estatal, porém, por precaução e para evitar discussões , além da cláusula arbitral constante da convenção condominial, convém, seja também assinado compromisso arbitral na forma do art. 10 da lei 9306/96, como ocorre, no CAESP (conselho arbitral do estado de São Paulo-filiado ao CONIMA), que age desta forma, propiciando o arbitro esclarecer pessoalmente eventuais dúvidas dos condôminos convidados a participar do procedimento arbitral, que terá a faculdade de aceitar ou não.

Se não aceitar, será obrigado a resolver os conflitos condominiais pela jurisdição arbitral? Depende. Se condôminos forem adeptos da posição que a vontade individual prevalece a vontade do grupo condominial, o conflito será resolvido pela jurisdição Estatal, porém, se os condôminos forem adeptos da posição que a vontade do grupo condominial deva

prevalecer em relação a vontade individual , o condomínio irá defender a tese de afastar a jurisdição Estatal para que o conflito será resolvido no juízo arbitral, conforme vários julgados neste sentido, porém, o tema da presente pesquisa ainda não está pacificado em nossos Tribunais.

CONCLUSÃO

Ante o exposto podemos concluir que a arbitragem em condomínio é perfeitamente possível nas seguintes hipóteses:

- Tratando-se de conflito referente a direito patrimonial disponível, isolado e esperso, no qual tenha sido firmado compromisso arbitral, conforme justificativas constantes do item 3.2.1 letra “a” e “b”;

- No caso de Condomínio já existente, em que todos concordam em resolver os eventuais conflitos por arbitragem e nesta hipótese, necessária a unanimidade de votos dos condôminos na aprovação ou alteração da convenção de condomínio com clausula arbitral, que deverá estar registrada no Cartório de Registro de Imóveis a fim de vincular os novos adquirentes, conforme justificativas (item 3.2.2).

- Nos condomínios novos, bem como na incorporação imobiliária, havendo convenção condominial com cláusula arbitral devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, vincula novos adquirentes, conforme justificativa (item 3.2.3.).

Existem algumas limitações para arbitragem em condomínio:

1ª Posição:

- Para aqueles que entendem que a vontade individual, ou da minoria condominial (1/3 dos condôminos que não aderiram à convenção condominial com cláusula arbitral) deva prevalecer em relação à vontade comunitária da maioria do grupo condominial (2/3 dos condôminos-quorum legal), os termos da convenção condominial não vincula a todos, assim, existe a faculdade do condômino que não aderiu, a princípio, a convenção condominial com cláusula arbitral, após tomar conhecimento das vantagens da arbitragem, ser convidado a comparecer ao juízo arbitral indicado na clausula arbitral e, se quiser, optar pela jurisdição arbitral, de livre e espontânea vontade, assinando o compromisso arbitral, ratificando, destarte os termos da cláusula arbitral, conforme orientação da jurisprudência 5.4.

Para os adeptos da posição anterior o condômino não é obrigado a assinar o compromisso arbitral, ratificando a cláusula arbitral constante da convenção condominial, se não aceitar o convite para tanto e não assinar o compromisso arbitral a sua vontade individual prevalece em relação à vontade coletiva do condomínio e segundo a orientação jurisprudencial 6.4, neste caso concreto, o conflito será resolvido pela jurisdição estatal, levando-se em conta a faculdade do condômino aceitar livremente ou não assinar o compromisso arbitral.

- *Possibilidade de arbitragem em condomínios:*

2ª Posição:

- Para aqueles que entendem que a natureza jurídica da convenção condominial é institucional normativa, entendimento defendido por Silva Pereira (1988)²⁶, entre outros autores, no sentido de que a convenção de condomínio constitui ato-regra, ato normativo e via de consequência, dotado de força cogente. Embora gerado por um acordo de vontades, “ultrapassa as pessoas que assinaram sua constituição” e atinge qualquer pessoa que adentra ao território condominial. Trata-se de lei interna que obriga condôminos e visitantes. Todos devem se comportar com respeito e obediência, ”para quantos sobre ela tenham posse e detenção” (art.1.333 do Código Civil). A modificação de suas normas deve ser adotada em assembleia extraordinária, observando quorum especial (normalmente 2/3) e outros requisitos (art.1351 CC) que protegem o bem comum, assim, prevalece no condomínio a vontade comunitária: a convenção condominial com cláusula arbitral, aprovada pelo quorum legal 2/3 dos condôminos, ou alterada por assembleia por igual quorum, corporifica o conjunto, prevalecendo os interesses grupais (maioria condominial) e não os interesses individuais, portanto, a vontade do grupo condominial prevalece em relação a vontade individual de quem não aderiu os termos da convenção condominial, que é lei do grupo unificado no condomínio específico, vinculando a todos, inclusive aquele que não aderiu a convenção condominial com cláusula arbitral, conforme justificativas anteriores.

Destarte, a convenção arbitral em convenção de condomínio se traduz pela cláusula arbitral (antes do conflito- natureza jurídica contratual) conforme mencionado e justificado ou compromisso arbitral (depois do conflito: não tem natureza jurídica contratual), é possível

²⁶ SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Condomínio e Incorporações*. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988, p. 129,130,131.

concluir que a arbitragem não é exclusiva de natureza jurídica contratual e, nessas quatro hipóteses 3.2.1 letra “a” e “b”;3.2.2 e 3.2.3, com as devidas justificativas e mesmo existindo restrições analisado na presente pesquisa, é entendimento majoritário admitir arbitragem nos conflitos condominiais.

Assim sendo, convém ressaltar que tanto os adeptos da 1º posição, quanto os adeptos da 2º posição não ferem o princípio do inciso XXXV do art.5 da CF/88 e o princípio da autonomia da vontade, imprescindível na arbitragem.

Nessas circunstâncias, entendemos, “data máxima vênia”, que a segunda posição é mais correta, porém, não obstante a limitação dos adeptos da primeira posição e a minoria jurisprudencial, nas demais conclusões anteriores, bem como os adeptos da segunda posição, possibilita arbitragem em condomínios e em todas as hipóteses anteriores, ninguém está obrigado a submeter-se ao procedimento arbitral.

Ante o exposto, é possível concluir que dentro da teleologia e da essência jurídica extraída da doutrina e jurisprudência, objeto da presente pesquisa, nada obsta a possibilidade da arbitragem em condomínios, porém, por precaução e para evitar discussão, além da cláusula arbitral constante da convenção condominial, convém, seja também assinado compromisso arbitral na forma do art 10 da Lei 9306/96, como ocorre, no CAESP (Conselho Arbitral do Estado de São Paulo – filiado ao CONIMA), que age desta forma, por precaução, propiciando o árbitro esclarecer pessoalmente eventuais dúvidas dos condomínios convidados a participar do procedimento arbitral e havendo convenção arbitral, atendendo o princípio da autonomia da cláusula arbitral conforme disposto no art.8º da Lei 9307/96, sabemos que a esta compromete e vincula o condomínio e os condôminos ao juízo arbitral, afastando a competência dos órgãos judiciais e levando-se em conta ademais, que a convenção de condomínio com cláusula arbitral reflete a vontade do grupo condominial e obriga a todos, mesmo quem não aderiu à convenção, eis que, segundo entendimento da maioria dos doutrinadores, entre eles, Silva Pereira(1998), quando afirmam que a convenção condominial tem natureza institucional normativa e que prevalece no condomínio a vontade comunitária do grupo condominial em relação a vontade individual do condomínio que não aderiu a convenção, através da aprovação da convenção de condomínio com clausula arbitral, normalmente, pelo quorum legal mínimo de 2/3 dos condôminos, eis que, no caso de unanimidade de votos, não resta dúvida, conforme afirma em conclusão provisória Scavone Jr., e, mesmo sem falar diretamente em arbitragem, tais doutrinadores são adeptos de forma indireta da 2º posição supraenfocada e ademais, a jurisprudência majoritária constante da presente pesquisa nos itens 5..1.;5..2;5..3;5..4;5..5;5..6;5..7,5..8;5..9;5.10.

Ainda de acordo com o entendimento defendido por Silva Pereira(1988) e definitivamente consagrado, entre os demais doutrinadores, no sentido de que:

“A convenção de condomínio, constitui ato-regra, ato normativo e, via de consequência, dotado de força cogente. Embora gerada pelo acordo de vontades que ultrapassa as pessoas que assinaram a sua constituição.” (SILVA PEREIRA, 1988,P.130)²⁷

Portanto, é possível concluir que atinge qualquer pessoa que adentra ao território condominial, inclusive aqueles que não aderiram à convenção arbitral com cláusula arbitral e também os novos adquirentes. Nessa medida, ensina Kojranski²⁸:

“Trata-se de lei interna que obriga os condôminos e visitante. Todos devem se comportar com respeito e obediência, para quantos sobre ela tenham posse e detenção (art.1333 do Código Civil). A modificação de suas normas deve ser adotada em assembléia extraordinária, observado quorum especial (normalmente de 2/3) e outros requisitos (art.1351,CC) que protegem o bem comum.”

Nesta pesquisa, verificaram-se as diversas formas de possibilitar arbitragem em condomínios, superando seus limites. Nessas circunstâncias, a convenção condominial com cláusula arbitral deve estar em sintonia com a lei, porque apesar da autonomia dos condôminos em auto-regulamentar suas condutas (*interna corporis*), jamais poderão perder de vista as leis editadas pelo poder público, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem publica sobre as deliberações privadas, assim sendo, admitir arbitragem em condomínios, traz grande avanço possibilitando o uso das tecnologias modernas na “sociedade da informação” do século XXI para resolução dos conflitos condominiais por meio da arbitragem com inúmeras vantagens, entre elas, rapidez , sigilo, especialidade do arbitro(que pode dispensar o perito), informalidade e principalmente, a preservação do relacionamento das partes visando, se possível, a pacificação das mesmas, atendendo a finalidade máxima do direito que é a paz social.

Nessa esteira, há de se verificar que a sentença arbitral é irrecorrível, ao contrário da sentença judicial. A jurisdição arbitral rápida é cidadania motivo pelo qual o Brasil deve

²⁷SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Condomínio e Incorporações*. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense, 1988, p. 129,130,131

²⁸ WÄHMANN, PEDRO JOSÉ MARIA FERNANDES– Presidente do Secovi-RJ, in Carta de Joinville, condomínio- site www.secovi-rj.com.br

seguir o exemplo de outros países que admitem arbitragem em condomínios, como ocorre em Portugal, França e outros. Neste sentido, Carmona ensina, com acerto, que:

“O Brasil não pode ficar alheio aos ventos que sopram em outros países.”
(CARMONA, 1997, p.16-Revista do Advogado nº51)

Assim, complementa a ideia, a célebre afirmação do arbitralista francês René David:

“A arbitragem mais do que uma instituição jurídica é uma instituição da paz. A arbitragem está a serviço da paz e o contencioso estatal está a serviço do conflito.”
(René David)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ATALIBA, GERALDO. Artigo "Mudança da constituição", 1988, RDP 86/181
- BERNARDO, Fabrício. *Condomínio e Condômino*. Editora Cultura Jurídica, São Paulo, 2006,
- BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Loteamentos e Condomínio*. Ed. Max Limonad, Rio de Janeiro, 1953
- 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.
- CRETELLA Neto, José. *Curso de Arbitragem - Rio de Janeiro*. Editora Forense, 2004, p.121
- FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio São Paulo*. 5ª edição, Ed. Revista dos Tribunais, 2005.
- FURTADO Paulo, BULOS Uadi Lammêgo. *Lei da Arbitragem Comentada - Breves comentários a Lei nº 9307/96*. São Paulo: Saraiva, 1997.
- KIMPEL, Vitor Frederico. *Direito Civil 4*. Ed. Saraiva, São Paulo, 2005.
- KOJRANSKI, Nelson. Artigo. *Jornal Tribuna de Direito- Direito Imobiliário-fevereiro/2010*, artigo *Princípio da igualdade na convenção de condomínio*.
- LEMES. Selam Maria Ferreira. Artigo, Revista do Advogado nº 51. 1997. *Tema: arbitragem e princípios jurídicos fundamentais do direito brasileiro e comparado*.
- LOPES, João Batista. *Condomínio*. 9ª edição, Revista dos Tribunais, 2006.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus, MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio Edifício*, 3ª edição, São Paulo, Editora Saraiva, 2009.
- MAGRO, Maíra, BAETA, Zínia. *Guia Econômico Valor da Arbitragem*. São Paulo, 1º Ed., Ed. Globo.
- MARTINS, Pedro A. Batista. *Artigo, Revista Advogado nº51*, outubro 1997, artigo : *Apontamentos sobre arbitragem no Brasil*.
- SCAVONE Junior, Luiz Antonio. *Manual de Arbitragem*, 3ª edição, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2010.

SILVA AZEVEDO, Waldomiro. *Curso Prático de Direito Imobiliário*, 2 edição. Salvador, editora Ciência Jurídica, 1991.

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

TAVARES, Maria Cecília Carvalho Silva. *Tabela Jurisdição e Arbitragem*. Câmara de Valores Imobiliários, São Paulo, 2010.

VENOSA, Silvio de Salvo, *Direito Civil*, ed. Atlas, São Paulo, 2010.

WÄHMANN, Pedro José Maria Fernandes – Pres. do Secovi-RJ, in *Carta de Joinville, Condomínio*. Disponível em: www.secovi-rj.com.br