

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.081, DE 2021

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.

Autor: Deputado KIM KATAGUIRI

Relator: Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.081, de 2021, de iniciativa do Deputado Kim Kataguiri, trata de alterar a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei da Arbitragem), a fim de autorizar que as convenções de condomínios edilícios estabeleçam cláusula compromissória arbitral para resolução de conflitos condominiais.

É previsto, no âmbito da referida proposição, que a lei almejada entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

Na justificação oferecida à mencionada iniciativa legislativa, o respectivo autor assinala que o emprego do mecanismo da arbitragem para solução de conflitos condominiais pode ser extremamente vantajoso em relação ao processo judicial. Também ressalta a importância da aprovação da providência proposta para eliminar dúvidas a respeito da eficácia, em relação a todos os condôminos ou possuidores, da cláusula compromissória arbitral fixada em convenção de condomínio edilício, mesmo que eles porventura não tenham a ela aderido.



* C D 2 5 2 2 2 9 4 9 9 8 0 0 *

Consoante o que foi despachado nesta Câmara dos Deputados, a aludida proposta legislativa acha-se distribuída, para análise e parecer, a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (para pronunciamento quanto ao mérito e nos termos do previsto no art. 54 do Regimento Interno desta Casa legislativa) a fim de tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Consultando os dados e informações disponíveis relativas à tramitação da referida matéria legislativa no âmbito desta Casa, verificamos que, no curso do prazo concedido para oferecimento de emendas nesta Comissão, nenhuma foi apresentada.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre a proposta legislativa em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

O referido projeto de lei se encontra compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria nele versada (Constituição da República: Art. 22, caput e respectivo inciso I; Art. 48, caput; e Art. 61, caput). Vemos, pois, que tal proposição obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Além disso, ela não contraria, à evidência, normas de caráter material erigidas pela Carta Magna, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico.

No que diz respeito à técnica legislativa empregada no texto da proposição em foco, é de se verificar que se encontra de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as



* C D 2 5 2 2 2 9 4 9 8 0 0 *

alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001, salvo quanto a algumas irregularidades detectadas que são sanadas mediante oferta de substitutivo.

Passemos à análise, quanto ao mérito, do conteúdo propositivo emanado do referido projeto de lei.

É notório que a arbitragem, como forma de solução extrajudicial de conflitos de que trata a Lei nº 9.307, de 1996, possui grandes vantagens em relação ao processo judicial, posto que costuma ser mais célere e flexível, além de acarretar geralmente menos ônus às partes envolvidas, propiciar confidencialidade e não implicar riscos adicionais para a segurança jurídica.

Em virtude dessas múltiplas vantagens, muitas convenções de condomínios edilícios passaram a estabelecer que os conflitos condominiais deveriam ser dirimidos mediante o emprego da arbitragem em substituição ao processo judicial.

Em relação a controvérsia surgida sobre a eficácia da cláusula compromissória arbitral inscrita em convenção condominial quanto aos condôminos, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em 2018, conforme lembrou o autor da proposição em exame na justificação respectiva, fixou, ao julgar um recurso especial (REsp 1.733.370/GO), entendimento segundo o qual, quando estipulada na convenção do condomínio edilício, a referida cláusula excluiria a participação do Poder Judiciário na solução de conflitos envolvendo o condomínio edilício e condômino, mesmo quando este não tenha a ela aderido. Isso porque 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, o que robustece sua natureza estatutária, também expressa na Súmula nº 260 do STJ, segundo a qual "A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos".

Portanto, visando cristalizar esse judicioso entendimento emanado do STJ e, na esteira disso, eliminar dúvidas em geral quanto à legalidade do proveitoso emprego do mecanismo da arbitragem para a solução



* C D 2 5 2 2 2 9 4 9 9 8 0 0 *

de conflitos condominiais com suporte na eficácia (quando respeitadas as formalidades necessárias previstas nos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil) de cláusula compromissória arbitral inscrita na convenção do condomínio edilício em relação a todos os condôminos e também possuidores, é de se acolher a iniciativa legislativa em análise com ajustes para o seu aprimoramento.

Diante do exposto, o nosso voto, neste Colegiado, é, portanto, pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.081, de 2021, nos termos do substitutivo cujo teor segue em anexo.

Sala da Comissão, em 03 de junho de 2025.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator



* C D 2 2 5 2 2 2 2 9 4 9 8 0 0 *



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.081, DE 2021

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, para autorizar que seja estipulada, na convenção do condomínio edilício, cláusula compromissória arbitral para resolução de conflitos condominiais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.334.

.....
§ 3º Poderá ser estipulada cláusula compromissória arbitral para resolução de conflitos condominiais em convenção de condomínio edilício, a qual terá reconhecida, quando respeitadas as formalidades necessárias previstas nos artigos 1.333 e 1.334, a sua eficácia em relação a todos os condôminos e possuidores, mesmo que não tenham a ela aderido.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

.....
.....
.....
.....

§ 5º Poderá ser estipulada cláusula compromissória arbitral para a resolução de conflitos condominiais em convenção de condomínio edilício, a qual terá reconhecida, quando respeitadas as formalidades necessárias previstas nos artigos 1.333 e 1.334 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a sua eficácia em relação a todos os



* C D 2 5 2 2 2 9 4 9 8 0 0 *

condôminos e possuidores, mesmo que não tenham a ela
aderido.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 03 de junho de 2025.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator



* C D 2 2 5 2 2 2 9 4 9 8 0 0 *

