



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387493

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1104879-71.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO NOVA CONCEIÇÃO II, é apelado CTL ENGENHARIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1104879-71.2019.8.26.0100

Apelante : Condomínio Nova Conceição II.
Advogado : João Saraiva Junior (Fls: 21).
Apelado : Ctl Engenharia Ltda.
Advogado : Rodrigo Naletto Teixeira (Fls: 199).
Comarca: São Paulo
Voto nº 20131

rml

APELAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. Cobrança de taxa de condomínio. Sentença que acolheu a impugnação e julgou extinto o cumprimento de sentença, com fulcro no art. 485, VI do Código de Processo Civil, pois inexistente o título executivo, diante da ausência de cláusula arbitral na convenção do condomínio. **Insurgência do exequente.** Alegação de decadência para o pedido de nulidade da sentença arbitral, conforme o artigo 33 da Lei n. 9307/1996. Artigo 32 da mesma lei que estabelece que a decisão arbitral pode ser desconstituída no Poder Judiciário se for verificada a nulidade da convenção de arbitragem. Cláusula de Arbitragem que deve ser incluída na convenção do condomínio, pois exclui a participação do Poder Judiciário na solução de conflito entre os condôminos e o condomínio. Entendimento do E. STJ. Contudo, no caso, a execução dos inadimplentes através da Câmara de Arbitragem foi aprovada em Assembleia Geral, sem observação da maioria necessária para a alteração da convenção. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo exequente contra a r. sentença que acolheu a impugnação e julgou extinto o cumprimento de sentença, com fulcro no art. 485, VI do Código de Processo Civil, pois inexistente o título executivo, condenando o exequente ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios dos patronos da parte executada, fixados em 10% do valor do título cujo cumprimento foi requerido.

Inconformado, apela o exequente reiterando suas teses iniciais, recorrendo sobre o procedimento realizado na esfera arbitral e sobre os efeitos da sentença lá

proferida. Sustenta, em extrema síntese, que a sentença arbitral transitou em julgado independentemente de homologação pelo juízo estatal, sendo vedado a este último examinar novamente o mérito da causa, diante da coisa julgada material.

Afirma que a sentença arbitral de mérito não sofreu impugnação, seja através de pedido de correção de erro material ou esclarecimento sobre eventual omissão, dúvida ou contradição, no prazo legal, transita em julgado, produzindo efeitos que devem ser respeitados dentro os seus limites subjetivos e objetivos, sendo que a ação judicial contra a sentença arbitral não tem de natureza de recurso. Aduz que referida ação não se destina ao reexame do mérito da decisão, que, como assinalado, é irrecorrível.

Alega que o prazo para o pedido de nulidade de sentença arbitral já havia se esgotado há mais de 1 ano e a impugnação interposta pelo executado não é instrumento adequado, que seria uma ação própria, conforme o artigo 33 da lei 9.307/76.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 296/314).

É o relatório.

A execução originária do presente recurso se trata de cumprimento de sentença arbitral oriunda da cobrança de despesas de condomínio. A obrigação da apelada estaria vinculada ao Item 01 da Assembleia Geral Extraordinária, que especificou que a execução dos inadimplentes seria realizada através da Câmara de Mediação, Conciliação e Arbitragem de Osasco/SP (fls. 50/52).

Como é cediço, a convenção de arbitragem é negócio jurídico pactuado entre as partes, cujos efeitos têm o condão de afastar a jurisdição estatal, atribuindo força jurisdicional à futuro provimento a ser prolatado por terceiro imparcial de escolha e confiança dos contratantes.

Foi interposta perante a citada Câmara de Mediação a ação

sumária para a cobrança de taxas condominiais vencidas, a qual foi julgada procedente. Iniciado o cumprimento de sentença, foi acolhida a impugnação da coexecutada CTL.

Apesar do apelante alegar a decadência para o pedido de nulidade da sentença arbitral, conforme o artigo 33 da Lei n. 9307/1996 (Lei da Arbitragem), temos que o artigo 32 da mesma lei estabelece que a decisão arbitral pode ser desconstituída no Poder Judiciário se for verificada a nulidade da convenção de arbitragem, seja na espécie de compromisso arbitral ou de cláusula compromissória.

Art. 32. *É nula a sentença arbitral se:*

I - *for nula a convenção de arbitragem; (Redação dada pela Lei nº 13.129, de 2015) (Vigência)*

In casu, a r. sentença afastou a decadência e reconheceu a inexistência do título judicial, conforme trechos que transcrevo:

“Primeiramente, afasto a alegação de decadência trazida pela impugnada. Em que pese existir prazo decadencial previsto pelo art. 33, §1º da Lei de Arbitragem para pleitear a nulidade de sentença arbitral, a alegação da impugnante incide sobre a própria existência da cláusula arbitral e, assim, sobre a existência do próprio título. Assim, não há que se falar em decadência. Observo ser incontroversa a inexistência de cláusula arbitral que sirva para compelir a impugnante a discutir o litígio em procedimento arbitral, conforme confissão da própria impugnada (fls. 266). Ainda que tenha ocorrido assembleia ordinária onde os condôminos lá presentes tenham votado unanimemente pela sua aplicação, a cláusula arbitral somente seria válida caso inclusa na convenção condominial, sob o seu quórum de votação, nos termos do que já decidido pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça (Resp nº 1.733.370/GO). Ato contínuo, também é incontroverso que a impugnante não firmou compromisso arbitral durante o procedimento (fls. 84/87), inclusive porque sequer compareceu à audiência conciliatória. Em que pese a impugnante ter apresentado contestação nos autos do procedimento arbitral, vê-se que esta serviu principalmente para que arguisse a inexistência de cláusula arbitral, portanto não configurando sequer anuência tácita ao procedimento. A impugnante, em momento algum, anuiu com qualquer cláusula arbitral ou com o procedimento arbitral que a condenou e, além disso, por reiteradas vezes manifestou seu argumento de inexistência de cláusula arbitral e recusou-se a assinar o compromisso arbitral. Em conclusão, inexistindo cláusula ou compromisso arbitral, o presente título executivo judicial também é inexistente e, portanto, a presente execução deve ser extinta”.

Nesse sentido, impende ressaltar que o apelante não impugnou a r. sentença na parte em que consignou que restou incontroverso que inexistente cláusula arbitral, bem como não impugnou na parte em que entendeu não haver compromisso arbitral. Contudo,

a controvérsia central da presente demanda gira em torno da validade da cláusula compromissória arbitral não prevista na convenção do condomínio (fls. 7/20), tendo tal cláusula sido instituída em Assembleia Geral Extraordinária (fls. 50/52).

Consigne-se que para que a arbitragem possa ser utilizada em condomínios edilícios é necessária a inclusão na convenção do condomínio de uma cláusula que preveja o uso do método extrajudicial na resolução de impasses.

Tal cláusula pode ser inserida tanto na elaboração da convenção condominial quanto na sua vigência, por meio de aditamento, desde que obedecido o quórum necessário, podendo, ainda, ser incluída posteriormente ao surgimento do conflito desde que seja em comum acordo, devendo as partes optarem pela arbitragem, assinando um Compromisso Arbitral.

Verifica-se da convenção do condomínio apelante que a sua alteração deve ser feita mediante a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária com fim específico e maioria de 2/3 dos votos dos condôminos (item 46, fls. 19).

A Terceira Turma do STJ já decidiu pela validade da cláusula compromissória, reafirmando o caráter normativo da convenção do condomínio, que rege o comportamento de todos aqueles que voluntariamente integrem ou venham a compor determinado condomínio:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL DEVIDAMENTE REGISTRADA. NATUREZA JURÍDICA INSTITUCIONAL NORMATIVA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. NOVO CONDÔMINO. SUBORDINAÇÃO À CONVENÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. DOUTRINA. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A matéria discutida no âmbito da Convenção de condomínio é

eminente 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.

3. Diante da força coercitiva da Convenção Condominial com cláusula arbitral, qualquer condômino que ingressar no agrupamento condominial está obrigado a obedecer às normas ali constantes. Por consequência, os eventuais conflitos condominiais devem ser resolvidos por arbitragem.

4. Havendo cláusula compromissória entabulada entre as partes elegendo o Juízo Arbitral para dirimir qualquer litígio envolvendo o condomínio, é inviável o prosseguimento do processo sob a jurisdição estatal.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.733.370/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2018, DJe de 31/8/2018.)

Indefere-se do julgado, que 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, indicando a força coercitiva da Convenção Condominial com cláusula arbitral. Por consequência, os eventuais conflitos condominiais devem ser resolvidos por arbitragem. Contudo, no caso, a execução dos inadimplentes através da Câmara de Arbitragem foi aprovada em Assembleia Geral e não consta da convenção do condomínio.

O próprio apelante informou que existem 100 unidades autônomas no condomínio, sem comprovar a maioria de 2/3 na Assembleia Geral realizada em 21/06/2016 (ITEM 01 - fls. 50), bem como informou que não há cláusula compromissória na convenção condominial (fls. 266).

Nos termos do artigo 8º, parágrafo único, da Lei de Arbitragem a alegação de nulidade da cláusula arbitral instituída deve ser submetida, em primeiro lugar, à decisão do próprio árbitro. E, conforme verifica-se, a executada CTL apresentou defesa naqueles autos indicando a ausência de cláusula arbitral na convenção do condomínio (fls. 80).

Dessa forma, de rigor a manutenção da r. sentença.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias

extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Por fim, em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, ficam os honorários advocatícios majorados para 15% do valor do título cujo cumprimento foi requerido, observados os critérios do § 2º do sobredito artigo, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento. O valor deverá ser atualizado a partir do ajuizamento do cumprimento de sentença pelo INPC até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA, e acrescido de juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora