



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

Projeto de Lei nº _____ de 2021,
(Do Deputado Kim Kataguiri).

Altera a Lei 10.406 de 2002 (Código Civil) e a Lei 9.307 de 1996 (Lei da Arbitragem), a fim de permitir que as convenções de condomínios edilícios estabeleçam cláusula arbitral para resolução de conflitos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta lei altera a Lei nº10.406 de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 9.307 de 1996 (Lei da Arbitragem), a fim de permitir que as convenções de condomínios edilícios estabeleçam cláusula arbitral para a resolução de conflitos.

Art. 2º. O art. 1.334 da Lei nº 10.406 de 2002 (Código Civil) passa a vigor acrescido do seguinte inciso VI:

"Art. 1.334

.....

.....

..

VI - cláusula compromissória de arbitragem para a resolução de conflitos de vizinhança."

Art. 3º. O art. 4º da Lei 9.307 de 1996 (Lei da Arbitragem) passa a vigor acrescido do seguinte parágrafo 5º:





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

"Art.

4º.....

...

.....

.....

§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".

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias após a sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição insere-se num contexto de cada vez maior complexidade nas relações condominiais, e da própria gestão dos condomínios; que atualmente não se resume apenas à arrecadação de valores para fazer frente às despesas com a manutenção predial, mas abrange inúmeras outras funções em razão dos interesse individuais e coletivos dos condôminos.

Ante uma ampla gama de novas necessidades e atribuições, e os inevitáveis conflitos deles decorrentes; busca-se hoje uma forma mais rápida, objetiva, dinâmica e pacífica na resolução de contenciosos, que não a tradicional, lenta e dispendiosa intervenção do Poder Judiciário.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

Essa nova via resolutiva, com o advento da Lei 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira)¹, são os Tribunais ou Câmaras Arbitrais, aptos a atuar em causas que versem sobre direitos patrimoniais disponíveis, de uma forma rápida, informal, especializada e sigilosa, respeitando a privacidade dos litigantes, e a um custo temporal e financeiro infinitamente menor que o procedimento judicial; tendo a sentença arbitral força de título executivo judicial, do qual não cabe recurso.

A arbitragem, portanto, é recurso extremamente vantajoso para as Administradoras de Condomínios, Síndicos, e para os próprios condôminos, pela forma eficaz com que permite a resolução de controvérsias.

A arbitragem, inicialmente utilizada de forma mais ampla para dirimir conflitos entre pessoas jurídicas, cada vez mais tem se estendido aos conflitos de pessoas físicas em contratos de incorporação imobiliária com cláusula arbitral e, mais recentemente, em relações condominiais.

Em relação aos condomínios, existia uma controvérsia sobre a validade da cláusula arbitral perante os condôminos; uma vez que o processo arbitral tem como base a autonomia das partes, e o poder dos árbitros para decidir uma controvérsia se origina diretamente da competência que as partes lhes conferem para dirimir o conflito; uma vez que são investidos por elas de comum acordo.

A dúvida residia na força coercitiva das convenções condominiais ao estabelecerem a competência arbitral para a resolução de conflitos, e na validade dessas perante condôminos que não colaboraram na redação da convenção de condomínio.

1 http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9307.htm





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

Tal discussão foi dirimida pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que, no julgamento do REsp 1.733.370/GO², decidiu sobre a validade da cláusula compromissória arbitral prevista em convenção condominial, e sua eficácia em relação a terceiros, ainda que não tenham participado de sua elaboração.

No entendimento do STJ, quando estipulada na convenção do condomínio, a cláusula arbitral exclui a participação do Poder Judiciário na solução de qualquer conflito entre os condôminos e o condomínio, na medida em que as partes firmaram, de comum acordo, a competência da jurisdição arbitral para a solução de todas as questões que possam ocorrer, a ela deve dar cumprimento.

Assim, foi reconhecida a força coercitiva da convenção condominial com cláusula arbitral, obrigando a qualquer condômino obedecer às normas estabelecidas, mesmo que anteriores ao seu ingresso no condomínio; como aquela que prevê que eventuais conflitos condominiais devem ser resolvidos por meio de arbitragem.

A despeito do antecedente jurisprudencial oriundo de um Tribunal Superior em relação à matéria, necessário estabelecer previsão legal para que as convenções de condomínios edilícios consagrem cláusula arbitral para resolução de conflitos; o que a presente proposta pretende com as alterações ofertadas às Leis 10.406 de 2002 (Código Civil)³, e 9.307 de 1996 (Lei da Arbitragem); na forma que ora se propõe.

²https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1723821&num_registro=201800025298&data=20180831&formato=PDF

³http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

Assim, o art. 1.334⁴ da Lei nº 10.406 de 2002 (Código Civil) passa a vigor acrescido do inciso VI, estabelecendo que, dentre outras estipulações, a convenção determinará cláusula compromissória de arbitragem para a resolução de conflitos de vizinhança.

Com o mesmo objetivo, o artigo 4º⁵ da Lei 9.307 de 1996 (Lei da Arbitragem), onde encontra-se expresso que a cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes, em um contrato, comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal pacto; passa a vigorar acrescido de um parágrafo 5º, estabelecendo que tal pode ser estipulado na convenção dos condomínios edifícios, 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

4 Redação atual: Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; II - sua forma de administração; III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V - o regimento interno. § 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular. § 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

5 Redação atual: Art. 4º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato. § 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira. § 2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula. § 3º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 13.129, de 2015) (Vigência) § 4º (VETADO).

(Incluído pela Lei nº 13.129, de 2015) (Vigência).





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

unidades em data posterior à estipulação da cláusula compromissória na convenção do condomínio edilício.

Assim, ante os argumentos expostos, e pela extrema relevância da presente proposta para o equilíbrio das relações condominiais e a resolução de conflitos pela via arbitral, rogamos aos Nobres Pares pela análise, discussão e, ao final, aprovação da matéria que ora se apresenta.

Sala das Sessões, em 18 de novembro de 2021.

Deputado **KIM KATAGUIRI**

(DEM-SP)

