

## Gabriel de Britto: Pacificação do litígio condominial via arbitragem

O ser humano é litigioso, e a vida condominial, ante a aglomeração inerente, revela de forma exemplar



Nesse sentido, a resolução adequada dos conflitos

condominiais é medida essencial para a qualidade de vida no lar, onde se busca refúgio e paz.

E, a jurisdição estatal, desde muito, não se mostra como sendo a via adequada para resolução eficaz dos litígios condominiais, de amplo espectro de especificidades.

Nessa linha, lucidamente as convenções condominiais, de forma crescente e progressiva, vêm prevendo que litígios surgidos deverão ser dirimidos na via arbitral, em substituição ao Poder Judiciário.

Dentro desse cenário, tem-se o célebre julgado do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1733685/SP) datado de 06/11/2018, de relatoria do ministro Raul Araújo, tendo como voto vencedor o do ministro Moura Ribeiro.

Tratou-se de ação inibitória de obrigação de não fazer movida por condômino em face do condomínio, com o objetivo de impugnar determinação de manutenção de fachada na forma original. O STJ debateu sobre a validade da cláusula compromissória inserida na convenção de condomínio, notadamente em relação ao condômino que a ela não aderiu quando da Escritura Pública de Compra e Venda de sua unidade residencial adquirida posteriormente à inserção.

Cabe frisar que, os artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil, estabelecem que a convenção subscrita por, no mínimo, 2/3 dos titulares das frações ideais é obrigatória para todos os condôminos. Aliás, com base nesta natureza estatutária da convenção que foi editada a Súmula nº 260: *"A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos"*.

E, assim, restou emblematicamente exposto no voto condutor:

---

*"a matéria discutida no âmbito da Convenção de condomínio é eminentemente institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual, motivo pelo qual vincula eventuais adquirentes. Diz respeito aos interesses dos condôminos e, como tal, não se trata de um contrato e não está submetida às regras do contrato de adesão. Daí a desnecessidade de assinatura ou visto específico do condômino".*

Deste modo, mesmo aqueles que não figuraram como anuentes da convenção por ocasião da instituição do condomínio, ficam subordinados ao que nela ficou estabelecido, ou seja, estabelecida na convenção a cláusula compromissória arbitral, seus efeitos são, necessariamente, estendidos a todos condôminos, sejam atuais ou futuros. Frise-se que, há ampla possibilidade de consultar o seu teor antes de adquirir unidade imobiliária.

A mencionada decisão mostrou-se um marco não apenas para a arbitragem, mas também para as relações jurídicas condominiais, reforçando a validade e oponibilidade da convenção de condomínio.

Destaque-se que, foi aprovado no Conselho Federal da OAB o enunciado nº 35, cujo teor prevê similarmente que: *"A convenção arbitral incluída na convenção de condomínio é válida e eficaz também em relação aos futuros condôminos adquirentes"*.

E, caminha alinhada a recentíssima jurisprudência pátria:

*"CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. VALIDADE. COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DO JUÍZO ARBITRAL. (...) A par de alegar em sede de contrarrazões que a convenção do condomínio não prevaleceria diante do fato de não residir mais no local, tem-se que a causa de pedir da lide é o impedimento da mudança com a retirada dos pertences justamente em razão de estipulação no regimento de quitação das taxas, de modo que não há como afastar as estipulações quando a matéria discutida é sobre a relação condominial estabelecida entre as partes".* (TJ-GO 52517198920208090012, relator: ROZANA FERNANDES CAMAPUM, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, Data de Publicação: 17/11/2021).

*"A cláusula compromissória inserida na convenção do condomínio, instrumento este que possui natureza institucional normativa, possui força vinculante em relação a qualquer pessoa, condômino ou ocupante, que faça uso das unidades autônomas componentes do condomínio".* (TJ-GO – PROCESSO 04434473720138090051 GOIÂNIA, relator: desembargador (a). DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, Data de Julgamento: 18/03/2021, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 18/3/2021).

Excepciona-se, apenas, como não poderia deixar de ser, ante a ausência de poder coercitivo do árbitro, o tratamento na via arbitral de execuções, como é o caso das execuções de título extrajudicial tendo como base débitos de cotas condominiais:

*"Execução de título extrajudicial. Taxas condominiais. Competência da Corte de Arbitragem. Afastada. A existência de cláusula compromissória, no presente caso, não constitui óbice ao ajuizamento de execução de título extrajudicial, porquanto a Lei nº 9.307/96 não conferiu à arbitragem os poderes coercitivos que são próprios do processo de execução". (TJ-GO 53656314420208090051, relator: REINALDO ALVES FERREIRA — (DESEMBARGADOR), 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/05/2022).*

Nesse contexto evolutivo, adveio do legislativo o Projeto de Lei (PL) nº 4.081/2021, de autoria do deputado federal Kim Kataguiri, proposto no dia 18/11/2021, que estabelece, com o fim de dar ainda mais segurança jurídica ao tema, que as convenções de condomínios de edifícios poderão prever a solução de conflitos por meio de arbitragem. O PL foi recebido pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, no dia 6/2/2022.

O artigo 1.334 do Código Civil passaria a vigor acrescido do seguinte inciso VI: *"cláusula compromissória de arbitragem para a resolução de conflitos de vizinhança"*.

E, o artigo 4º da Lei 9.307/1996 (Lei da Arbitragem) passaria a vigor acrescido do seguinte parágrafo 5º: *"A cláusula compromissória pode ser estipulada na convenção dos condomínios edilícios, vinculando todos os condôminos e titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, inclusive os que passaram a ter a posse ou detenção sobre uma das unidades em data posterior à estipulação da cláusula compromissória na convenção do condomínio edilício"*.

Felizmente, floresce substancial jurisprudência apta a dar segurança jurídica ao tema posto, possibilitando a efetivação adequada dos conflitos condominiais via jurisdição privada, aliada ao pertinente Projeto de Lei nº 4.081/2021, ao qual ainda não foi dada a devida celeridade de tramitação proporcional à relevância e extremado reflexo social da matéria. Aprovação breve é medida que se impõe.

**Date Created**

07/12/2022