

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

PUC-SP

EUDES VITOR BEZERRA

**APLICABILIDADE DA ARBITRAGEM NA
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

MESTRADO EM DIREITO CIVIL

SÃO PAULO

2012

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

PUC-SP

EUDES VITOR BEZERRA

**APLICABILIDADE DA ARBITRAGEM NA INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em DIREITO CIVIL, sob a orientação do Professor Doutor Francisco José Cahali.

SÃO PAULO

2012

FICHA CATALOGRÁFICA

Bezerra, Eudes Vitor.

Aplicabilidade da arbitragem na incorporação imobiliária / Eudes Vitor Bezerra. – São Paulo: PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO – PUC/SP. 2012.

Dissertação (Mestrado) Mestrado em Direito Civil PUC/SP

Orientador: **Professor Doutor FRANCISCO JOSÉ CAHALI**

Inclui bibliografia.

1. Arbitragem. 2. Incorporação Imobiliária. 3. Contratos.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Doutor Francisco José Cahali

Prof. (a) Doutor (a)

Prof. (a) Doutor (a)

DEDICATÓRIA

Dedico a minha mulher Claudia Maria da Silva Bezerra, meus pais Nair Morais Bezerra e José Vitor Bezerra, meus filhos João Vitor de Souza Bezerra, Vitor Raphael Simões Bezerra e minha amada enteada Catarina da Silva Ribeiro, por ser a mais límpida fonte de inspiração.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para conclusão de mais esta etapa.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a **DEUS**, o Grande Arquiteto do Universo.

A todos os professores que contribuíram para o meu enriquecimento cultural ao longo desse curso de Mestrado em Direito Civil.

Em especial ao meu Ilustre Orientador **PROFESSOR DOUTOR FRANCISCO JOSÉ CAHALI**, pelo apoio, conversas e discussões no processo de elaboração desta dissertação, que compartilhou parte da sua sabedoria, conduzindo o trabalho de maneira firme, porém amigável, deixando uma contribuição extremamente importante e positiva nesta fase da minha vida acadêmica, bem como na fase vindoura, Professor meu **MUITO OBRIGADO**.

RESUMO

O objetivo deste trabalho é elucidar as principais características da Arbitragem e sua efetiva aplicação nas Incorporações Imobiliárias. Nesse diapasão, importa ressaltar que o escopo e averiguar a aplicabilidade e o desdobramento do uso da arbitragem em relação à Incorporação Imobiliária, inclusive estabelecendo as vantagens e desvantagens do uso da arbitragem nessas transações imobiliárias. É viável dizer que um estado democrático deve resguarda o direito de escolha dos cidadãos em relação à solução de conflitos, quando tais direitos forem disponíveis e de cunho patrimonial, ou seja, a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias tem caráter facultativo e não obrigatório. Assim, aquele que busca meios adequados para solucionar controvérsias oriundas das incorporações imobiliárias poderá abrir mão da jurisdição e fazer uso da arbitragem. Entretanto, é requisito *sine qua non*, a observância da autonomia da vontade das partes contratantes, sob pena de invalidar o uso da arbitragem.

Palavras-chave: Arbitragem, incorporação imobiliária, cláusula compromissória, contrato de adesão.

ABSTRACT

The objective of this study is to elucidate the main features of the Arbitration and its effective application in Real Estate Incorporations. In this vein, it is emphasized that the scope and determine the applicability and deployment of the use of arbitration in relation to the Real Estate Incorporations, including establishing the advantages and disadvantages of the use of arbitration in these real estate transactions. It is feasible to say that a democratic state must protect the right of choice of citizens in relation to conflict resolution, when such rights are available and stamp sheet, ie, the use of arbitration in real estate development is optional and is not required. Thus, one who seeks means to resolve disputes arising from real estate developers can relinquish jurisdiction and make use of arbitration. However, it is a requirement sine qua non, the observance of the autonomy of the parties, failing to invalidate the use of arbitration.

Keywords: Arbitration, real estate incorporation, arbitration clause, contract of adhesion.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	12
2.	ARBITRAGEM	15
2.1.	Historicidade.....	19
2.1.1.	Arbitragem na Grécia Antiga.....	23
2.1.2.	Arbitragem na Idade Média.....	25
2.1.3.	Arbitragem em Roma.....	25
2.1.3.1.	O “ <i>Pretor</i> ”.....	26
2.2.	Surgimento da Arbitragem no Brasil.....	26
2.2.1.	Arbitragem nas Constituições Brasileiras.....	29
2.3.	Aplicabilidade da Arbitragem num contexto geral.....	30
2.4.	Conceito.....	31
2.5.	Natureza Jurídica.....	32
2.5.1.	Teoria Privatista.....	32
2.5.2.	Teoria Publicista.....	34
2.5.3.	Teoria Mista.....	36
2.5.4.	Teoria Autônoma	36
2.6.	Constitucionalidade da Arbitragem.....	37
2.7.	Arbitrabilidade.....	39
2.7.1.	Arbitrabilidade Subjetiva – Capacidade.....	40
2.7.2.	Arbitrabilidade Objetiva – Direito Patrimonial Disponível.....	42
2.8.	Cláusula Compromissória.....	43
2.9.	Do Compromisso Arbitral.....	44
2.9.1.	Espécies de Compromisso Arbitral.....	45
2.9.2.	Pressupostos.....	45
2.9.3.	Requisitos Legais.....	46
2.9.4.	Efeitos do Compromisso.....	46

2.9.5. Extinção do Compromisso Arbitral.....	47
2.10. Dos Árbitros.....	48
2.11. Do Procedimento Arbitral.....	48
2.12. Da Sentença Arbitral.....	50
3. DIREITO IMOBILIÁRIO.....	53
3.1. Noções Gerais.....	54
3.2. Conceito.....	55
3.3. Direitos Reais.....	55
3.3.1. Paralelo Entre Direitos Reais e Direitos Pessoais.....	57
3.4. Abrangência do Direito Imobiliário.....	60
4. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	62
4.1. Aspectos Históricos.....	63
4.2. Conceito.....	65
4.3. Constituição e Objeto.....	67
4.4. Incorporador.....	74
4.5. Procedimento da Incorporação Imobiliária.....	76
4.6. Incorporação Imobiliária e Código de Defesa do Consumidor.....	80
4.7. Registro da Incorporação Imobiliária.....	82
5. CONTRATOS.....	91
5.1. Contratos na Incorporação Imobiliária.....	93
5.1.1. Partes.....	96
5.2. Princípios.....	97
5.2.1. Princípio da autonomia da vontade.....	98
5.2.2. Princípio da autonomia privada.....	99
5.2.3. Princípio da boa fé.....	99
5.2.4. Princípio do consensualismo.....	100
5.2.5. Princípio da obrigatoriedade da convenção.....	101
5.2.6. Princípio da relatividade dos efeitos do negócio jurídico contratual.....	101

5.3.	Requisitos dos contratos.....	102
5.4.	Contrato de adesão.....	104
5.4.1.	Conceito.....	104
5.4.2.	Natureza Jurídica.....	105
5.4.3.	Correspondência legislativa com o Código de Defesa do Consumidor.....	105
5.5.	Renúncia antecipada de direito.....	107
5.5.1.	Renúncia antecipada.....	107
5.5.2.	Renúncia abdicativa ou translativa.....	109
5.5.3.	Efeitos da Renúncia.....	110
5.6.	Contrato de Compromisso.....	111
6.	APLICABILIDADE DA ARBITRAGEM NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.....	113
6.1.	Partes nas Relações Negociais das Incorporações Imobiliárias e a aplicação da Arbitragem.....	115
6.2.	Procedimento Arbitral nos Conflitos Oriundos das Incorporações Imobiliárias.....	121
6.3.	Vantagens e Desvantagens com a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias.....	128
6.4.	Medida Provisória nº 2.221,.....	135
6.5.	Sugestões: Como Ampliar o Uso da Arbitragem nas Incorporações Imobiliárias.....	137
7.	CONCLUSÃO.....	145
8.	BIBLIOGRAFIA.....	149
9.	ANEXOS.....	155

1. INTRODUÇÃO

Em nossa sociedade, cada dia mais capitalista e individualista, observamos uma disparidade entre a pretensão do Estado, esculpido nas normas, e a recepção pelo cidadão dos seus direitos e deveres.

Podemos, sem maiores digressões, atribuir esse fenômeno a ausência de comprometimento para com a sociedade em relação à transmissão límpida e objetiva sobre os direitos e deveres por parte do Estado, ou seja, as leis não produzem todas as suas pretensões almejadas em decorrência da falta de esclarecimento por parte do poder público.

Hoje, estamos cada vez mais abarrotados por normas que são jogadas para a sociedade sem nenhuma preocupação se os cidadãos têm ou não capacidade intelectual para absolver o quanto previsto nas leis, ou seja, as normas estão produzindo a eficácia esperada?

Neste contexto, varias seriam as normas que poderias estudar e averiguar de fato estão produzindo uma eficácia social, entretanto, optamos por estudar duas normas que, diga-se de passagem, a nosso ver muito bem elaboradas, mais infelizmente, sem a devida compreensão pela sociedade, referimos a **Lei 4.591/1964** (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) e a **Lei 9.307/1996** (que dispõe sobre a arbitragem).

Entretanto, devemos noticiar que nossa pretensão não é exaurir os dois institutos, supracitados, mais tentar estabelecer uma relação entre as incorporações imobiliárias e a arbitragem, isto, buscaremos demonstrar que a arbitragem é meio capaz e efetivo de solucionar os conflitos de interesses entre pessoas capazes sobre direito patrimonial disponível, que por ventura nasçam em decorrência dos contratos oriundos das incorporações imobiliárias.

Assim, o escopo do presente trabalho é situar os dois institutos em apartado e posteriormente justificar por entendemos que a aplicabilidade do instituto da arbitragem, como forma de solução dos conflitos oriundos das incorporações imobiliárias, é o instrumento mais indicado no presente momento.

Para tanto, buscamos estabelecer os principais aspectos, como dito anteriormente, separadamente, dos dois institutos, ou seja, falarem em separado da arbitragem, bem como das incorporações imobiliárias, e posteriormente, estabeleceremos o sincretismo entre os dois institutos.

Sobre a arbitragem ponderaremos sobre seus aspectos históricos e seu desenvolvimento em nosso ordenamento jurídico, sua funcionalidade e seu procedimento.

Não obstante, trataremos das incorporações imobiliárias, após, falarmos de maneira breve, sobre o direito imobiliário, do qual qualificamos aquela como sendo espécie desta.

Quando especificamente tratarmos sobre a arbitragem, aduziremos suas questões mais relevantes, sua formação, bem como seu procedimento.

É cediço que a arbitragem será utilizada em decorrência de um contrato, sendo certo que a arbitragem pode ser instituída por cláusula arbitral ou compromisso arbitral, neste caso realizado após o surgimento do conflito, assim, mister se faz, tecer breves comentários sobre o direito contratual pátrio.

As considerações sobre o direito contratual têm como fito propiciar uma base para posteriormente comprovarmos que de fato é viável a aplicação da arbitragem nas incorporações imobiliárias.

Por derradeiro, esboçaremos os principais aspectos que justificam o tema, isto é, demonstraremos que, de fato, é a arbitragem a melhor forma de solucionar os conflitos de interesses sobre direitos patrimoniais entre pessoas que encontram-se envolvidas aos contratos decorrentes das incorporações imobiliárias, bem delinearemos como tornar o instituto da arbitragem mais conhecido e utilizado pelas partes contratantes nas incorporações imobiliárias.

2. ARBITRAGEM

O instituto da arbitragem vem tracejando um caminho cada vez mais dilatado que, por consequência lógica, viabiliza a amplitude dos meios alternativos de solução de conflitos.

Importa salientar que as origens, do instituto em comento, retroagem as profícuas anuências do direito grego/romano, que ao passar do tempo foi revitalizado em diversos países, inclusive no Brasil, que tem seu berço civilista no direito romano, com passagens importantíssimas pelo direito francês e pelo direito germânico.

O seu uso tornou-se uma constante, que está inserida no contexto da evolução legislativa criando mecanismos simples e céleres das resoluções de litígios.

É cediço que a arbitragem, instituída pela Lei 9.307/96, é o meio, alternativo, de solução de controvérsias, através da intervenção de uma ou mais pessoas, denominando arbitro(s) que recebem seus poderes por intermédio de uma convenção privada realizada pelas partes.

Assim, a arbitragem, conforme bem aborda o Francisco José Cahali “*ao lado da jurisdição estatal, representa uma forma heterocompositiva de solução de conflitos*”.¹

Nessa modalidade, heterocompositiva, as partes delegam ao arbitro o poder de decidir a avença sobre direito patrimonial disponível, sem intervenção estatal, sendo a decisão capaz de assumir a mesma eficácia da sentença judicial – é colocada à disposição das pessoas capazes para contratar, com o intuito de solucionar os conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis acerca dos quais os litigantes possam dispor.

¹ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. Pag. 75.

Destarte, podemos afirmar que a arbitragem é um método que visa solucionar os litígios através de intervenção de uma terceira pessoa, a qual é outorgada poderes pelas partes em litígio, sendo certo que a decisão proferida no procedimento arbitral e dotada de executividade, ou seja, a sentença arbitral tem a mesma eficácia que a decisão judicial.

Vejamos o posicionamento de Francisco José Cahali sobre o tema:

“A decisão dada pelo árbitro impõe-se às partes, e por esta razão a solução é adjudicada, e não consensual, como se pretende na conciliação e na mediação, e delas pode se exigido o cumprimento, porém a execução forçada se fará perante o Poder Judiciário, sendo a sentença arbitral considerada um título executivo judicial (art. 31 da Lei 9.307/1996² e art. 475-N, IV, do CPC³).⁴

Nesta toada, fica nítido que tem a arbitragem o mesmo objetivo de processo judicial, ou seja, dirimir conflitos de interesses.

Todavia, não podemos olvidar que existem muitos pontos que diferenciam as duas searas, principalmente em seus métodos e na sua dogmática. É, antes de qualquer coisa, um sistema pacífico de solução de controvérsias, destituído de alta litigiosidade que vem caracterizando cada vez mais a jurisdição oficial.⁵

Da essência da arbitragem, como instituto privado de escopo pacificador de conflitos em âmbitos nacional e internacional e enquanto processos adjudicatórios são

² “Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes, e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.”

³ “Art. 475-N. São títulos executivos judiciais: (...) IV – a sentença arbitral; (...)”

⁴ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. Pag. 75.

⁵ ROQUE, José Sebastião. *Arbitragem implanta-se enfim no Brasil*. Revista de Direito. Universidade Ibirapuera. Coordenadoria de Pesquisa e Extensão. V. 1. N.º 1. outubro, 1998. São Paulo, 1998, pg. 191.

inerentes os atributos de “celeridade” e da “desformalização”, fundamentais para determinar o espaço de negociações no qual seja possível contentar as partes envolvidas no conflito, bem como reduzir o tempo de espera para decisão adequada, oportuna e equitativa.⁶

Atribuindo a sua essência e originalidade, instrumento misto de dirimir conflitos, baseado tanto em negociação, como em adjudicação, no qual as partes investem de poder de árbitros, terceira pessoa nomeada pelas partes, para que cheguem à solução satisfatória dotada de reconhecimento e identidade jurisdicional.

Não obstante, importa frisar que a arbitragem garante, extremamente, a autônoma da vontade das partes contratantes, principalmente no tocante a escolha do árbitro, ou seja, têm as partes a liberdade de escolher um julgador com conhecimentos específicos, de confiança, experiência, isto é, um perito sobre a controvérsia que deu azo ao procedimento arbitral, que, certamente, viabilizará um julgamento mais justo e rápido.

Considera-se e arbitragem um sistema de métodos adequados de resolução de disputas, oferece aos litigantes diversos métodos, sendo necessário que o operador saiba escolher aquele mais adequado ao caso concreto.

Ao optarem pela arbitragem, duas são as possibilidades quanto ao órgão arbitral: ou nomeiam um único árbitro, ou entregam a um grupo de árbitros a solução do litígio; num caso ou noutro, pode o órgão arbitral ser constituído exclusivamente para resolver determinada controvérsia (arbitragem *ad doc*) ou pode ser tal órgão pré-constituído (arbitragem institucional).⁷

⁶ LEMES, Selma Ferreira - CARMONA, Carlos Alberto – MARTINS, Pedro Batista – Arbitragem. São Paulo, Editora: Atlas, 2007. p 1-2

⁷ CARMONA, Carlos Alberto, Arbitragem e Processo – Um comentário à Lei nº 9.307/96, 3ª Ed., São Paulo, Editora Atlas, 2009. p 33.

Destarte, a arbitragem pode ser conceituada como um método adequado de resolução de litígios civis, atuais ou futuros, que versem sobre direitos patrimoniais disponíveis, por meio de árbitro ou árbitros privados, escolhidos, livremente, pelas partes, sendo as decisões proferidas dotadas de força judicial, que produzem os mesmos efeitos jurídicos das sentenças proferidas pelos órgãos do Poder Judiciário.

Nesta toada, seguindo o posicionamento de José de Albuquerque da Rocha, vejamos os três, principais, elementos essenciais da arbitragem:

- a) A escolha do árbitro ou árbitros pelas partes, que é seu traço mais saliente, pois serve para distingui-la do sistema judiciário em que o juiz é imposto às partes pelo Estado;
- b) O tipo de conflito que pode ser decidido pela arbitragem, isto é, os conflitos sobre direitos patrimoniais disponíveis, a significar que os critérios para determinar a matéria objeto da arbitragem são dois, a disponibilidade e a patrimonialidade; e
- c) Os efeitos jurídicos produzidos pelas decisões dos árbitros, iguais aos das sentenças dos órgãos do Judiciário, o que quer dizer os efeitos da sentença arbitral são protegidos pela coisa julgada, o que os torna definitivos, salvo os casos de sua anulação, taxativamente previstos na lei, e, sendo condenatórios, tem o valor de título executivo judicial, independentemente de homologação judicial.⁸

Em apertada síntese, a arbitragem é: a) método alternativo; b) heterocompositiva; c) extrajudicial; d) voluntário etc., de solução de conflitos. Observa, ainda, o princípio da autonomia da vontade, eis que firmado entre pessoas físicas e jurídicas capazes de contratar, no campo denominado direitos patrimoniais disponíveis, em que não ocorre a intervenção do Poder Judiciário.

⁸ ROCHA, José de Albuquerque. **Lei de Arbitragem** – Uma avaliação crítica. São Paulo: Editora Atlas, 2008. p 23.

As partes litigantes elegem através de convenção de arbitragem, ou seja, em cláusula compromissória ou por intermédio de compromisso arbitral⁹, um ou mais árbitros ou juízes arbitrais, de confiança das partes, para o exercício imparcial do conflito de interesse, submetendo-se a decisão final decretada pelo árbitro, em caráter definitivo, uma vez que não cabe recurso neste novo sistema de solução de controvérsias.

2.1. Historicidade

Em uma viagem a historicidade da humanidade, podemos deduzir que a arbitragem deve ter sido uns dos primeiros meios alternativos de solucionar conflitos entre as pessoas sem o recurso à violência.

Conforme relata Francisco José Cahali a arbitragem é tão antiga quanto à própria humanidade. Lembra o autor que se tem notícia de arbitragem até na Mitologia grega, vejamos:

“Aliás, tem-se notícia de arbitragem até na Mitologia grega, quando Zeus nomeou um árbitro para decidir qual das Deusas mereceria o “pomo de ouro da mais bela”; veja-se a passagem da *Ilíada*: “(...) e deixou à mesa um pomo e o título de mais bela. *Para não arranjar confusão entre os deuses, Zeus então ordenou que o príncipe troiano Páris, na época sendo criado como um pastor ali perto, resolvesse a disputa.* Para ganhar o título de ‘mais bela’, Atena ofereceu a Páris poder na batalha, Hera o poder e Afrodite o amor da mulher mais bela do mundo. Páris deu o pomo a Afrodite, ganhando assim sua proteção,

⁹ “Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.”

porém atraindo o ódio das outras deusas contra si e contra Troia.”¹⁰

Fica evidente que na mais remota antiguidade, a humanidade sempre buscou caminhos que não fossem morosos ou equipados de fórmulas rebuscadas, visto que os negócios, sejam civis, sejam comerciais, exigiam respostas rápidas, pois as pendências necessitavam soluções, boas ou más, porém eficazes e sumamente velozes.

O estudo da evolução desse Direito permite fornecer os fundamentos sociais, políticos, econômicos e culturais que nortearam a conduta desse conglomerado humano, estabelecendo, também os motivos que causaram as periódicas transformações na sua legislação.¹¹

Sem maiores delongas, podemos afirmar que o instituto da arbitragem é um dos mais antigos na historicidade do Direito e, especificamente, acerca da jurisdição ou, como também denominado, justiça privada, noticiado desde 3.000 (três mil) anos a.C, na Grécia antiga e em Roma.

Doutrinadores como Ada Pellegrini Grinover, Antônio Carlos de Araújo Cintra e Cândido Dinamarco comentam, que na mais remota antiguidade, com a ausência de um Estado forte que assumisse a prerrogativa de decidir os conflitos entre pessoas, prevalecia à vingança privada, posteriormente, evoluindo para a justiça privada.

¹⁰ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. Pag. 23.

¹¹ FIGUEIRA, Joel Dias Jr. *Arbitragem, Jurisdição e Execução*. 2ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 1999. p 24.

Sobre ao tema, salienta José Cretella Neto que, “*para entender a evolução do conceito de arbitragem através da história é preciso lembrar que é relativamente recente o conceito de Estado*”¹².

Com efeito, a noção de Estado, tal como concebido nos dias de hoje, surgiu em período recente da história humana, e, se o processo é o mecanismo estatal para resolução de controvérsias, é obvio que existiram anteriormente outros mecanismos de solução de conflitos que não o processo.

A tutela dos direitos originou-se em decorrência de preservação e da concepção individualista do justo ou injusto, comparado não raras vezes com os princípios rudimentares sociais e religiosos do clã, da tribo ou da antiguidade.

A pacificação dos conflitos sociais, apesar de paradoxal, fez-se, numa fase vestibular dos povos, onde a justiça era realizada por intermédio da autotutela ou pelas próprias mãos, à medida que as instituições eram ainda frágeis e insusceptíveis de resolver os conflitos de interesse, seja por falta de organização, seja de autoridade. Isso porque a sociedade arcaica não possuía qualquer meio eficaz de proteção ao direito, a não ser o emprego de força de garantir a proteção de um interesse ou direito, imperando a vontade unilateral, comumente despida de justiça.

Moreira Alves divide a evolução de meio de pacificação dos conflitos em quatro etapas:

- a) a resolução de questões pela força individual ou do grupo (autotutela), sendo que os costumes, com o passar dos tempos, foram estabelecendo as regras para distinguir a violência legítima da ilegítima;

¹² CRETELLA NETO, José, Comentários à lei de arbitragem brasileira, 2ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2007, p 1.

b) arbitramento facultativo, através do qual o ofendido, no lugar de usar da força e violência contra o ofensor, opta em comum acordo com a parte contrária por receber uma indenização ou escolher um terceiro (árbitro) para fixá-la;

c) arbitramento obrigatório determinado pelo Estado quando os litigantes não indicavam árbitros de sua escolha para dirimir a controvérsia. O Estado passou também a assegurar a execução forçada da sentença caso o sucumbente não a cumprisse espontaneamente;

d) justiça pública, porque encampada pelo Estado para solução dos conflitos, com execução forçada da sentença, se necessário. Contudo, a possibilidade de as partes instituírem um árbitro não foi excluída, mas apenas deixou de ser regra para transforma-se em exceção.¹³

É cediço que o homem não simplesmente existe, mas sim coexiste. E para que essa coexistência formasse uma sociedade possível, constatou-se a necessidade de uma evolução no setor político-organizacional, ou seja, uma nova mentalidade no tratamento das relações individuais, em que não havia mais condições da existência da justiça pela força.

Em face sucessiva, dá-se a continuidade da chamada justiça privada, todavia não mais diretamente ao ofendido, mas pelo grupo social ou por terceiros designados especialmente para dirimir determinadas controvérsias. Somente em momento histórico posterior é que vem à tona a justiça pública oferecida pelo Estado.

Esses mecanismos, que variaram conforme o contexto histórico em que inseridos, possuem algumas características semelhantes com a arbitragem por nós utilizada. Nessa investigação, portanto, tratará de identificar algumas experiências

¹³ Cf, Moreira Alves, Direito Romano, vol. I, n.117, p.183.

passadas que, de algum modo, contribuíram para que se chegasse à moderna arbitragem, traçando, para tanto, uma sintética linha do tempo.

Outra passagem que demonstra o quão antiga é arbitragem, dada por alguns doutrinadores acerca das origens da arbitragem datam de 3.100 a.C.:

“após o confronto entre as cidades de Mesopotâmia de Lagash e Umma. Eanatum, soberano da primeira, celebrou um tratado com o povo da segunda, mediante o qual se instituiu um conselho para decidir inúmeras questões decorrentes do conflito existente, entre as quais, inclusive, a origem divina de Eanatum.”¹⁴

Em que pese ser notória a utilização da arbitragem há tanto tempo, importa lembrar que o instituto em tela ficou adormecido durante séculos, décadas, anos, e mesmo agora, no mundo moderno encontra-se em amadurecimento, desfrutando no Brasil de sua sadia e prospectiva adolescência.¹⁵

2.1.1. Arbitragem na Grécia antiga

É sabido por todos, que entre as civilizações antigas a arbitragem e a mediação constituíam os meios comuns para sanar os conflitos entre as pessoas.

Não obstante, e, por oportuno, importa lembrar que na Grécia antiga, as soluções amigáveis das controvérsias faziam-se com muita frequência, sendo certa que o meio mais comum utilizado à época era a arbitragem, sendo que poderia ser a compromissória ou obrigatória.

¹⁴ MELLO, Celso Duvivier de Albuquerque. Curso de direito internacional público, II volume, 15ª edição, Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p 1.442

¹⁵ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. pg. 23.

Eram nos compromissos que se especificavam o objeto do litígio e os árbitros eram indicados pelas partes. O povo tomava conhecimento do laudo arbitral gravado em plaquetas de mármore ou de metal e a sua publicidade dava-se pela afixação nos templos das cidades.

A razão para o sucesso de tal método de resolução de conflitos em tal momento e local histórico decorre do fato de que a arbitragem contava no mundo grego com um meio social favorável à sua prática, uma vez que havia a igualdade jurídica, cultura semelhante e Estados independentes.¹⁶

Aliás, sobre esse particular aspecto, é interessante notar que a arbitragem era apenas praticada entre gregos, não sendo aceita, de forma alguma, para dirimir conflitos com estrangeiros.

A arbitragem, nesse período, se manifestou nas duas esferas que conhecemos hoje. De um lado, com efeito, a arbitragem se manifestou na resolução de conflitos individuais, aparecendo, em diversas *polis* “a figura do árbitro, que decide o litígio de modo breve, com sim ou não, julgado de modo mais flexível, sem ater-se às regras processuais formais e à lei, como o juiz estatal, lançando mão, quando considerava da *epieiquia*, ou seja da equidade.”¹⁷

¹⁶ MELLO, Celso Duvivier de Albuquerque, Curso de Direito internacional público, I tomo, 15ª edição, Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 166

¹⁷ CRETELLA NETO, José. Comentários à lei da arbitragem brasileira, 2ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2007, p.4.

2.1.2. Arbitragem na idade média

Na idade média há citação de arbitragem em relações comerciais, por serem mais rápidas e eficientes que os tribunais oficiais, sendo certo que era atribuído aos bispos o conhecimento de causas que versassem sobre conflitos entre parentes.¹⁸

As questões resolvidas por meio da arbitragem nesta época, citando a fixação da Linha de Tordesilhas por Bula publicada pelo Papa Alexandre VI, estabelecendo a linha divisória das terras das Américas¹⁹ entre Portugal e Espanha.

Importa lembrar que para alguns autores a arbitragem desenvolveu na idade média em decorrência de: 1) ausência de leis ou a sua excessiva rigidez e incivilidade; 2) falta de garantias jurisdicionais; 3) uma variedade de ordenamentos; 4) a fraqueza do Estado; e 5) os conflitos existentes entre o Estado da época e a Igreja.²⁰

2.1.3. Arbitragem em Roma

Nos primórdios do direito romano o compromisso era um pacto pelo qual os interessados se obrigavam a confiar o julgamento da lide a um terceiro, que era o árbitro. Entretanto, a decisão arbitram (*arbitrium* ou *laudum*) não tinha força obrigatória entre as partes, de forma que o lesado não possuía meios para exigir a execução forçada do pactuado. As partes estabeleciam, então, no pacto, uma sanção, pagar certa soma em dinheiro ou entregar um objeto, a ser aplicada em caso de inadimplemento obrigacional.²¹

¹⁸ SOARES, Guido Fernando Silva. Arbitragem internacional (introdução histórica). In: França, Rubens Limongi (coord.). *Enciclopédia Saraiva de Direito*: Verbetes. São Paulo: Saraiva, 1978, vol. 7.

¹⁹ <http://educaja.com.br/2007/10/tratado-de-tordesilhas.html>; - acesso em 11.10.2011 às 14:00h

²⁰ MUJALLI, Walter Brasil. *A nova lei de arbitragem – comentários e legislação*. São Paulo: LED, 1997, pg. 40.

²¹ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, V 3 Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais – 26ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva. 2010. p.617

2.1.3.1. O “Pretor”

Particular importância como fonte do direito romano tem os editos do pretor urbano e peregrino e do *edil curul*. Nas províncias que são administradas pelo senado e não pelo príncipe, tem a jurisdição dos pretores os governadores, e dos *edis* os *questores*.

Ao assumir o ofício o pretor publicava o seu edito, cujas normas tinha valor durante todo o tempo em que exercia o cargo, porque este durava um ano, o edito foi chamado *Lex annua* e, em consideração ao fato de vigorar constantemente durante este período, se chamou *edictum perpetum*. Cada uma das disposições particulares que podiam segundo as circunstâncias, ser estabelecidas durante o ano constituíam o *edictum repentinum*.

O novo pretor costumava confirmar as cláusulas do edito do pretor precedente, quem a experiência mostrara serem úteis e oportunas; assim no *edictum perpetuum* veio a fixar-se um núcleo de normas, que com o correr dos anos ia sempre aumentando, chamado *edictum vetus*.²²

O pretor nesta época representava como Juízo Arbitral responsável por algumas decisões naquela época.

2.2. Surgimento da arbitragem no Brasil

A arbitragem é conhecida no Brasil desde sua época de Colônia, com previsão nas Ordenações Filipinas a qual disciplinava dos árbitros e dos arbitradores.

²² CORREIA, Alexandre e SCIASCIA, Gaetano - Manual de Direito Romano e Textos em correspondência com os artigos do Código Civil Brasileiro – 4ª Edição Vol I. São Paulo: Ed. Saraiva 1961. p.25

Seguindo o diapasão histórico, podemos vislumbrar na Constituição de 1824 a possibilidade das partes optarem por um juiz-árbitro para resolver o litígio entre elas, tanto nas ações penais quanto nas ações cíveis.

No ano de 1831 ocorreu a previsão do uso da arbitragem nos litígios que envolviam seguro, e com a Lei 108, de 11 de outubro de 1837, nos dissídios referentes à locação de serviços.

Verifica-se que, o Código Comercial no ano de 1850 regulamentava a arbitragem para os ditos direitos societários, discriminando que todas as questões de contratos de locação mercantil poderiam ser resolvidas pela arbitragem.

Vindo a proclamação da República, os Estados-membros puderam legislar sobre matéria processual e, portanto, sobre a arbitragem.

No código Civil, de 1916, estava prevista a arbitragem no capítulo que tratava do compromisso (art. 1038/1948), prevendo que da sentença não cabia recurso, exceto se o contrário convencionarem as partes. Era realizado um compromisso escrito entre as partes designando um árbitro para solucionar tal questão, o contrato seria válido, afastando o Poder Judiciário do litígio em questão.²³

²³ Do compromisso

~~Art. 1.037. As pessoas capazes de contratar poderão, em qualquer tempo, louvar-se, mediante compromisso escrito, em árbitros, que lhes resolvam as pendências judiciais, ou extrajudiciais. [\(Revogado pela Lei nº 9.307, de 1996\).](#)~~

Art. 1.038. O compromisso é judicial ou extrajudicial. O primeiro pode celebrar-se por termo nos autos, perante o juízo ou tribunal, por onde correr a demanda; o segundo, por instrumento público ou particular, assinado pelas partes e duas testemunhas. [\(Vide Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 1919\).](#)

Art. 1.039. O compromisso, além do objeto do litígio a ele submetido, conterà os nomes, sobrenomes e domicílio dos árbitros, bem como os dos substitutos nomeados para os suprir, no caso de falta ou impedimento.

Art. 1.040. O compromisso poderá também declarar:

I - O prazo em que deve ser dada a decisão arbitral.

II - A condição de ser esta executada com ou sem recurso para o tribunal superior.

III - A pena, a que, para com a outra parte, fique obrigada aquela que recorrer da decisão, não obstante a clausula <<sem recurso>>. Não excederá esta pena o terço do valor do pleito.

Importa ressaltar que foi criada a Convenção do Panamá de 1975, com o intuito de legislar sobre a Arbitragem Comercial Internacional.

O reconhecimento das sentenças arbitrais estrangeiras somente ocorreu com a adesão a Convenção de Nova York, criada em 1958, somente assinada pelo Brasil em 2002. O Brasil aderiu integralmente ao Estatuto, que comina a resolução de conflitos à Corte de Haia ou a outras Cortes já existentes ou que vierem a existir.

Verifica-se no Brasil um impulsionamento do interesse privado em adotar este instituto com o fito de obter com maior celeridade e menor burocratização um resultado favorável para as partes, evitando – se as vias judiciárias, a qual de notório conhecimento encontra-se abarrotadas de lides, as quais poderiam e deveriam buscar a arbitragem.

IV - A autorização, dada aos árbitros para julgarem por equidade, fora das regras e formas de direito.

V - A autoridade, a eles dada, para nomearem terceiro árbitro, caso diverjam, se as partes o não nomearam.

VI - Os honorários dos árbitros e a proporção em que serão pagos.

Art. 1.041. Os árbitros são juízes do fato e direito, não sendo sujeito ou seu julgamento a alçada, ou recurso, exceto se o contrário convencionarem as partes. ([Vide Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 1919](#)).

Art. 1.042. Se as partes não tiverem nomeado o terceiro árbitro, nem lhe autorizado a nomeação pelos outros (art. 1.040, n. V), a divergência entre os dois árbitros extinguirá o compromisso.

Art. 1.043. Pode ser árbitro, não lhe vedando a lei, quem quer que tenha a confiança das partes.

Art. 1.044. Instituído, judicial ou extrajudicialmente o juízo arbitral, nele correrá o pleito os seus termos, segundo o estabelecido nas leis do processo.

Art. 1.045. A sentença arbitral só se executará, depois de homologada, salvo se for proferida por juiz de primeira ou segunda instância, como árbitro nomeado pelas partes.

Art. 1.046. Ainda que o compromisso contenha a cláusula <<sem recurso>> e pena convencional contra a parte insumissa, terá esta o direito de recorrer para o tribunal superior, quer no de ter o árbitro excedido seus poderes.

Parágrafo único. A este recurso, que será regulado por lei processual, precederá o depósito da importância da pena, ou prestação de fiança idônea ao seu pagamento.

Art. 1.047. O provimento do recurso importa a anulação da pena convencional.

~~Art. 1.048. Ao compromisso se aplicará, quanto possível, o disposto acerca da transação (arts. 1.025 a 1.036).~~ ([Revogado pela Lei nº 9.307, de 1996](#)). (Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm, acesso 22/08/2011, 11:00)

Assim, arbitragem tornou-se um meio alternativo e efetivo para a sociedade buscar as soluções de seus conflitos, de modo que, tais controvérsias visam beneficiar de forma amigável as partes com a institucionalização de seu procedimento.

2.2.1. Arbitragem nas Constituições Brasileiras

Não podemos dizer que as Constituições nacionais tenham ignorado totalmente a arbitragem. Senão vejamos:

- A Constituição de 1824 continha referência expressa ao juízo arbitral;²⁴
- A constituição de 1934 estabeleceu, entre as competências privativas da União (art. 5º, XIX), a de legislar sobre “normas fundamentais da arbitragem comercial”;²⁵
- A decretada em 1937 permitiu aos Estados legislar sobre: “organizações públicas, com o fim de conciliação extrajudiciária dos litígios ou sua decisão arbitral.”²⁶
- Nas as constituições de 1891, 1946, 1967, 1969 e 1988, houve omissão, em seus textos, quanto à arbitragem.

²⁴ “Art. 160. Nas cíveis, e nas penais civilmente intentadas, poderão as Partes nomear Juizes Arbitros. Suas Sentenças serão executadas sem recurso, se assim o convencionarem as mesmas Partes.” (Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao24.htm, acesso: 21/08/2011 às 12h00min).

²⁵ Art. 5º - Compete privativamente à União:

(...)

XIX - legislar sobre:

(...)

c) normas fundamentais do direito rural, do regime penitenciário, **da arbitragem comercial**, da assistência social, da assistência judiciária e das estatísticas de interesse coletivo; (g.n.) – (Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm, acesso: 21/08/2011 às 13:00).

²⁶ Art. 18 - Independentemente de autorização, os Estados podem legislar, no caso de haver lei federal sobre a matéria, para suprir-lhes as deficiências ou atender às peculiaridades locais, desde que não dispensem ou diminuam as exigências da lei federal, ou, em não havendo lei federal e até que esta regule, sobre os seguintes assuntos:

(...)

d) organizações públicas, com o fim de conciliação extrajudiciária dos litígios ou sua **decisão arbitral**; (g.n.) – (Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao37.htm, acesso: 21/08/2011 às 13:11)

Com a independência do Brasil, em 1822 manteve-se a vigência das Ordenações Filipinas que disciplinavam o processo arbitral em seu Título XVI, Livro II, sob o título “Dos Juízes Árbitros”, expressão que coincide com a do texto constitucional de 1824.

Por outro lado, nossa atual Constituição de 1988, em seu artigo 5º, XXXV, ao dispor sobre “Direitos Individuais e Coletivos”, estabelece que a “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.” Alguns doutrinadores discutem a compatibilidade deste dispositivo constitucional com a arbitragem antes da lei 9307.

Concluem que a intenção do legislador foi proteger os direitos individuais, defendendo o Estado de Direito, a prática da arbitragem colocaria em risco esses objetivos.

A finalidade do Judiciário que faz cumprir a sentença arbitral, antes da Lei 9307/1996, a sentença do juízo arbitral requeria que fosse homologada pelo juízo ordinário.

2.3. Aplicabilidade da arbitragem num contexto geral

A solução de conflitos sem a intervenção jurisdicional é um tema dos mais relevantes, atualmente discutidos no meio jurídico, no que tange a arbitragem vislumbrando como método alternativo para resolução de litígios referentes aos direitos patrimoniais e disponíveis através do árbitro, que é livremente escolhido pelas partes com a incumbência de decidir a questão controvertida, resultando na sentença arbitral, pelo qual tem característica de sentença judicial transitada em julgado

Adoção do processo de arbitragem impõe a existência de requisitos para sua realização previstos na Lei n. 9.307/96: a) capacidade de contratar; b) estipulação por

declaração de vontade dos contratantes; e c) que o conflito verse sobre interesse patrimonial disponível.²⁷

2.4. Conceito

Conforme ressalta Francisco José Cahali: “A arbitragem é, pois, uma alternativa na busca de tutela jurisdicional, caracterizada como um dos *mecanismos extrajudiciais de solução da controvérsia* (Mesc), também apresentada como “justiça privada”.²⁸

Não obstante, Carlos Alberto Gonçalves diz:

“Arbitragem é o acordo de vontades por meio do qual as partes, preferindo não se submeterem à decisão judicial, confiam a árbitros a solução de seus conflitos de interesses. É uma espécie de complemento da transação. Nesta, porém, os próprios interessados mediante concessões mútuas, dirimem suas controvérsias. Na arbitragem, de comum acordo transferem a terceiros a solução, por não se sentirem habilitados a resolvê-las pessoalmente”.²⁹

Não obstante, comenta Carlos Alberto Carmona:

“A arbitragem – meio alternativo de solução de controvérsias através da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nela, sem intervenção estatal, sendo a decisão destinada a assumir a mesma eficácia da sentença judicial – é colocada à disposição de quem quer que seja, para solução de conflitos

²⁷ Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis. (Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9307.htm, acesso: 25/10/2011 às 14:00)

²⁸ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. Pag. 27.

²⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto – *Direito Civil Brasileiro – V.3 Contratos e Atos Unilaterais – 7ª Ed.* São Paulo: Ed. Saraiva. 2010. p.583

relativos a direitos patrimoniais acerca dos quais os litigantes possam dispor”.³⁰

Destarte, sem maiores delongas, fica nítido ser a arbitragem o meio atual, privado e, adequado, para pacificar as controvérsias particulares sobre direito patrimonial disponível, sem a intervenção do estado, todavia, produzindo sua decisão os mesmos efeitos da sentença estatal.

2.5. Natureza jurídica

Segundo explana Francisco José Cahali, existem quatro teorias sobre a natureza jurídica da arbitragem, vejamos:

“A discussão a respeito da natureza jurídica da arbitragem é antiga, e provocou a reflexão atenta de estudiosos de escol. Porém, a nova formação dada a este instituto pela Lei 9.307/1996 resolveu, segundo a maioria expressiva de autores, a polêmica até então existente. São basicamente quatro as teorias a respeito: privatista (contratual), jurisdicionalista (publicista), intermediária ou mista (contratual-publicista) e a autônoma.³¹

Resta inequívoco que à natureza jurídica da arbitragem, ainda, gera polêmica, todavia, vejamos os detalhes sobre as mencionadas teorias:

2.5.1. Teoria Privatista: também denominada de teoria *contratualista*.

³⁰ Carmona, Carlos Alberto. *Arbitragem e processo: um comentário à Lei n. 9.307/96*. – 3. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2009, pag. 31.

³¹ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. Pag. 82.

A corrente privatista acredita que a arbitragem tem a natureza contratual privada, pois existiria, necessariamente, um contrato aperfeiçoado entre as partes para a sua instituição. Não obstante, afirma o caráter privado, tendo em vista que o árbitro não faz parte do poder judiciário, e dessa maneira a sua função não poderia ser pública, tal como um juiz.

Esta natureza puramente contratual, na qual as partes ao firmarem o compromisso, se obrigam a cumprir o acordado, com base no princípio da obrigatoriedade dos contratos e o da autonomia de vontades; não podendo as partes cumprir o acordo, necessita buscar via poder estatal, solução para o litígio, isto porque os árbitros com base nesta corrente não têm o poder jurisdicional.

Os civilistas, via de regra, aderem a essa corrente, entendendo que a arbitragem tem fundamentos contratuais, vindo na homologação do juiz estatal apenas o instrumento para emprestar ao laudo a qualidade de título executivo.

A arbitragem, como forma de resolução extrajudicial de conflitos, é uma evolução da própria liberdade contratual. Se o ser humano é capaz de contratar, também o é de resolver os contratos, fundamentando-se no princípio da autonomia da vontade, o consenso, o acordo de vontades.

Assim, tem-se: “A arbitragem é de natureza convencional, isto é, deve ser estabelecida pela “convenção de arbitragem”, um acordo entre as partes, de feições contratuais.”³²

Os defensores da teoria em comento acreditam vê na arbitragem apenas um negócio jurídico; entendendo que a arbitragem representa, na essência, tão somente a extensão do acordo firmado entre as partes, consoante assevera Francisco José Cahali. (Curso de arbitragem pg. 82).

³² Roque, José Sebastião. Arbitragem implanta-se enfim no Brasil. Revista de Direito. Universidade Ibirapuera. Coordenadoria de Pesquisa e Extensão. V. 1. N.º 1. outubro, 1998. São Paulo, 1998, pg. 197.

2.5.2. Teoria Publicista: doutrinariamente, também, denominada teoria *jurisdicionalista*.

Inicialmente, tem-se que a arbitragem é uma jurisdição, ou seja, uma forma de justiça privada, porque não é mantida pelo Estado e sim, por pessoas privadas, executada por elas e destina-se a resolver controvérsias entre as mesmas.

Segundo o Haroldo Malheiros Duclerc Verçosa:

“A teoria jurisdicional entende a arbitragem como forma de exercício da função jurisdicional, uma vez que os árbitros recebem das partes o poder de decidir o litígio a eles apresentado, aplicando a norma ao caso concreto e, assim, emitindo decisão obrigatória e vinculativa (atribuição dos efeitos da sentença judicial ao laudo arbitral). Além disso, o procedimento arbitral substitui a jurisdição estatal no que tange ao mérito da discussão travada da arbitragem”.³³

Importa lembrar que a manutenção da arbitragem advém de verbas de pessoas privadas e não de verbas públicas.

A corrente jurisdicional ou publicista, acreditava que o árbitro, tal como o juiz de direito, tem a função judicante, ou seja, ambos têm o poder de aplicar o direito ao caso concreto, ou seja, reconhece a corrente, em tela, o poder vinculativo da decisão proferida pelo árbitro da mesma forma que acontece com a sentença judicial.

Assim, mister mencionar que a jurisdição não se dar somente no âmbito do Estado, ou seja, poder de dizer o direito “*iuris dictio*”, pode ser, também, ser exercida

³³ Verçosa, Haroldo Malheiros Duclerc. *Aspectos da arbitragem institucional – 12 anos da Lei 9.307/1996*. São Paulo: Malheiros, 2008. P. 242.

pelo árbitro, mesmo que este não goze da condição de agente público, todavia, sempre dependerá da delegação de poder dada pelas partes.

Nesta toada, podemos dizer que o exercício da arbitragem se revelaria numa autêntica participação popular na administração da Justiça, o que não prejudicava o caráter público da atividade julgadora.

Outros argumentos que fortalecem a citada teoria publicista é a ausência de necessidade de homologação da sentença arbitral e o fato de a ela não caber recurso.

Por outro lado, o árbitro não pode usar medidas coercitivas e acautelatórias, sendo certo que se delas necessitar, deverá solicitá-las ao juiz que seria a princípio competente para julgar a causa, lembrando que é o árbitro quem decide ou não pela utilização dessas medidas e as requer ao Judiciário.

Guilherme Gonçalves Strenger³⁴, defende a natureza jurisdicional da arbitragem. Para o autor, a arbitragem tem natureza contratual quanto à investidura dos árbitros, mas a finalidade é jurisdicional. Justifica seu posicionamento com o procedimento da arbitragem e a necessidade do árbitro respeitar princípios constitucionais.

Já Francisco José Cahali, diz que “(...) o Estado, por meio de disposições legais, outorga poderes ao juiz e ao árbitro para resolver conflitos de interesses. Os árbitros, assim, são verdadeiros juízes, pois lhes é atribuída à autoridade para resolver o litígio”. (Curso de Arbitragem, pag. 83/84).

³⁴ STRENGER, Guilherme Gonçalves. Do juízo arbitral. Revista dos Tribunais. São Paulo, v 607.

2.5.3. Teoria Mista: Também chamada de teoria intermediária.

Essa terceira teoria, alerta para uma natureza mista, pois a base seria contratual, de característica consensual, mas o laudo decorreria de lei e não da vontade das partes.

A arbitragem seria contratual no fundamento inicial e jurisdicional no que tange a natureza pública do laudo arbitral, forma privada de solução de litígios.

Assim, teria a arbitragem um caráter misto, isto é, ao mesmo tempo contratual e jurisdicional, agregando os fundamentos das duas teorias anteriormente citadas.

Destarte, a corrente mista ou híbrida mistura conceitos de ambas as correntes anteriormente mencionadas. Assim, acreditavam que a arbitragem possuiria seu aspecto contratual, pois no momento de sua adoção haveria a necessidade de uma convenção pelas partes; mas não negavam que sua função fosse judicante, ou seja, acreditavam que o papel do árbitro se assemelhava com o de um juiz.

2.5.4. Teoria autônoma:

Para os defensores da presente teoria a arbitragem seria um sistema de solução de controvérsias totalmente desgarrado de qualquer outro sistema existente.

A presente concepção encontra guarida na arbitragem internacional, todavia, temos que reconhecer certo desconforto em utilizar a teoria no direito pátrio, porquanto a autonomia da vontade encontra nítidos limites legais.

Por derradeiro, oportuno salientar que partimos da mesma ideologia elucidada por Francisco José Cahali, ou seja, acreditamos que a arbitragem, conforme utilizada no Brasil tem natureza jurisdicional.

2.6. Constitucionalidade da arbitragem

A promulgação da Lei de Arbitragem não foi suficiente para afastar as discussões sobre a constitucionalidade ou não do juízo arbitral.

É cediço, que o principal argumento usado contra a Arbitragem é o de que ela viola princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição previsto no art. 5º, XXXV que se refere ao acesso ao Judiciário.

Segundo Nelson Nery Junior:

“O que não se pode tolerar por flagrante inconstitucionalidade é a exclusão, pela lei, da apreciação de lesão a direito pelo Poder Judiciário, que não é o caso do juízo arbitral. O que se exclui pelo compromisso arbitral é o acesso à via judicial, mas não à jurisdição. Não se poderá ir à justiça estatal, mas a lide será resolvida pela justiça arbitral. Em ambas há, por óbvio, a atividade jurisdicional.”³⁵ (grifos nossos)

Fica claro, que a Lei de Arbitragem não afronta os princípios constitucionais, conforme defendido por quem atribuía à arbitragem alguma inconstitucionalidade.

Não obstante, Carlos Alberto Etcheverry afirma que a utilização da arbitragem vai de encontro a princípios Constitucionais, tais como princípio do juiz natural, da ampla defesa, do contraditório e do devido processo legal, além de constituir uma

³⁵ NERY Junior, Nelson. *Princípios do processo na Constituição Federal: processo civil, penal e administrativo*. – 9. ed. rev., ampl. e atual. com as novas súmulas do STF (simples e vinculantes) e com análise sobre a relativização da coisa julgada. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009, pg. 162.

espécie de terceirização da justiça (terceirização essa que, na opinião do autor, já foi iniciada, bem mais recatadamente, com a criação dos Juizados Especiais Cíveis).³⁶

Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery defendem, amplamente, a constitucionalidade da arbitragem:

“A arbitragem não ofende os princípios constitucionais da inafastabilidade do controle jurisdicional, nem do juiz natural”. A arbitragem é opcional, não poderá ser imposta a nenhuma das partes e, sendo assim, não retira de ninguém o direito ao acesso à justiça, mas sim objetiva pacificar de forma mais rápida e desafogar a sobrecarregada justiça comum. Quanto à questão do juiz natural, o citado autor afirma que a arbitragem “não fere o juiz natural, pois as partes já estabelecem, previamente, como será julgada eventual lide existente entre elas”.³⁷

Carlos Alberto Etcheverry entende o assunto de outra forma. Para ele, o parágrafo 2º do art. 4º da Lei 9037/96 é inconstitucional, pois seria o mesmo que tirar demandas privativas do Estado da apreciação pelo Poder Judiciário. Sobre esse assunto, o citado autor opina:

“A prevalecer a norma legal sob exame, demandas verificadas em setores inteiros da economia passariam a ser decididas por particulares destituídos das garantias da magistratura, sem a possibilidade de recurso e, o que é pior, com a forte possibilidade de comprometimento dos árbitros com interesses das partes econômica e politicamente mais fortes nos litígios, já que por elas teriam sido indicadas.”³⁸

³⁶ ETCHEVERRY, Carlos Alberto. A Nova Lei de Arbitragem os Contratos de Adesão. In Revista de Direito do Consumidor, n. 21

³⁷ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 11ªed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2009. p 1528

³⁸ ETCHEVERRY, Carlos Alberto. A Nova Lei de Arbitragem os Contratos de Adesão. In Revista de Direito do Consumidor, n. 21.

Contestando esta afirmação, Adriano Perácio de Paula defende: Ela, a arbitragem, é útil pelo que possui de potencial qualidade para solução de conflitos, merecendo ser desconsiderada, dentre outras, a crítica posta de que os árbitros escolhidos para solucionar conflitos de consumos são indicados e pagos apenas pelo fornecedor. Tal assertiva vai de encontro às próprias disposições da Lei 9307/96, que asseguram pena de nulidade do juízo arbitral, se em sua instalação ocorrer a inobservância da isonomia entre as partes na escolha e na definição dos árbitros.³⁹

Para erradicar de uma vez por todas com esses impasses, o Plenário do Supremo Tribunal Federal, por maioria de votos (7 a 4), julgou o processo de homologação de sentença estrangeira oriunda da Espanha, sob n. 5.206/ES, foi instado a manifestar sobre a inconstitucionalidade da Lei 9.307/1996 – Lei de Arbitragem.

Em apertada sínteses, o que foi decidido, e diga-se de passagem, concordamos, é que o princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV, da CF), que nenhuma lei pode impor a aplicação compulsória da arbitragem, como a Lei 9.307/1996, não impõe a ninguém a sua utilização não há o que se falar em inconstitucionalidade.

2.7. Arbitrabilidade

Trata-se de condição fundante para que um dado conflito seja levado à arbitragem, consoante disciplinado no art. 1º da Lei 9.307/1996.⁴⁰

Ou seja, nem todos os conflitos de interesses podem ser submetidos a crivo da Lei 9.307/1996, eis que alguns requisitos necessários devem ser observados. Senão vejamos:

³⁹ PAULA, Adriano Perácio de. Da Arbitragem nas Relações de Consumo. In Revista de Direito do Consumidor, n.32.

⁴⁰ “Art. 1º. As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.”

2.7.1. Arbitrabilidade subjetiva - capacidade

Nos moldes do art. 1º da Lei de Arbitragem (Lei 9.307/96), a arbitragem se limita à capacidade de contratar, isto é, toda pessoa (natural ou jurídica), capaz de contratar poderá fazer uso da arbitragem.

Segundo Carlos Alberto Carmona, a capacidade de contratar é “condição *sine qua non* para a utilização da arbitragem é a capacidade dos contratantes, sem o que não pode ser firmada a convenção de arbitragem.”⁴¹

Nesta toada, para que tenha validade à fixação da cláusula compromissória ou do compromisso arbitral, o contratante deverá está de pleno gozo de sua capacidade de fato ou negocial, pelo qual chamamos de capacidade jurídica (art. 1º do Código Civil)⁴², como lembra Angelo Favata “na aptidão de tornar-se sujeito de direito e de deveres”⁴³, sendo tal capacidade é de ser titular de direito e obrigações, adquiridas pela pessoa natural com o nascimento com vida (art. 2º do Código Civil)⁴⁴

Entende Luiz Antonio Scavone Junior, que as pessoas podem ser representadas ou assistidas na convenção de arbitragem, desde que respeitados os limites decorrentes da matéria, que deve versar sobre direitos patrimoniais disponíveis.⁴⁵

Todavia, Francisco José Cahali aduz que a limitação em relação aos entes despersonalizados, massa falida, espólio, condomínio ou na hipótese de incapazes

⁴¹ CARMONA, Carlos Alberto, Arbitragem e Processo Um comentário à Lei nº 9.307/96 – 3º Ed – 2009 Editora Atlas, p.37

⁴² “Art. 1. Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.”

⁴³ CARMONA, Carlos Alberto, Arbitragem e Processo Um comentário à Lei nº 9.307/96 – 3º Ed – 2009 Editora Atlas, p.37

⁴⁴ “Art. 2. A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.”

⁴⁵ SCAVONE Junior, Luis Antonio. *Manual de Arbitragem*. 4ª Ed. São Paulo Editora Revista dos Tribunais 2010. p. 26

relativa ou absoluta, decorre da indisponibilidade do direito existente nessas situações. Vejamos:

“Em qualquer das situações acima (limitação de exercício ou entes despersonalizados), a ressalva à utilização da arbitragem não se encontra na capacidade de firmar a convenção, pois podem contratar se assistidos ou representados. A restrição à instituição do juízo arbitral decorre da indisponibilidade do direito que se vê nestas situações. Assim, a convenção arbitral envolvendo menor relativamente incapaz, mesmo assistido pelos pais, tem restrição, pois os direitos em questão são indisponíveis. E mesmo no caso de contratos que envolvem a mera administração, embora permitidos sem autorização judicial aos incapazes assistidos ou representados, o óbice à utilização da arbitragem surge em razão da necessária participação do Ministério Público no processo (art. 82, I, do CPC).⁴⁶

Destarte, feita as ressalvas fica nítido que existe uma, aparente, divergência acerca do tema, que a nosso ver, não acarreta nem um prejuízo, muito pelo contrario, demonstra que os doutrinadores buscam, cada vez mais, esmiuçar o instituto, o que, por consequência lógica, contribuirá para seu aperfeiçoamento, entretanto, acreditamos que somente os capazes, em sua plenitude de exercício, poderão fazer uso da arbitragem.

Não podemos olvidar que os condomínios edilícios, desde que autorizados podem fazer uso do juízo arbitral.

⁴⁶ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 92.

2.7.2. Arbitrabilidade objetiva – direito patrimonial disponível

Fala-se que um direito é disponível quando ele pode ser ou não exercido livremente pelo seu titular, sem que haja norma cogente impondo o cumprimento do preceito sob pena de nulidade ou anulabilidade do ato praticado com sua infringência.⁴⁷

O art. 1º da Lei de Arbitragem deixa claramente evidente não basta à capacidade para submeter aos árbitros um litígio, sendo necessário, ainda, que o conflito verse a respeito a direito patrimonial disponível.

Consoante o entendimento de Luiz Antoni Scavone Junior, “a disponibilidade dos direitos se liga, conforme pensamos, à possibilidade de alienação e, demais disso e principalmente, àqueles direitos que são passíveis de transação.”⁴⁸

Um contrato de compra e venda entre um incorporador e um promitente comprador de unidade autônoma poderá ser submetido ao procedimento arbitral, pois se trata de obrigação que cria relação jurídica entre o vendedor e comprador, obrigação de dar coisa certa ligada ao campo dos direitos patrimoniais.

Dentro do aspecto geral, salienta Francisco José Cahali, “direitos não patrimoniais, pois, de plano são excluídos do juízo arbitral. E assim, os direitos da personalidade (direito à vida, a honra, a imagem, ao nome), o estado da pessoa (modificação da capacidade, como interdição, dissolução do casamento, reconhecimento ou desconstituição da filiação, atributos do poder familiar, como guarda e regulamentação de visitas), ficam excluídos da arbitragem.”⁴⁹

⁴⁷ LIMA, Alcides de Mendonça. *Dicionário do Código de Processo Civil Brasileiro*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais. 1986. p 225

⁴⁸ SCAVONE, Luis Antonio Junior. *Manual de Arbitragem*. 4ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p. 23.

⁴⁹ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 93.

Nesse diapasão, apara apurar o que pode ou não ser levado a arbitragem deve ser levado em consideração se o direito é patrimonial ou não patrimoniais, observando para tanto as regras clássicas do direito sobre o assunto.

2.8. Cláusula Compromissória

Nos termos do art. 4º da Lei 9.307/1996, podemos concluir que a cláusula compromissória é a convenção pela qual as partes, em observância ao princípio da autonomia da vontade estipulam que a arbitragem será o meio pelo qual se solucionará litígios que por ventura venham a surgir em decorrência do contrato firmado pelas partes.

Assim, podemos afirmar que a cláusula compromissória é um pacto estabelecido previamente num negócio jurídico, estabelecendo que, na eventualidade de um conflito de interesse, os interessados deverão lançar mão do juízo arbitral.

Para alguns poderia ser considerado modalidade de contrato preliminar, ou uma medida preventiva, na qual as partes, antecipadamente, simplesmente prometem efetuar um contrato de compromisso se surgir desentendimento a ser resolvido por um arbitro e não pelo judiciário.

Segundo Caio Mário que, pela cláusula compromissória, “que não passa de pré-contrato, as partes estabelecem que, na eventualidade de futura divergência, os interessados recorrerão ao juízo arbitral. Embora sua frequência maior seja nos contratos, pode vir adjecta a ato jurídico unilateral. O testador às vezes insere na cédula que, se dúvida houver na interpretação de cláusula, seja dirimida por árbitro”. Enquanto o compromisso é contrato definitivo, perfeito e acabado, a cláusula compromissória ou *pactum de compromittento* é apenas contrato preliminar, em que as partes prometem efetuar contrato definitivo de compromisso, caso apareçam dúvidas a serem dirimidas.⁵⁰

⁵⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto - Direito Civil Brasileiro – V3 – Contratos e atos Unilaterais – 7ª Ed 2010 – São Paulo – Ed. Saraiva p.587.

Oportuno lembra que temos a cláusula cheia (aquela que na qual as partes observam os requisitos contidos no art. 5º da Lei 9.307/1996⁵¹), também a cláusula vazia (também denominada cláusula em branco, somente contem a previsão da arbitragem, não mencionando sua forma de instauração ou o procedimento a ser adotado).

2.9. Do Compromisso arbitral

Trata-se do mecanismo pelo qual as partes pactuam em solucionar um conflito, já existente, por intermédio da arbitragem.

Tal mecanismo, encontra-se disciplinado no art. 9º da Lei 9.307/1996,⁵² que consoante Carlos Alberto Carmona os autores já estabeleceram uma definição sobre o compromisso arbitral. Senão vejamos:

“Parece reinar certo consenso entre os autores modernos – processualistas e civilistas – no sentido de definir o compromisso arbitral como um “contrato de direito privado estipulado com o fim de produzir entre as partes efeitos processuais, obrigando-as a subtrair à competência da autoridade judiciária ordinária o conhecimento da controvérsia considerada no compromisso, passando tal competência à esfera do juízo arbitral”.⁵³

⁵¹ Art. 5º Reportando-se as partes, na cláusula compromissória, às regras de algum órgão arbitral institucional ou entidade especializada, a arbitragem será instituída e processada de acordo com tais regras, podendo, igualmente, as partes estabelecer na própria cláusula, ou em outro documento, a forma convencionada para a instituição da arbitragem.

⁵² Art. 9º O compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas, podendo ser judicial ou extrajudicial.

§ 1º O compromisso arbitral judicial celebrar-se-á por termo nos autos, perante o juízo ou tribunal, onde tem curso a demanda.

§ 2º O compromisso arbitral extrajudicial será celebrado por escrito particular, assinado por duas testemunhas, ou por instrumento público.

⁵³ CARMONA, Carlos Alberto, Arbitragem e Processo Um comentário à Lei nº 9.307/96 – 3º Ed – 2009 Editora Atlas, p.183.

A nosso ver de veras não existe discordância em relação sobre a definição da arbitragem, isto é, o compromisso arbitral é negócio jurídico (contrato) firmado entre as partes para solucionar conflito existente.

2.9.1. Espécies de compromisso arbitral

Segundo dispõe o art. 9º da Lei da Arbitragem, são duas as espécies de compromisso, ou seja, o compromisso pode ser judicial ou extrajudicial.

O compromisso judicial pressupõe a existência de demanda e, em andamento.

Nesse caso, celebrar-se-á o compromisso no próprio processo, por termos nos autos, consoante o disposto no § 1º, do artigo supra.

Já o compromisso extrajudicial ocorre toda vez que não foi ajuizada nenhuma demanda, isto é, o compromisso extrajudicial poderá ser celebrado por escritura pública ou escritura particular, assinado pelas partes e por duas testemunhas antes de demandada ação.

2.9.2. Pressupostos

Para que o compromisso tenha e produza os efeitos esperados necessário a observância de alguns elementos subjetivos e objetivos, vejamos:

Subjetivos: capacidade de se comprometer e capacidade para ser árbitro, arts. 13 e 14 da Lei de Arbitragem.

Objetivos: Em relação ao objeto do compromisso, art. 1º da Lei de Arbitragem e atinentes ao conteúdo do compromisso, arts 10 e 11 da mesma lei.

2.9.3. Requisitos legais

O art. 10 da Lei da Arbitragem prescreve que deve constar, obrigatoriamente, do compromisso arbitral:

- a) O nome, profissão, estado civil e domicílio das partes;
- b) O nome, profissão e domicílio do árbitro, ou dos árbitros, ou se for o caso, a identificação da entidade à qual as partes delegarem a indicação de árbitros;
- c) A matéria que será objeto da arbitragem;
- d) O lugar em que será proferida a sentença arbitral.

Além dessas cláusulas, consideradas essenciais, faculta o art. 11 a inserção de outras, se as partes o desejarem, que contenham:

- a) Local, ou locais, onde se desenvolverá a arbitragem;
- b) A autorização para que o árbitro ou os árbitros julguem por equidade, se assim for convencionado pelas partes;
- c) O prazo para apresentação da sentença arbitral;
- d) A indicação da lei nacional ou das regras corporativas aplicáveis à arbitragem, quando assim convencionarem as partes;
- e) A declaração da responsabilidade pelo pagamento dos honorários e das despesas com a arbitragem;
- f) A fixação dos honorários do árbitro, ou dos árbitros.

2.9.4. Efeitos do compromisso

Importa lembrar que a confecção do compromisso acarreta alguns efeitos, no quais: a) exclusão da intervenção do juiz estatal na solução de litígio; b) submissão dos compromitentes à sentença arbitral.

Sem maiores delongas, os dois efeitos citados são considerados os principais, porquanto, acarretam, respectivamente, a extinção do processo sem resolução do mérito

(art. 267. VII do CPC⁵⁴) e a vinculação da decisão, não podemos olvidar que a sentença arbitral produz entre as partes os mesmos efeitos da sentença judicial (art. 31 da Lei 9.397/1996), bem como é um título executivo judicial (art. 475-N, IV do CPC).

2.9.5. Extinção do compromisso arbitral

Tendo em vista trata-se de contrato firmado entre as partes, importa lembra que em observância aos princípios atinentes aos contratos as partes, podem, antes mesmo do início da do procedimento arbitral ou durante extinguir o compromisso.

Não obstante, consoante os termos do art. 12 da Lei n. 9307/96, extingue-se o compromisso arbitral:

- I) escusando-se qualquer dos árbitros, antes de aceitar a nomeação, desde que as partes tenham declarado, expressamente, não aceitar substitutos;
- II) falecendo ou ficando impossibilitado de dar seu voto algum dos árbitros, desde que as partes declarem, expressamente, não aceitar substituto; e
- III) tendo expirado o prazo a que se refere o art. 11, inc. III, desde que a parte interessada tenha notificado o árbitro, ou o presidente da Entidade de Mediação e Arbitragem, concedendo-lhe o prazo de dez dias para a prolação e apresentação da sentença arbitral.

Essas, acima mencionadas, são denominadas causas específicas de extinção do compromisso arbitral.

⁵⁴ Art. 267. Extingue-se o processo, sem resolução (...)
VII - pela convenção de arbitragem;

2.10. Dos árbitros

Nas palavras de Francisco José Cahali, “o árbitro representa o patrimônio da arbitragem, e assim lhe empresta o maior valor agregado”.⁵⁵

A Lei 9.307/1996, trata sobre o tema do artigo 13 ao artigo 18, definindo: a) quem pode ser árbitro; b) como se procede a escolha do árbitro ou árbitros; c) os atributos do árbitro ou árbitros; d) as questões pertinentes aos impedimentos e suspeição do árbitro ou árbitros; e) a forma para substituição do árbitro ou árbitros; f) a responsabilidade do árbitro ou árbitros; e g) os direitos inerentes ao exercício da função reconhecendo ser o árbitro juiz de fato e de direito, bem como sua autoridade e os efeitos da sentença por ele prolatada.

2.11. Do procedimento arbitral

O legislador tratou sobre o tema nos artigos 19/22 da Lei 9.307/1996, no entanto, não estabeleceu procedimento exclusivo para o desenvolvimento da arbitragem, deixando a cargo das partes, bem como subsidiariamente, ao do árbitro na ausência de estipulação acerca do procedimento conforme previsto no art. 21 em seu parágrafo primeiro.

Oportuno frisar, que deve as partes observar os princípios estabelecidos pelo § 2º, do art. 21, ou seja, os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento.

Assim, uma vez observado os princípios supra qualquer que seja o procedimento utilizado será considerado como válido, eis que estabelecido em concordância com o interesse das partes, desde que não afronte aos bons costumes e à ordem pública.

⁵⁵ Cahali, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p.145.

Destarte, podemos afirmar que o procedimento da arbitragem é de livre escolha pelas partes interessadas.

Entretanto, qualquer violação a estas garantias nulifica o processo arbitral e a sentença dela decorrente.

Considera-se instaurada a arbitragem com a aceitação pelo árbitro (ou pelos árbitros), de sua nomeação (art. 19).

Pode haver a elaboração de um adendo ao compromisso, através do qual as partes esclarecem alguma questão do pacto de arbitragem havido ao árbitro (art. 19, parágrafo único). É cabível, aqui, estabelecer regras procedimentais antes não previstas, ou ainda especificar critérios antes determinados, a fim de que o árbitro possa desempenhar seu trabalho com maior precisão, dentro dos parâmetros indicados pelas partes.

A lei determina que a alegação de qualquer questão processual – tal como a incompetência, a suspeição e o impedimento (como visto) ou qualquer causa de nulidade ou ineficácia da convenção de arbitragem (e *a fortiori* do procedimento arbitral) – deve ser feita na primeira oportunidade em que a parte puder manifestar-se no feito (art. 20).

No procedimento arbitral, não é obrigatória a participação de advogados, embora possam as partes ser assistidas por esse profissional – ou ainda por outro, de outra especialidade ou apenas de sua confiança, recomendada para o exame do caso concreto (art. 21, § 3º).

O árbitro (ou o tribunal arbitral) tem amplos poderes instrutórios, ou seja, pode utilizar todos os meios de prova no procedimento arbitral, de ofício ou a requerimento de qualquer dos interessados.

2.12. A sentença arbitral

Denomina-se de sentença arbitral o ato do árbitro ou do tribunal arbitral que põe fim ao conflito de interesse, submetido à arbitragem. É ato em tudo assimilado à sentença judicial, com a única ressalva de que não pode conter, entre seus efeitos, qualquer expressão de *imperium*, por não se tratar de ato estatal.

Não sendo exercício de *imperium* estatal, o julgamento contido na sentença arbitral pode revestir-se de qualquer eficácia.

Assim, podemos atribuir a sentença arbitral a mesma classificação da sentença judicial, ou seja, a sentença arbitral pode ser: a) declaratória; b) constitutiva; e, c) condenatória, no entanto, não terá caráter mandamental ou executivo.

Salienta-se por oportuno, que a sentença arbitral opera seus efeitos não apenas em relação às partes, entre as quais é dada, mas, à semelhança do que ocorre com a sentença judicial, é impositiva também frente aos seus sucessores consoante os termos do art. 31.

A norma estabelece o prazo para apresentação da sentença arbitral de 06 (seis) meses, contados da instituição da arbitragem, se prazo diverso não tiver sido estipulado pelas partes, conforme disciplina o art. 23, da Lei 9.307/96. Podendo ser prorrogado o prazo estipulado quando as partes e os árbitros acordarem a respeito, inteligência do parágrafo único do artigo em comento.

Estatui, ainda, que a sentença arbitral deverá ser expressa em documento escrito, conforme previsto no “caput” do art. 24, da Lei 9.307/96. Destarte, será nula a sentença arbitral proferida oralmente, ainda que registrada em vídeo ou áudio.

Quando for escolhida a composição do juízo arbitral por colegiado, ou seja, três ou mais árbitros, sempre em numero impar, prevalecerá o que for decidido pela maioria, isto é, não é necessária uma decisão unânime, consoante os termos do § 1º, primeira parte, do art. 24.

Na ausência de acordo majoritário, prevê a lei, que prevalecerá o voto do presidente do tribunal arbitral, parte *in fine* do § 1º do art. 24.

Nos termos do § 2º do art. 24, poderá o arbitro, que não concordar com a maioria, declarar o seu voto em separado. Tal dispositivo disponibilizar ao arbitro um direito e não uma obrigação, isto é, tem o arbitro o direito de ressaltar sua postura profissional, trazendo a voga a razões que diverge da decisão proferida, todavia, tal declaração é facultativa e não produzirá efeito algum em relação a solução do litígio.

Surgindo controvérsia acerca de direitos indisponíveis o arbitro ou tribunal arbitral é obrigado a remeter as partes ao juízo competente para a solução da causa prejudicial, suspender o processo arbitral até final decisão da mesma, momento em que se dará normal prosseguimento à mesma, conforme “caput” e parágrafo único do art. 25.

O art. 26, da Lei 9.307/96, traz a lume todos os requisitos que devem constar na sentença arbitral, quais sejam: relatório (todos os fatos e razões alegadas pelas partes); motivação (momento no qual o arbitro expõem as questões de fato e de direito sobre que irá recair o julgamento) e dispositivo (parte que conterà a decisão).

As partes na convenção de arbitragem podem deliberar sobre a sucumbência, ou seja, podem determinar *ab ovo* que as custas serão divididas à metade entre os litigantes, por exemplo, contudo, se a conversão nada dispuser caberá ao arbitro decidir sobre a responsabilidade das partes acerca das custas e despesas, inteligência do art. 27.

Espera-se a boa-fé das partes que optaram em estabelecer uma via consensual para solucionar controvérsias, contudo, preocupou-se o legislador e penalizar aquele que se utiliza de expediente que configura-se a má-fé, independente de existir pedido de parte ou autorização na convenção arbitral.

Conforme determina o art. 28, as partes podem chegar a uma composição amigável, cabendo ao arbitro ou tribunal arbitral homologar a pedido das partes o acordo pactuado.

Dá-se o termino do processo arbitral quando for proferida a decisão, devendo o arbitro ou tribunal arbitral informa as partes o resultado do processo. Não há publicação da sentença arbitral.

Diante do princípio da boa-fé, que a sentença seja espontaneamente cumprida, Entretanto, a sentença arbitral considerada como título executivo pela Lei nº 11.232, de 22 de dezembro de 2005 possui a mesma eficácia da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário, garantindo a parte vencedora, perante o juízo cível, pedir a execução da sentença, caso não haja o seu cumprimento pela parte devedora.

3. DIREITO IMOBILIÁRIO

Com a evolução inequívoca da humanidade novos ramos de direito vão surgindo, com o intento de viabilizar a sociedade mais afincado sobre os direitos, assim, surgiu a necessidade de estudar o direito imobiliário com um viés diferente do direito civil e do direito público.

É cediço, que por muito tempo o tema foi tratado dentro do direito das coisas, todavia, hoje podemos afirmar que o direito imobiliário é um ramo autônomo tanto do direito público como do direito privado.

Como cita Hércules Aghiarian⁵⁶

“Assim, podemos nos arvorar em conceituar o *Direito Imobiliário* como o ramo do Direito – público e privado – que regulamenta e compõe as diversas relações jurídicas e os conflitos consequentes, que sejam inerentes à posse e propriedade imóvel, provenham de que ramo tradicional provierem”.

Ressalta-se por oportuno, que esses novos direitos surgem para suprir os anseios da sociedade, isto é, o direito imobiliário veio para amparar a sociedade que encontra-se em constante evolução.

Vinculávamos o Direito Imobiliário ao direito dos corretores, construtores, incorporadores e das imobiliárias, entretanto o mister mencionar que o mencionado ramo do direito abarca todas as relações jurídicas e conflitos que decorrem da

⁵⁶ Aghiarian, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 8ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Lumen Juris. 2009, pag. XX.

propriedade em relação a todos os seus aspectos, ou seja, em relação ao uso, gozo, posse etc., indo muito além do que meras situações pontuais.

Repise-se, a necessidade de especificar esse novo ramo do direito é uma decorrência do aumento das populações urbanas que buscam a casa própria, ou seja, a busca pela casa própria acarretou um significativo aumento nas habitações, que por consequência lógica desdobrou as relações correlacionadas aos loteamentos, às incorporações imobiliárias – condomínios horizontais ou verticais – bem como motivou o surgimento dos agentes de negócios, imprescindíveis nas transações imobiliárias e que devem estar à altura das necessidades das partes.

Não podemos olvidar que os denominados atos registrais imobiliários, regulamentados por regras estatais, também fazem parte do direito imobiliário, ou seja, o registro público é ato vinculado e estudado pelo direito imobiliário, uma vez que o registro de imóveis tem efeito de dar eficácia ao ato jurídico e produz a publicidade.

3.1. Noções Gerais

O direito imobiliário era visto como parte do direito real, hoje estudado como ramo autônomo, porém, importa frisar que continua com estreitas ligações aos ramos anteriores que lhe deram base.

Nessa toada, podemos dizer que o direito imobiliário trata-se de uma construção jurídica dentro do direito civil. É a parte do direito real, porque trata das regras do exercícios da propriedade de imóvel.⁵⁷

⁵⁷ RIOS, JR Arthur. *Manual de Direito Imobiliário – De acordo com as novas alterações na Lei do Inquilinato*. 4ª Ed. Curitiba- PR. – Juruá Editora. 2010. p. 93

3.2. Conceito

Arthur Rios Junior aduz que o direito imobiliário possa ser definido: “Direito Imobiliário é o conjunto de normas que regulamentam as existências jurídicas dos imóveis, acompanham suas transformações e mudanças de pessoa para pessoa e disciplinam seu uso e gozo”.⁵⁸

Rubens Limongi França diz que o direito imobiliário “é o mesmo que o direito sobre bens imóveis. Complexo de normas que rege a propriedade imóvel. Compreende não só os direitos de propriedade, mas todo e qualquer direito sobre coisa material que se considere imóvel⁵⁹”.

Entendemos que o Direito Imobiliário é o conjunto de normas que regem as relações jurídicas inerentes a propriedade, tratando tanto do objeto quanto dos agentes nas suas mais diversas consequências.

3.3. Direitos Reais

Segundo Caio Mario da Silva Pereira⁶⁰, direitos reais se resumem no poder da pessoa sobre a coisa, ou seja, sujeição direta da vontade sobre o bem.

Os direitos reais são tratados dentro dos direitos da coisa que conforme Clóvis Beviláqua, citado por Washington de Barros Monteiro⁶¹ “Direito das Coisas é complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”.

⁵⁸ RIOS, JR Arthur. *Manual de Direito Imobiliário – De acordo com as novas alterações na Lei do Inquilinato*. 4ª Ed. Curitiba- PR: Juruá Editora. 2010. p. 94

⁵⁹ França, Rubens Limongi (coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977. v. 27, pag. 172.

⁶⁰ PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil*. Vol. II. Forense, RJ, 12ª ed., 1993, pag. 2.

⁶¹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva v. 3. Direito das Coisas. 23ª ed., revista e atualizada. 1984. pag. 1.

Não obstante, Silvio Rodrigues leciona “O direito das coisas é o conjunto das normas reguladoras das relações entre os homens, tendo em vista os bens corpóreos”.

A nosso ver os direitos das coisas é um conjunto de normas que regem as relações jurídicas concernentes aos bens materiais ou imateriais suscetíveis de apropriação pelo homem; visa regulamentar as relações entre os homens e as coisas, traçando normas tanto para a aquisição, exercício, conservação e perda de poder dos homens sobre esses bens como para os meios de sua utilização econômica.

É cediço que os Direitos Reais encontram-se alinhavado no Código Civil, nos artigos 1.225, 1.226 e 1.227⁶², que tratam sobre o assunto.

Resta evidente que os direitos reais submergem uma relação jurídica entre o titular do direito (polo ativo) e os demais integrantes da sociedade (polo passivo).

Não obstante, oportuno salientar que nos direitos reais, o poder é exercido sobre a coisa, diferente dos direitos pessoais, no qual o poder recai sobre o comportamento do devedor.

⁶²Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; ([Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007](#))

XII - a concessão de direito real de uso. ([Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007](#))

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

3.3.1. Paralelo entre direitos reais e direitos pessoais

Numa primeira análise o Direito pode ser dividido em dois grandes ramos: direitos não patrimoniais (que tratam dos direitos da personalidade, direito à vida, à liberdade, à honra etc.) e direitos patrimoniais (que tratam dos direitos que envolvem valores econômicos). Os primeiros como mencionado anteriormente não são objetos de aplicabilidade da arbitragem, motivo pelo qual deixamos de dar maior enfoque nesse trabalho.

Não obstante, aduz Everaldo Augusto Cambler⁶³ que:

“Advém dos romanos uma das mais tradicionais fórmulas de divisão global da ordem jurídica: a divisão do direito em público e privado. Em suas *Institutas*, Justiniano afirma que dois são os aspectos do direito: o público e o privado. O direito público versa sobre a constituição do Estado Romano; o direito privado sobre os preceitos naturais, das gentes ou civis, sendo, portanto, um conceito tripartido”

Fica evidente que há muito tempo se fala em uma divisão do direito em público e privado, bem como uma subdivisão em relação a este.

Oportuno frisar, que o Direito das Obrigações e o Direito das Coisas integram os direitos patrimoniais, dentro de uma teoria do direito privado. Entretanto, apesar de integrarem o mesmo ramo, não podem ser confundidos, porque o primeiro trata de direitos pessoais e o segundo trata dos direitos reais. Vejamos:

⁶³ CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1993, pag. 44.

Os direitos pessoais, podemos mencionar a título de exemplificação o direito do credor contra o devedor, tendo por objeto uma determinada prestação. Forma-se uma relação de crédito e débito entre as pessoas;

Já os direitos reais, é o poder – direto e imediato – do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. Cria um vínculo entre a pessoa e a coisa (direito de propriedade), e esse vínculo dá ao titular uma exclusividade em relação ao bem (*erga omnes*).

Direitos reais têm origem na lei, não podem ser criados em um contrato entre duas pessoas, sendo, por esse motivo, limitados. Em linhas gerais seguem o princípio do *numerus clausus* (número limitado).

Já os direitos pessoais, *em regra*, não resultam da lei, nascem de contratos entre pessoas. Há vários contratos nominados pela lei, entretanto, é possível a criação de contratos inominados, pois, para exsurgir um direito pessoal, basta que as partes sejam capazes e o objeto seja lícito (art. 104 do CC). Assim os direitos pessoais, segue o princípio do *numerus apertus* (número aberto).

Neste passo podemos dizer que os direitos reais bem como os pessoais inerentes ao direito imobiliário suporta a aplicação da arbitragem como forma de solução de conflitos por ventura existentes dessas relações.

É sabido por todos que os direitos das coisas têm como objeto um bem corpóreo (embora não se afaste a noção de realidade sobre bens imateriais).

Já nos direitos pessoais o objeto é a prestação. Sempre que duas pessoas celebram um contrato uma delas torna-se devedora de uma obrigação em relação a outra denominada credora.

Nos direitos pessoais os sujeitos são o credor e o devedor (sujeito ativo e sujeito passivo).

Já nos direitos reais costuma-se dizer que o direito real somente possui o sujeito ativo porque esse é ligado à coisa (de um lado o titular e do outro lado à coisa). A explicação, entretanto, é didática. Nos direitos reais, em princípio, o sujeito passivo é indeterminado porque todas as pessoas do universo devem abster-se de molestar o titular (são direitos oponíveis *erga omnes*). No instante em que alguém viola o direito do titular, o sujeito passivo se define.

A ação que protege os direitos pessoais é chamada de *ação pessoal* e prescreve em 10 anos, a não ser que exista uma regra especial (exemplo: ações pessoais contra a Fazenda Pública prescrevem em 5 (cinco) anos).

As ações reais também prescrevem em 10 anos, adotando o Código Civil uma única sistemática para ambas as ações.

Pela sistemática do Código Civil de 1916 é que as ações pessoais prescreviam em 20 anos e as reais em 15 ou 10 anos, dependendo se era entre ausentes ou presentes.

São transitórios direitos pessoais, pois nascem, duram um certo tempo e se extinguem (pelo cumprimento, pela compensação, pela prescrição, pela novação etc.).

Já os direitos reais são perpétuos, significa dizer que não se extinguem pelo não uso, entretanto, extinguem-se pelas causas expressas em lei (por exemplo: desapropriação, usucapião em favor de terceiros, perecimento da coisa, renúncia etc.).

3.4. Abrangência do direito imobiliário

É sabido por todos, que o Direito Imobiliário é constituído por um aglomerado de normas de natureza ou substância civil.

É certo, também, que o Direito Imobiliário, tem como foco reger os atos de transmissão, modificação, constituição ou extinção dos Direitos Reais acerca da propriedade imóveis, bem como todos os demais atos oriundos de relação jurídica concernente à propriedade imóvel.

Atualmente podemos referenciar que o Direito Imobiliário é um ramo autônomo do direito, conforme anteriormente esculpido.

Conforme mencionado por Washington Carlos de Almeida⁶⁴, “As normas de Direito Imobiliário regulam vários aspectos de nossa vida privada relacionada à propriedade imobiliária e também movimentam o mercado Imobiliário, que um dos principais impulsores econômicos do país”.

Assim, podemos dizer que o Direito Imobiliário abrange, entre outras situações: a propriedade; a incorporação; a construção civil; a locação; a habitação; a desapropriação; os registros públicos; os loteamentos – urbanos e rurais –; a posse; o condomínio em edificação etc.

Nessa toada, podemos afirmar que senão em todas, mais em quase todas as situações de abrangência do Direito Imobiliário por ser aplicada os ditames da Lei 9.307/1996, ou seja, é possível a utilização da arbitragem como forma alternativa de

⁶⁴ Almeida, Washington Carlo de. *Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008. pag. 9.

solução de conflitos em quase toda matéria de Direito Imobiliário, bastando para tanto, versar sobre direito patrimonial disponível realizado em pessoas capazes para contratar.

Tendo em vista ser o tema de grande monta, verificaremos somente as questões atinentes às incorporações imobiliárias, em decorrência de sua grande utilização atualmente em nosso país. Tema que será estudado no próximo capítulo que é parte integrante do presente estudo do título deste trabalho.

4. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Incorporação deriva do latim *incorporatio*, de *incorporare* (dar corpo, juntar unir), numa concepção de agrupamento de pessoas para formação de um *corpus*.

Não obstante, em sentido etimológico, incorporação deriva da junção do prefixo “in” (utilizado na acepção de passagem para novo estado dou nova forma) com a palavra *corpo* (no sentido de estrutura física) acrescida do sufixo *ação* (com a noção básica de ato), ou seja, literalmente, o termo incorporação significa “o ato de transformação da estrutura física”⁶⁵.

Dentro do Direito Imobiliário, incorporação encontra-se vinculada a ideia de atividade comercial, ligada à alienação de unidades autônomas, quer por casas, quer por sobrados ou por apartamento, sendo certo que o agente que realiza esse tramite recebe a denominação de Incorporador.

Considera-se Incorporação Imobiliária a atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, antes da conclusão das obras, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, sob o regime de condomínio.

A incorporação visa basicamente á formação de um condomínio. Desenvolve-se por meio de sucessão de atos jurídicos e materiais.

Há um contrato que objetiva a aquisição do terreno; a seguir, ocorre a formalização de contratos preliminares para aquisição de unidades autônomas e um contrato de prestação de serviços do incorporador. Após, contrata-se a construção de

⁶⁵ CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação Imobiliária*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1993. pag.17.

edifício propriamente dito. Esses ajustes podem apresentar algumas nuances no caso concreto, podem figura em um só instrumento ou em instrumentos autônomos. A Lei n. 4.591/64, em seu art. 28, parágrafo único, define incorporação imobiliária como

*“a atividade exercida como o intuito de promover a realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.*⁶⁶

Na incorporação ocorre um encadeamento de atos negociais, mercantis e administrativos que são essenciais ao ato, sem os quais o contrato de incorporação imobiliária não se aperfeiçoaria.

4.1. Aspectos Históricos

A alienação de fração ideal de casa é noticiada bem antes da era Cristã. Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Baptista Dias da Fonseca, citados por Leandro Leal Ghezzi⁶⁷, relatam:

(...) “mais de dois mil anos antes de Cristo, na Babilônia, já seriam realizadas vendas de frações de casas. No direito grego e greco-egípcio também haveria notícia da divisão de edificações entre distintos titulares, o que se acredita tenha sido praticado, ainda, pelos povos do Oriente antigo, especialmente na Síria. Na Idade Média, a propriedade horizontal separada por andares existiu em certos burgos. Isto ocorria, por exemplo, nas cidades francesas de Auxerre, Berry, Anvers, Bretagne, Clermont-Ferrand, Oleans e Paris, entre outras, Em 1561, esta prática foi

⁶⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Contratos em Espécie*. 10ª Ed. São Paulo: Ed. Atlas. 2011. p.461

⁶⁷ GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do novo Código Civil*. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011., pag. 59. *apud* PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. *Da propriedade horizontal no Código Civil e Legislação Complementar*, p.60, 61 e 62.

regulada em Grenoble e, em meados do século XVII, o mesmo ocorreu em Bruxelas. Posteriormente, diversos países estabeleceram normas específicas sobre o instituto (Itália, em 1865; Portugal, em 1867; Espanha, em 1881; Venezuela, em 1942)”.

Não podemos olvidar, que o primeiro código a tratar sobre o domínio horizontal foi o Código de Napoleão, conforme citado por Hernán Racciatti “*el primer código que adopta la institución es el Código de Napoleón*”.⁶⁸

No Brasil as incorporações imobiliárias foram tratadas de forma impar pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, ao ponto de podemos afirmar que, antes da mencionada norma, o país tinha um verdadeiro canteiro de obra, sem nenhuma regulamentação apropriada.

Todavia, importa lembrar que o Decreto 5.481/1928, o Brasil tornou-se um dos primeiros países a sistematizar a propriedade coletiva, rompendo o regime do condomínio tradicional, que inadmitia a propriedade dividida em planos horizontais, com a existência de cotas ideais, onde o condômino poderia, individualmente, dispor da coisa fisicamente indivisível.⁶⁹

O referido Decreto vigou ate 1964, quando foi revogado pela Lei 4.591.

Antes da Lei 4.591/1964, mercado imobiliário brasileiro era moroso, tendo em vista que a legislação existente não abarcava todas as situações pertinentes aos negócios imobiliários. As incorporações pressupunham a existência de um edifício já pronto, com

⁶⁸ GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do novo Código Civil*. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011., pag. 60, *apud* RACCIATTI, Hernán. *Propriedade por pisos o por departamentos*, p. 8.

⁶⁹ CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação Imobiliária*. p. 31.

dois ou mais andares, divididos em apartamentos independentes entre si, onde o proprietário, se desejasse, poderia aliená-los isoladamente.⁷⁰

Assim, podemos concluir que o direito imobiliário era carente de uma legislação que viabilizar-se o avanço do mercado imobiliário, porquanto os compradores adimplentes se sentiam lesados, uma vez que não recebiam suas propriedades no prazo contratado.

Foi o governo da Ditadura Militar, que encontrou o mercado totalmente desorganizado, que tratou acerca do tema com maior riqueza de detalhes, motivo pelo qual foi pleiteado a Caio Mário da Silva Pereira criar um anteprojeto de lei para regulamentar o direito imobiliário em especial as incorporações e convenção de condomínios.

4.2. Conceito

O conceito mais apropriado para o tema encontra-se acostado na própria norma, ou seja, o parágrafo único do artigo 28 da Lei 4.591/1964, que considera “incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

Conforme Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda o termo incorporação é apenas o período pré-comunial em que se praticam atos necessários ao estabelecimento da comunhão *pro diviso* nos edifícios de apartamentos⁷¹.

⁷⁰ CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação Imobiliária*. p. 31.

⁷¹ MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. v. 53. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972.

Everaldo Augusto Cambler, traz a baila um conceito *lato e stricto sensu* acerca de Incorporação Imobiliária. Senão Vejamos:

“Em sentido geral e amplo, Incorporação quer significar aquela atividade humana, exercida no sentido de incluir, unir, introduzir ou ligar uma coisa ao corpo da outra, a que ficará pertencendo, geralmente com a finalidade de obtenção de ganho econômico. É o edifício que se constrói no imóvel para dele fazer parte, resultando a referida atividade humana da reunião de manifestações de vontades, exprimíveis muitas vezes em contrato, que mantêm uma relação de unidade entre si. A essa denominamos Incorporação Imobiliária *lato sensu*”⁷².

Vejamos o conceito *stricto sensu* do referido autor:

“Contudo, em meio a toda essa atividade, exercida com o intuito de promover e realizar a construção de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, podemos distinguir o núcleo da atividade incorporativa. Se é certo que a atividade incorporativa é realizada com o intuito de promover e realizar a construção, é certo também que o fator econômico constitui a razão de ser de todo o empreendimento. Sem dúvida, salvo raras exceções, o Incorporador pretende alienar, total ou parcialmente as unidades autônomas, objetivando ganhos pecuniários e esta é, em última instância, a razão de todos os seus esforços. O núcleo da atividade incorporativa resume-se, a partir disto, em um negócio jurídico, denominado *contrato de incorporação imobiliária*, por intermédio do qual alguém obriga-se a promover a construção do edifício e a transferir a propriedade das unidades autônomas em que o mesmo foi dividido, cabendo à outra parte pagar o preço previamente

⁷² CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1993. p. 19.

ajustado. A esse negócio jurídico denominamos Incorporação Imobiliária *stricto sensu*”⁷³.

Acreditamos que o núcleo da incorporação imobiliária é estritamente pecuniário, eis que os edifícios que não se destinam a comercialização, não necessário se faz a constituição de um contrato de incorporação imobiliária, ou seja, resta evidente o caráter pecuniário das incorporações imobiliárias.

4.3. Constituição e Objeto

A incorporação visa à edificação e à conclusão de empreendimento imobiliário que modernamente não se restringe unicamente a edifícios, isto é, podemos ter, também, empreendimentos de casas e sobrados.

O artigo 8º⁷⁴ da Lei n. 4.591/1964, refere-se a conjunto de casas térreas ou assobradadas e prédios com unidades autônomas. Importa que haja possibilidade de aquisição de unidades autônomas pelos aderentes. Pelo qual devem fornecer o numerário necessário para o empreendimento.

⁷³ Idem. p. 20.

⁷⁴ Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) **em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas**, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si. (grifos nossos)

O negócio pressupõe a vinculação entre a alienação das frações do terreno e a construção, consoante os termos do parágrafo único do artigo 29⁷⁵, da supracitada norma.

A Lei nº 4.591/64, no art. 1º, delimitou o âmbito de atuação dessa modalidade de propriedade:

“As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidade isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei”.

O § 1º determinou que cada unidade será assinalada por designação alfabética ou numérica, e o § 2º estipulou que a cada unidade caberá uma *“fração ideal do terreno e coisa comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária”*.

A Lei regulamenta não apenas os edifícios de apartamentos, lojas, escritórios ou garagens de vários andares superpostos, mas também qualquer edificação com unidades autônomas, que podem ser térreas. Essencial que se trate de edificações com unidades autônomas, “com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum.” O art. 1.331, §4º, do Código Civil é expresso:

⁷⁵ Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, [\(VETADO\)](#) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

(grifos nossos)

“Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.”

Conforme artigo 2º⁷⁶ da Lei 4.591/1964, cada unidade deve ser tratada como objeto de propriedade exclusiva, eis que cada adquirente e detentor de fração ideal. O acesso à via pública será direto como no caso de lojas de frente para ela.

Não obstante, importa lembrar que as edificações geralmente em vias particulares, não se afastam do alcance da lei, sistematicamente, os denominados loteamentos fechados e os shopping centers, ao menos nos princípios fundamentais de direito condominial.

Qualquer que seja a modalidade de construção destacam-se claramente duas áreas de exercício da propriedade.

A primeira trata-se de área de uso exclusivo, ou seja, propriedade autônoma, já a segunda, área de uso comum, isto é, de todos os condôminos e disciplinada pela vontade coletiva, conforme convenção e regulamento de acordo com os princípios legais.

⁷⁶ Art. 2º **Cada unidade** com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, **será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva**, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive [\(VETADO\)](#) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [\(Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [\(Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [\(Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

Nesse sentido, assevera o artigo 3º da lei nº 4.591/1964 como sendo comuns as fundações, as paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes.⁷⁷

Não obstante, trata, também, o Código Civil, em seu artigo 1.331, §2º acerca do tema:

“O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso a logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos”.

O condomínio horizontal pode ser instituído de várias maneiras. O art. 7º da Lei nº 4.591/1964 dispôs que:

“instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.”

A finalidade das unidades, uso residencial ou não, é de vital importância, mormente porque pode caracterizar desvio de uso por parte do proprietário ou

⁷⁷ Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino [\(VETADO\)](#).

possuidor. A tendência atual que condomínios sejam construídos para finalidades específicas devendo ser expresso o ato constitutivo a esse respeito.⁷⁸

A descrição interna da unidade diz respeito ao negócio jurídico aquisitivo e prende-se ao direito obrigacional.

Desse modo, a construção acabada, pertencente a um único proprietário pode converter-se em condomínio por unidades autônomas por destinação do titular, mediante a especificação do condomínio, nos termos da lei. Pode ser estabelecido o condomínio por testamento.

No entanto, a forma mais encontrada de origem do condomínio horizontal é a incorporação. A incorporação é contrato classificado como plurilateral, destinada a disciplinar a construção e alienação de unidades autônomas em construção ou para futura construção.

A lei descreve a figura do incorporador, como centralizador do contrato, que assume o empreendimento de levar avante as providências administrativas preliminares, a obra e a entrega final do edifício e das unidades autônomas e bem como descreve as obrigações e direitos do incorporador e dos adquirentes, bem como reguladas as modalidades de construção por empreitada e por administração.⁷⁹

A Lei nº 10.931/2004 procurou corrigir em parte a situação, criando o denominado “*patrimônio de afetação de incorporações*”. Esse patrimônio representa, na verdade, uma segregação ou separação do empreendimento ou edifício do patrimônio geral do incorporador, de molde a bastar-se economicamente por si mesmo e a garantir

⁷⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo Venosa. *Direito Civil – Direito Reais*. 10º Ed. São Paulo: Editora Atlas. 2011. p. 366

⁷⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo Venosa. *Direito Civil – Direito Reais*. 10º Ed. São Paulo: Editora Atlas. 2011. p. 367

o sucesso e a finalização da empreita, em benefício dos adquirentes das unidades autônomas. Trata-se de sistema facultativo ao qual pode aderir o incorporador, que para ele é atraído por um regime especial de tributação mais favorável.⁸⁰

Qualquer que seja a modalidades de constituição de condomínio é essencial que seja discriminado a identificação das unidades autônomas, áreas comuns e frações ideais do terreno, constando no registro imobiliário, que é garantia fundamental do direito dos adquirentes e condôminos.

Maria Helena Diniz⁸¹ salienta, portanto que pode-se instituir um condomínio em edifícios de apartamentos em razão de:

a) Destinação do proprietário do edifício.

Esta destinação está mediante a uma escritura pública, vendo que a venda das unidades autônomas pode ser realizada antes ou depois de concluída a obra. É o próprio prédio que, no período de sua construção ou após este, constitui esse condomínio especial, ao vender as frações em que dividiu o edifício.

b) Incorporação imobiliária.

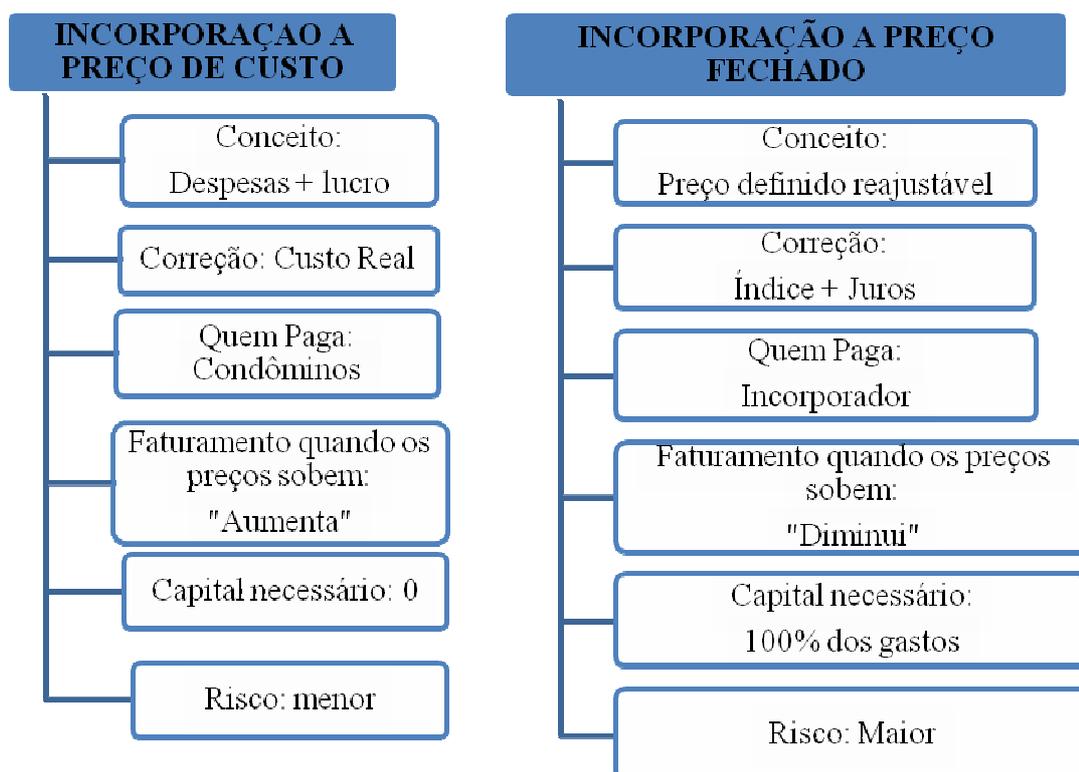
Que é o negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidade autônomas (Lei 4.591/64, art. 28, parágrafo único). Em regra os apartamentos são vendidos na planta.

⁸⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo Venosa. *Direito Civil – Direito Reais*. 10º Ed. São Paulo: Editora Atlas. 2011. p. 367

⁸¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil*. – Volume 4 – Direito das Coisas. 25ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva. 2010. p 230

Economicamente, a incorporação é um empreendimento que visa conseguir capital necessário para a construção do prédio, pela venda antecipada dos apartamentos, casa ou sobrados, neste caso, oportuno frisar que a obra pode ser custeada diretamente pelos futuros proprietários de unidades autônomas ou pelo incorporador.

Assim, temos a incorporação a preço de custo e obra a preço fechado.



Em ambas as situações o incorporador, pessoa física ou jurídica, empresário ou não, compromete-se a construir o edifício e a entregar, a cada adquirente, a sua respectiva unidade, dentro de certo prazo e de determinadas condições previstas no artigo 29 da Lei nº 4.591/1964. Isto porque, como o incorporador faz uma venda antecipada, a operação se realiza sob a forma de promessa de venda, devidamente registrada (Leis 6.015/1973 e 4.591/1964, artigos. 32, § 2º e 35, § 4º).

Assinala Carlos Roberto Gonçalves⁸² que o ato de instituição do condomínio é sempre um ato de vontade, cita Orlando Gomes, as formas de instituição consagradas pela prática são:

- a) Por destinação do proprietário do edifício: O dono do terreno constrói um edifício, dividindo-o em apartamentos autônomos. Edifício já construído também já é construído também é suscetível de ser adaptado para o mesmo fim, mediante escritura pública.
- b) Por incorporação: A incorporação imobiliária é considerada na lei uma atividade, mas tecnicamente é o negócio jurídico de constituição da propriedade horizontal. Normalmente, os apartamentos ou conjuntos são vendidos na planta. O incorporador compromete-se a construir o edifício e entregar, apta à habitação, a cada adquirente a unidade que este se comprometeu a comprar.

A incorporação é economicamente um empreendimento que consiste em obter capital necessário à construção do edifício, geralmente mediante a venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá.

4.4. Incorporador

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, incorporador é pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas⁸³.

A figura do incorporador, encontra respaldo, e conceito, no artigo 29 da Lei 4.591/1964 que define:

⁸² GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. Volume 5 – Direito das Coisas. 6ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva. 2011. p. 400

⁸³ PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e Incorporações*. p.

“Considera-se incorporador é a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, com certo prazo, a preço e em determinadas condições, das obras concluídas.”

Assim, incorporador é toda e qualquer pessoa física ou jurídica, que desenvolve todos os atos atinentes a alienação futura de unidades autônomas de apartamentos, casas ou sobrados em condomínio.

Essa figura empresarial, originalmente destinada a edifícios de apartamentos, hoje dirige-se a empreendimentos não imaginados, tais como condomínios fechados, clubes de campo, propriedade a tempo repartido (*time sharing*) e tantos outros.

Conforme o nosso ordenamento, caracteriza-se a incorporação quando a iniciativa do empreendimento é levada avante pelo incorporador que se dispõe a vender unidades autônomas. Não existe incorporação quando proprietários de imóvel em conjunto assumem a tarefa, ainda que sob a regência de um administrador. Nessa hipótese, os futuros proprietários de unidades autônomas promovem um futuro condomínio.⁸⁴

A lei atribui funções importantes ao incorporador. O sucesso ou insucesso do empreendimento imobiliário dependerá quase exclusivamente dele, de sua proba conduta e administração e de sua higidez financeira. A promulgado da lei deveu-se à

⁸⁴ VENONA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Contratos em Espécie*. 10ª Ed. São Paulo: Ed. Atlas. 2011. p. 460

série enorme de edifícios no passado, levando de roldão muitas esperanças e economias.⁸⁵

Somente poderá ser incorporador, e a este cabendo à iniciativa e responsabilidade das incorporações:

- a) O proprietário do terreno, ou promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32 da Lei 4.591/64.
- b) Construtor, como tal, engenheiro civil, ou corretor de imóveis.
- c) O ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

É majoritário o entendimento de que o incorporador exerce atividade empresarial, tendo em vista trata-se de atividade finalística, eis que o incorporador visa com a incorporação a venda das unidades autônomas e com isso apropriar-se resultado econômico e financeiro.

4.5. Procedimento da incorporação Imobiliária

Um proprietário de um terreno deseja construir um prédio de dois ou mais andares e vendê-lo, mediante Oferta Pública antes da construção, por si ou por intermédio de Imobiliária ou firmas corretoras.

⁸⁵ VENONA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Contratos em Espécie*. 10ª Ed. São Paulo: Ed. Atlas. 2011. p. 463

O proprietário deverá requerer ao Cartório do Registro de Imóveis o Registro da Incorporação, anexando um dos Requerimentos, acompanhado dos documentos constantes do art. 32 da Lei n. 4.591/1964, reiterados pelo Dec. 55.815, de 08.03.65.

O art. 32 da Lei n. 4.591/1964, enumera um rol de documentos que devem ser apresentados ao oficial do registro imobiliário, onde será arquivada, fazendo-se competente registro, artigo 32, §1º, a saber:

- Título de propriedade de terreno;
- Cópia do Contrato Social arquivado no Registro do Comércio ou Junta Comercial;
- Certidão Negativa de impostos federais;
- Certidão Negativa de impostos estaduais;
- Certidão Negativa de impostos municipais;
- Certidão Negativa de ações cíveis (período de dez anos) de protestos de títulos (período de cinco anos), inclusive fiscais, concordata, falência e ações trabalhistas (período de dez anos); relativamente ao incorporador;
- Certidão negativa de ações criminais relativamente aos sócios da empresa, (período de dez anos);
- Certidão negativa de ônus reais relativamente ao imóvel;
- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos;
- Certidão vintenária do imóvel;
- Projeto de Construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- Alvará de Licença para construção concedido pela Prefeitura Municipal;
- Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem da área construída;
- Certidão negativa de débito com a Previdência Social;

- Memorial descritivo das especificações da obra projetada;
- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- Minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39, ou seja, (a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados, sic.);
- Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos;
- Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Nesse rol verifica-se a os documentos fiscais e tributários necessários a qualquer negócio imobiliário, como certidões negativas de tributos e dos distribuidores civis e criminais dos alienantes do terreno e do incorporador, além da certidão negativa de débito da Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno a ela se sujeitar.

Pois bem, depositados em Cartório os documentos exigidos pelo citado art. 32 será feito:

- Registro da Incorporação no cartório
- Registro dos Contratos de Compra e Venda de Fração Ideal e de Construção na Matrícula onde foi registrada a Incorporação.
- Concluída a construção, esta será averbada com o respectivo “Habite-se”.
- Registro de Especificação
- Convenção será registrada no Livro 3 na Matrícula de origem.

Após essas formalidades:

- Lavratura das Escrituras Definitivas das Frações Ideais e Quitação do Contrato de construção.
- Registro das Escrituras no Livro 2, com abertura de Matrícula, individualmente de cada unidade autônoma.
- Averbação das Escrituras.

Uma pessoa é proprietária de um terreno urbano e vem permutar com a incorporadora uma determinada área desse mesmo terreno, corresponde a uma porcentagem reservando para si o remanescente e equivalente a certa quantia.

O pagamento dessa fração ideal vendida deve ser feito por meio de área construída, sendo representando por um número de unidades autônomas, onde via Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, com Permuta de área Construída (entre incorporadora e proprietário do terreno onde será erigido o prédio) constará o preço de alienação, a descrição das unidades, seus números no futuro empreendimento, frações ideais, garagem, áreas totais e demais detalhes.⁸⁶

⁸⁶ REZENDE, Afonso Celso e MORETTI, Luis Geraldo. *Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínios e loteamentos urbanos – Prática nos Processos*. 9º Ed. Campinas/SP: Editora Millennium. 2009. p.45 e 46

Via de regra esse é o chamando passo-a-passo da incorporação imobiliária, que deve ser fielmente observado sob pena de não ser aprovada a incorporação.

4.6. Incorporação Imobiliária e Código de Defesa do Consumidor

Nossa Constituição reconhece o consumidor como sendo a parte frágil nas relações de massa com os fornecedores de bem e serviços, motivo pelo qual, determinou em seu texto a necessidade de instituir uma legislação especial para tratar sobre o tema, consoante art. 5º, XXXII⁸⁷, e 170, V⁸⁸, da Constituição Federal. Não obstante o art. 48⁸⁹ do ADCT, determinou o prazo para o cumprimento pelo Congresso Nacional do preceito constitucional.

Aos 11 (onze) dias do mês de setembro de 1990, foi sancionada o tão esperado Código de Defesa do Consumidor (CDC), que de forma impar se preocupou com os aspectos éticos e princípios próprios para serem observados nas relações de consumo.

Oportuno mencionar que o CDC não foi constituído para regular todo o conteúdo dos contratos entre fornecedores e consumidores, entretanto, buscou estabelecer parâmetros capazes de garantir uma paridade contratual entre as partes contratantes, protegendo em determinadas situações os consumidores, como já dito, considerado a parte vulnerável da relação contratual.

Nesta toada, é nítida a aplicabilidade do CDC nas incorporações imobiliárias, porquanto, o adquirente submeteu-se a um contrato adesivo, assim, assumindo a figura

⁸⁷ Art. 5º(...)

XXXII – o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor.

⁸⁸ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...)

V – defesa do consumidor;

⁸⁹ Art. 48. O congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor.

nítida de consumidor conforme prescrito no art. 2º e o incorporador a figura de fornecedor nos termos do at. 3º, ambos do mencionado Código.

Outrossim, poderíamos relacionar uma série de situações relativas à "circulação de produtos e serviços entre fornecedor e consumidor", nos exatos moldes do CDC em relação as incorporações imobiliária.

Oportuno lembrar que quando o incorporador edifica e vende a unidade autônoma, assume obrigação de dar coisa certa, o que configura o produto, de que cogita o CDC.

Não obstante, tratando-se de ajustes relativos à construção, retrata empreitada ou administração, o que corresponde à obrigação de fazer, isto é, prestação de serviço, nos termos do CDC.

Somente para ratificar o quanto mencionado, o adquirente é consumidor, porquanto adquirir o imóvel para nele estabelecer a moradia própria e da família, ou seja, apresenta-se como destinatário final.

O CDC, em seu art. 12, estabelece a responsabilidade do construtor na reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem etc, ou seja, quando o construtor não for o próprio incorporador, resta evidente que aquele estará prestando serviços a este estabelecendo a responsabilidade incondicional do incorporador.

Já o art. 53 do CDC, menciona uma vedação as cláusulas que estabelecem a perda total das prestações pagas em benefício do credor (cláusula de decaimento) em relação os contratos de compra e venda de imóveis, isto é, negócios oriundos de aquisição de imóveis entre comprador (adquirente) e incorporador.

Destarte, podemos concluir que a incorporação imobiliária tem seus contratos sujeitos ao crivo do Código de Defesa do Consumidor.

4.7. Registo da Incorporação Imobiliária

É cediço, que antes da comercialização do empreendimento, ou seja, a efetiva venda e compra das unidades autônomas, são muitas as exigências que deve ser atendidas pelo incorporador, sendo certo que a principal exigência a ser cumprida é o memorial de incorporação, que deverá ser arquivado juntamente com todos os documentos constantes no art. 32⁹⁰ da Lei 4.591/1964, junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

⁹⁰ Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno fôr responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Após o devido arquivamento da documentação prevista em lei, deverá ser devidamente registrado na matrícula do terreno onde será realizada as futuras edificações objeto da incorporação.

Além de obedecer a um critério formal para sua validade o memorial de incorporação imobiliária, devidamente arquivado e registrado junto ao CRI, desempenha um papel social, eis que viabiliza aos pretensos adquirentes das unidades autônomas uma segurança e fidúcia para concretização do mencionado negócio jurídico.

Importa lembrar que o incorporador, nos moldes do art. 29 da Lei. 4.591/1964 pode ser pessoa física ou jurídica:

*Art. 29. **Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (g.n.).***

Assim, oportuno trazer a lume os documentos pessoais exigidos em ambas as situações. Senão vejamos:

DOCUMENTOS PESSOAIS DO INCORPORADOR (PESSOA FÍSICA OU NATURAL):	DOCUMENTOS PESSOAIS DA INCORPORADORA (PESSOA JURÍDICA):
Cópia do documento original de identidade ou de habilitação ou de inscrição em Conselho Regional de profissão com validade nacional, entre outros previstos na Lei nº 12.037/09;	Cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social e demais alterações, todas registradas no órgão competente (Juntas Comerciais ou Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas);
Cópia do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), porém, atualmente, esse documento tem emissão pela Internet (www.receita.fazenda.gov.br);	Certidão atualizada emitida pelas Juntas Comerciais ou Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas relativa aos atos registrados da pessoa jurídica, tendo como finalidade verificar quais foram suas últimas alterações;

Cópia do Comprovante de Estado Civil (certidão de nascimento ou casamento atualizada, constando que ainda são casados, separados, divorciados ou viúvo); <i>Obs. dependendo do regime de bens, é necessário exigir o registro e a escritura de pacto antenupcial.</i>	Cópia do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), o qual pode ser emitido pela Internet na página da Secretaria da Receita Federal do Brasil (www.receita.fazenda.gov.br);
Cópia do documento comprobatório de residência e domicílio, sendo várias as residências, deve-se informar quais frequenta com mais regularidade;	Cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição da Diretoria ou Administradores, devidamente registrada no órgão competente (Juntas Comerciais ou Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas);
Certidão Negativa de Débitos Tributários Municipais;	Cópia autenticada da Ata de Assembleia que autorizou a transação, se houver disposição nesse sentido no Contrato Social;
Certidão Negativa de Interdição, Tutela e Curatela;	Cópia autenticada do documento de identidade de quem representa a empresa;
Outras certidões previstas no art. 1º da Lei nº 7.433/85 e seu Decreto nº 93.240/86.	Certidão de eventual procuração para a realização da incorporação imobiliária, bem como outras certidões previstas no art. 1º da Lei nº 7.433/85 e seu Decreto nº 93.240/86.

Além dos documentos supracitados, se faz necessário juntar ao CRI outros documentos considerados indispensáveis pela norma para a realização do efetivo registro da incorporação imobiliária. Vejamos:

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAÇÃO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:	BREVES COMENTÁRIOS
Título de propriedade de terreno ou de	<i>*Poderá requerer o registro da incorporação:</i>

<p>promessa - irrevogável e irretratável - de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, no qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, sem estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, que inclua consentimento para demolição, construção e que seja devidamente registrado;</p>	<p><i>o proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre o imóvel.</i></p> <p><i>*Necessária à posse do imóvel</i></p> <p><i>*A cláusula de irrevogabilidade é ultra importante, especialmente para o adquirente, eis que impossibilita eventual desfazimento do negócio jurídico.</i></p> <p><i>*Caso a futura edificação seja projetada para dois ou mais terrenos, é necessária a anexação junto ao CRI.</i></p>
<p>Certidões Negativas de Impostos Federais, Estaduais e Municipais, de Protesto de Títulos de Ações Cíveis e Criminais e de Ônus Reais, relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;</p>	<p><i>Trata-se da averiguação junto aos órgãos competentes da existência de débitos fiscais, incapacidades das partes etc., em relação aos imóveis, aos alienantes e ao incorporador. Esse crivo deve ser realizado por advogado, para que ele possa indicar se existe ou não risco de fraude (contra credores/execução).</i></p>
<p>Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;</p>	<p><i>Verifica-se, nesse requisito, primeiramente um vício, eis que o Código Civil atual determina prazo prescricional máximo de 10 (dez) anos.</i></p> <p><i>Não obstante, a certidão vintenária, visa dar conhecimento sobre a filiação dominial do imóvel nos anos antecedentes a efetiva incorporação.</i></p>
<p>Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;</p>	<p><i>A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), determina que o projeto deve trazer os quadros de áreas, por determinação do artigo 53 da Lei das Incorporações.</i></p>
<p>Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da área global, também as partes comuns, indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;</p>	<p><i>Conforme mencionado anteriormente, o artigo 53 da Lei das Incorporações atribuiu a ABNT o encargo de editar normas acerca do procedimento da incorporação, dentre elas, o critério de cálculos dos custos unitários e</i></p>

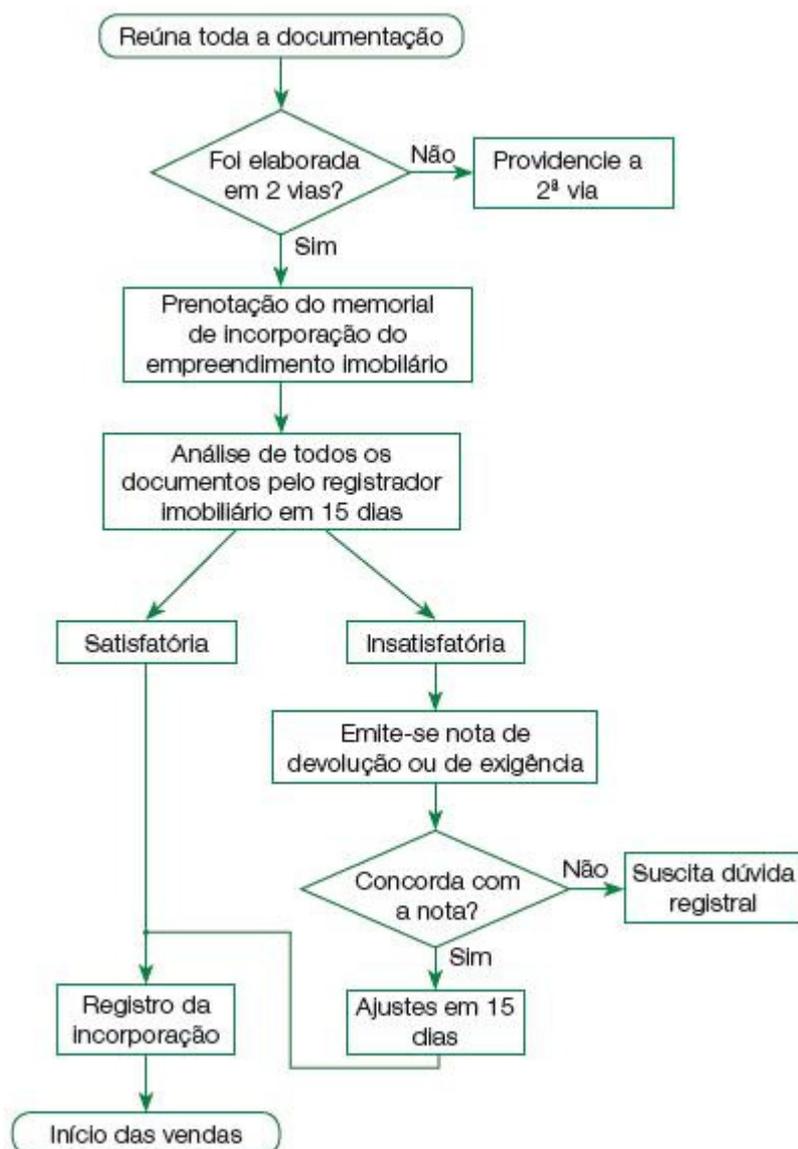
	<i>custo global da obra. Tais normas encontram-se nos formulários elaborados pela ABNT, especialmente quadros I e II, que tem a função de determinar a fração ideal das unidades autônomas, bem como a área global.</i>
Certidão Negativa de Débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;	<i>Visa obter informações junto ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), para verificar a existência de débitos, que em caso de inexistentes será expedida uma Certidão Negativa de Débito (CND), e caso exista débitos será emitida uma CND com efeitos positivos, ou seja, demonstrando a existência de débitos.</i>
Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do artigo 53 da Lei nº 4.591/64;	<i>Trata-se de documento que deve ser apresentado em duas vias assinadas pelo construtor e incorporador, contendo os elementos necessários para demonstrar o grau de qualidade da futura edificação.</i>
Avaliação do custo global da obra atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III do artigo 53 da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no artigo 54 da Lei nº 4.591/64, discriminando, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;	<i>Verifica-se, no citado documento, a menção do orçamento da construção, eis que como já citado anteriormente podemos ter uma incorporação a preço de custo e uma a preço fechado, sendo que aquela a obra e custeada pelos adquirentes enquanto esta pelo incorporador, daí a importância de se ter uma prévia do custo da obra, mesmo que parcial, eis que o orçamento deve demonstrar o custo na data do arquivamento, podendo obter valor diverso no final da obra em decorrência de atualização periódica, ou de fato superveniente e extraordinário (teoria da imprevisão).</i>
Discriminação das frações ideais de terreno	<i>Estabelece a propriedade de cada adquirente</i>

com as unidades autônomas que a elas corresponderão;	<i>no terreno e as áreas comuns da futura edificação, bem como as áreas privativas. Com base nessas informações pode, e.g., determinara fração de cada condômino em relação a taxa condominial.</i>
Minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;	<i>Trata-se de documento que tem a função de disciplinar a utilização da futura edificação depois da sua conclusão. Por trata-se apenas de minuta poderá ser mantida, alterada ou substituída pela convenção de condomínio.</i>
Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;	<i>Somente será necessário quando o incorporador fizer a aquisição do terreno por intermédio de contrato de permuta ou promessa de permuta.</i>
Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;	<i>Ocorrerá toda vez que a incorporação for autorizada pelo titular do terreno, que outorgará poderes, e.g., ao construtor ou corretor que exercerá a função de incorporador.</i>
Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);	<i>Nesta declaração será determinado prazo caso o incorporador queira denunciar a incorporação, devendo mencionar as condições que poderão influenciar na desistência do negócio. Obs. O prazo máximo, nestes casos, são 180 (cento e oitenta) dias. Sendo denunciada a incorporação ao incorporador incube o dever de devolver aos adquirentes os valores recebidos.</i>
Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos.	<i>Verifica-se no presente atestado caráter meramente informativo, eis que não vincula a instituição financeira como e.g., avalista. Todavia, o mencionado atestado é de suma importância, porquanto vai demonstrar qual é o conceito econômico do incorporador.</i>

Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.	<i>Aqui verificamos a demarcação prévia das vagas ou simplesmente sua existência, porém, quando existentes sua definição e quantidade é imprescindível.</i>
--	---

Destarte, trouxemos, sem, contudo exaurir o tema, os documentos necessários para o devido registro da incorporação imobiliária e posterior comercialização.

Na prática, vejamos como esse procedimento deve ser realizado:



91

No entanto, para que não se olvide, importa frisar que além de toda essa documentação que deve ser apresentada, conforme previsto no artigo 32 da Lei da Incorporação, anteriormente citada, pode o incorporador optar em constituir um contrato adesivo, ou seja, com cláusulas anteriormente padronizadas, devendo ser arquivado no Registro de Cartório de Imóveis, nos termos do § 4º do artigo 67 da Lei 4.591/1967.

⁹¹ Kumpel, Vitor F. e Kikunaga Marcus Vinícius. *INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - 4ª PARTE*. pg. 3. fontes <http://www.lex.com.br/>, acesso em 15/11/2011 às 14:00.

Apesar de não fazer parte integrante do artigo 32, acreditamos que a minuta do contrato de adesão deve ser objeto do memorial de incorporação, eis que os adquirentes tem o direito de conhecer previamente todas as cláusulas, condições e termos que irão se submeter.

Assim, entendemos que a não inclusão, obrigatória da minuta do contrato de adesão no memorial afronta um estado democrático de direito, bem como a livre iniciativa dos adquirentes.

Assim, passaremos a analisar como funcionar o direito contratual pátrio, sem, contudo, elidir o assunto, porquanto a intenção é tão somente demonstrar a correlação do direito contratual dentro das incorporações imobiliárias. Vejamos:

5. CONTRATOS

Tem-se aqui, a ideia de estudar os contratos num contexto com o direito imobiliário, especialmente no tocante as incorporações imobiliárias.

Assim, verificaremos os principais aspectos do direito contratual pátrio em relação às incorporações imobiliárias, todavia, importa lembrar que o direito contratual tem suas raízes fincadas no direito civil, motivo pelo qual vamos correlacionar à teoria geral dos contratos aplicada as incorporações imobiliárias.

Neste passo, importa lembrar que contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial; sendo um **negócio jurídico**, requer, para sua validade, a observância dos requisitos do art. 104 do CC (agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei).

Ou seja, é o acordo de vontades que visa à criação, modificação ou extinção de relações jurídicas de natureza patrimonial, no caso em tela todo e qualquer contrato que tem como finalidade reger as relações oriundas do direito imobiliário, especialmente aquelas concernentes às incorporações imobiliárias.

Mister mencionar, que dentro do direito imobiliário, especificamente nos empreendimentos/incorporações imobiliárias(os) é o contrato o meio capaz de regular de forma detalhada todos os meandros do empreendimento/incorporação, eis que o contrato é o instrumento que tem o condão de abrigar todas as regras a serem observadas pelas partes contratantes.

Assim, visam os contratos utilizados nas incorporações imobiliárias estabelecer os parâmetros, previamente acordados, tais como prazo, qualidade, preço e forma de pagamento dentre tantas outras condições que norteiam às incorporações imobiliárias.

Nesta toada, fica nítido que somente um contrato bem estruturado terá o condão de mitigar os riscos oriundos da própria natureza da relação contratual existente dentro das incorporações imobiliárias.

O contrato é a base para a utilização da arbitragem, eis que somente nas relações patrimoniais disponíveis entre pessoas capazes para contratar podemos observar o uso da arbitragem.

Destarte, os contratos dentro das incorporações imobiliárias, via de regra, é o pacto bilateral, oneroso – comutativo ou aleatório, que atribui obrigações para ambas as partes contratantes, ou seja, obriga o fornecedor a oferecer o produto objeto do trato, bem como serviços e resultados especificados e prometidos e obriga o comprador a pagar a quantia contratada e nos moldes ajustados.

Não obstante, temos que lembrar que todos os demais contratos correlacionados a viabilidade, construção, divulgação, negociação etc., das incorporações imobiliárias versam sobre direitos patrimoniais disponíveis, o que por si só, já possibilitaria a utilização da arbitragem como instrumento para resolução dos conflitos decorrentes das relações contratuais.

Outrossim, importa lembrar que os contratos podem ser realizados de duas maneiras, ou seja, por instrumento público ou por instrumento particular.

Por instrumento público, os contratos são lavrados em registro público, por oficial, sendo certo que ficará arquivado junto ao cartório onde foi lavrado e assinado e deve observar regras específicas.

Já os contratos por instrumentos particulares são lavrados pelas próprias partes ou por intermédio de seus advogados, não sendo exigido o formalismo que ocorre no registro público.

5.1. Contratos na Incorporação Imobiliária

Nas palavras de Zilda Tavares⁹² “*no ângulo jurídico os contratos imobiliários são elos de uma corrente de negócios num conjunto econômico, pois reúnem diversos institutos, como compra e venda, mútuo, seguro, hipoteca, securitização e alienação fiduciária*”.

Não obstante, a Lei n. 4.591/64 atribui efeito real em favos dos adquirentes e do incorporador, devendo ser registra a documentação necessária dos adquirentes e do incorporador, mediante registro da documentação necessária no cartório imobiliário.

Neste diapasão, o contrato de incorporação abrange ajuste referente à alienação de fração ideal de terreno ligado à futura unidade autônoma e a possibilidade de o incorporador promover a construção do edifício de três formas: diretamente, por empreitada o por administração.⁹³

Existe um procedimento administrativo prévio que se constitui na apresentação e arquivo de documentação ao registro imobiliário.

O incorporador, por seu lado, não é somente mandatário, nem empreiteiro ou administrador. Trata-se de figura catalisadora de um complexo contratual. Centraliza, administra e conclui o empreendimento, com série de responsabilidades descritas na lei.

Há um contrato normativo, com cláusula predispostas que fica arquivado no registro imobiliário e todos os futuros adquirentes de unidades condominiais necessariamente aderem àquelas cláusulas, que são obrigatórias.

É permitido, todavia, que em cada contrato elaborado com os aderentes seja acrescentadas outras cláusulas que digam a e respeito a preço, forma e prazo

⁹² TAVARES, Zilda. *Código de defesa do consumidor e a alienação fiduciária imobiliária*. Editora Método, 1ª edição, pág. 55.

⁹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Contrato em Espécie*. 10ª Ed. São Paulo: Ed. Atlas. 2011. p.461

pagamento, acabamento interno das unidades construídas, restrições de vizinhança, as quais podem não constar do contrato-padrão arquivado, que originou o empreendimento. Em torno do incorporador gravitam os contratos com os adquirentes, assim como com construtores, fornecedores. Perante o adquirente, contudo, a responsabilidade será sempre do incorporador, o que nem sempre representava garantia e tranquilidade para os adquirentes. A Lei n. 10.931/04, já referida, buscou justamente melhor garantia para os adquirentes, bem como para as instituições financiadoras fomentados do empreendimento.⁹⁴

Não obstante, vamos citar três dos principais contratos que são observados nas incorporações imobiliárias, onde a utilização da arbitragem é admissível. Senão vejamos:

1) CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: O primeiro e, a nosso ver, o mais importante dos contratos existentes nas incorporações imobiliárias, porquanto, é a partir da sua existência que podemos falar nas demais modalidades contratuais que podem surgir.

Nas palavras de Melhim Namem Chalhub⁹⁵ é:

(...) o negócio jurídico pelo qual o incorporador se obriga a realizar, por si ou por terceiros, a construção de unidades imobiliárias em edificação coletiva e, bem assim, a transmitir a propriedade dessas unidades aos respectivos adquirentes, firmando os respectivos contratos durante a construção; em contrapartida, obrigam-se os adquirentes a pagar o preço das unidades que se comprometeram a adquirir.

⁹⁴VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Contratos em Espécie*. 10ª Ed. São Paulo: Ed. Atlas. 2011. p. 462

⁹⁵ CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. – 3ª ed., revista e atualizada. – Rio de Janeiro: Renovar, 2010. Pg. 141.

Destarte, podemos observar a importância deste contrato, bem como afirmar que o mesmo versa sobre direitos patrimoniais disponíveis, ou seja, pode ser utilizada a arbitragem como forma de solução de conflitos.

2) PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Trata-se de modalidade de contrato constantemente utilizada, no qual o incorporador assume a obrigação de construir um prédio dividido em unidades autônomas já os adquirentes se comprometem a adquirir as unidades autônomas com as suas respectivas frações ideais.

Nesta modalidade, observamos que o contrato tem natureza real e obrigacional, ou seja, estabelece obrigações recíprocas entre as partes, sendo que o incorporador terá as obrigações de fazer, dar e transferir e em contrapartida os adquirentes a obrigação de pagar pelo preço ajustado entre as partes.

3) COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Trata-se do contrato onde o adquirente (que no caso da incorporação imobiliária será considerado devedor) transfere ao incorporador (que no caso da incorporação imobiliária será considerado credor) ou instituição financeira a propriedade do imóvel como garantia até pagamento total do preço avençado entre as partes.

Essa modalidade de contrato surgiu com o advento da Lei 9.514/1997, que trouxe a voga o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), sendo certo que o mencionado sistema autorizou a securitização dos créditos imobiliários e introduz a alienação fiduciária nas incorporações imobiliárias.

Nos dias atuais, podemos dizer que é a modalidade de contrato mais utilizada entre adquirente e incorporador, eis que garante de maneira mais ampla o adimplemento da obrigação assumida.

Importante observar, que poderão atuar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Não podemos olvidar que todos os contratos relativos ao financiamento imobiliário poderão estipular que conflitos ou controvérsias entre as partes sejam solucionados mediante utilização da arbitragem.

Assim resta evidente, que a aplicabilidade da arbitragem, como forma de resolução de conflitos, nos contratos envoltos as incorporações imobiliárias é perfeitamente admissível e recomendável.

5.1.1. Partes

O art. 31 da Lei n. 4.591/64 apresenta *números clausus* para a figura do incorporador, estabelecendo que a iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poder ser: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título suficientes ali descrito e o construtor.

Admite-se também que o permutante do terreno possa figura na hipótese, pela referência que lhe faz o art. 39 da mencionada Lei. A situação ocorrerá quando o pagamento pela aquisição do terreno se dá com unidades autônomas a serem construídas.⁹⁶

⁹⁶ VENONA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Contratos em Espécie*. 10ª Ed. São Paulo: Ed. Atlas. 2011. p. 463

Adquirentes ou subscritores nesse negócio jurídico serão quaisquer pessoas naturais ou jurídicas que se proponham a adquirir unidades autônomas.

Aqui, oportuno enfatizamos o caráter plurilateral em regra do contrato de incorporação imobiliária, bem como a observância dos princípios contratuais, assim, passaremos a analisar alguns princípios de observação obrigatória nos contratos oriundos das incorporações imobiliárias, bem como na arbitragem.

5.2. Princípios

Antes de falarmos de alguns dos principais princípios correlacionados ao direito contratual e de observação obrigatória nas incorporações imobiliárias, cumpre-nos, realizar uma breve síntese sobre o significado e importância dos princípios.

Neste passo, podemos considera princípio como sendo a arrumação que se radia e magnetiza os sistemas de normas, servindo de base para a explanação do direito positivo, onde no qual encontramos as incorporações imobiliárias e a arbitragem.

Segundo Aristóteles “princípio é aquilo pelo que alguma coisa existe ou é conhecida”.

Robert Alexy defini princípio como sendo “mandamentos de otimização, caracterizados pelo fato de que podem ser cumpridos em diferentes graus, e de que seu cumprimento não somente depende das possibilidades reais, mas também das jurídicas”⁹⁷

Assim, em apertada sínteses, podemos afirmar que são os princípios são fonte e base para qualquer relação jurídica, dentre elas as relações contratuais, em especial as

⁹⁷ Alexy, Robert. *Teoria de Los Derechos Fundamentales*. Madri: Centro de Estudios Constitucionales. 1993, pag. 86.

envoltas aos contratos correlacionados as incorporações imobiliárias e a arbitragem. Vejamos:

5.2.1. Princípio da autonomia da vontade

Tanto na arbitragem quanto nas incorporações imobiliárias, podemos afirmar que o citado princípio estabelece/garante a liberdade contratual dos contratantes, consistindo no poder de estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante acordo de vontades, a disciplina de seus interesses, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica.

Nas palavras de Nelson e Rosa Nery⁹⁸ “a *autonomia da vontade*, (princípio geral do direito), que respeita a correlação existente entre o querer do sujeito e a sua manifestação exterior (declaração, ato)”.

Assim sendo, qualquer que seja o contrato utilizado nas incorporações imobiliárias deve observar, fielmente, a autonomia da vontade, das partes contratantes, sendo certo que a nosso ver princípio fundante da arbitragem.

Ou seja, a junção incorporações imobiliárias e arbitragem, somente será admissível se devidamente observada à autonomia da vontade, porquanto qualquer que seja a relação contratual deverá observar tal princípio, e aqui não seria diferente.

5.2.2. Princípio da autonomia privada

Trata-se de princípio de direito privado que corresponde ao poder dispensado a pessoa (natural ou jurídica) de criar e submeter-se a regras particulares.

Numa primeira análise verificamos a necessidade dessa observância para efetiva aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias, entretanto, salientamos que

⁹⁸ Nelson e Rosa Nery. *Código Civil Comentado*. pág. 529.

a atenção deverá ser redobrada nos denominados contratos de adesão, porquanto o adquirente de unidade autônoma encontra-se limitado apenas à liberdade de aceitar ou não as condições e cláusulas do mencionado trato adesivo pelo incorporador.

A utilização da arbitragem nos contratos de adesão tem previsão legal, e como disciplina a lei, deve ter iniciativa do aderente, ou, em caso contrário, sua concordância deve observar requisitos específicos, que serão a diante esmiuçados, assim os contratos de adesão nas incorporações imobiliárias são indiscutivelmente admissíveis, desde que observados os ditames legais.

5.2.3. Princípio da boa-fé

Segundo ele, o sentido literal da linguagem não deverá prevalecer sobre a intenção inferida da declaração de vontade das partes, ou seja, a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias somente será possível se evidente a vontade das partes em submeter seus conflitos ao crivo da Lei 9.307/1996, e assim, abrindo mão da justiça estatal.

Espera-se e presume-se a boa-fé em todos a relações contratuais e, não é diferente nas oriundas das incorporações imobiliárias, diga-se de passagem, nos mencionados contratos a fidúcia é o ponto fundante, eis que o objeto, principal, das incorporações imobiliárias e a aquisição de unidade autônoma futura.

Assim, as partes contratantes deverão agir de boa-fé em todas as fases contratuais, ou seja, desde proposta até efetiva conclusão.

5.2.4. Princípio do consensualismo

É o princípio segundo o qual o simples acordo de 2ª (duas) ou mais vontades basta para gerar o contrato válido.

Nesse sentido, podemos afirmar que a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias dependerá somente do consenso, previamente estabelecido,

entre as partes, que optarão pela denominada justiça privada (arbitragem) em vez da justiça estatal (jurisdição).

O nosso direito pátrio reputa inválido qualquer negócio jurídico que não seja realizado em observância a vontade das partes, tanto é verdade que o Código Civil estabelece como validade dos negócios.

É cediço que os defeitos do negócio jurídico decorrem em geral da manifestação de vontade, em regra, os chamados vícios do consentimento são: a) o erro; b) o dolo; c) a coação; d) o estado de perigo; e) a lesão; e, f) fraude contra credores.

Em todas as situações, ou seja, em todos os vícios de consentimento verificamos uma contradição entre aquilo que a pessoa deseja e o que ela realmente faz, porquanto a vontade declarada não corresponde com o *animus* do agente.

Nesta toada, importa frisar que o contrato firmado sem o devido consentimento será anulável, ou seja, caso ocorra algum dos vícios acima mencionados.

Sendo certo, que o artigo 178, inciso I e II, do Código Civil⁹⁹, estabelece um prazo decadencial de quatro anos para ser pleiteada a anulação do negócio realizado com vícios de consentimento.

Destarte, é requisito necessário para convalidação da arbitragem nas incorporações imobiliárias que as partes contratem de livre e espontânea vontade, caso contrário será nula a cláusula que a estipular.

5.2.5. Princípio da obrigatoriedade da convenção

⁹⁹ Art. 178. É de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado:

I - no caso de coação, do dia em que ela cessar;

II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico;

(...)

É o princípio pelo qual as estipulações feitas no contrato deverão ser fielmente cumpridas (*pacta sunt servanda*), sob pena de execução patrimonial contra o inadimplente.

Em virtude do mencionado princípio, podemos afirmar que ninguém é obrigado a instituir ou aceitar a arbitragem como instrumento de solução dos conflitos dos contratos adstritos as incorporações imobiliárias, no entanto, uma vez estipulada a mesma não poderá ser excluída de forma unilateral.

Em vista dos argumentos esculpados podemos asseverar que ninguém é obrigado a contratar, isto é, espera-se que o contrato represente a vontade, manifestada, das partes numa relação contratual.

Entretanto, entendemos que estando às partes de comum acordo submeter seus contratos, originários das incorporações imobiliárias ao crivo da arbitragem, espera-se que eles sejam fielmente cumpridos, em todos os termos, condições e cláusulas.

Ressalta-se, por oportuno, que o *pacta sunt servanda* não é supremo em nosso ordenamento jurídico, eis que encontra limites na função social do contrato, boa fé etc.

5.2.6. Princípio da relatividade dos efeitos do negócio jurídico contratual

Tal princípio não aproveita nem prejudica terceiros, vinculando exclusivamente as partes que nele intervierem.

As relações contratuais somente vinculam as partes contratantes, ou seja, como regra o nosso ordenamento pátrio veda o aproveitamento e principalmente o prejuízo a terceiros estranhos a relação contratual.

Levando-se em consideração esses aspectos, podemos garantir que a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias, não podem e não devem, aproveitar ou

prejudicar terceiros que não encontram-se submetidos a arbitragem, porquanto, conforme mencionado anteriormente, os contratos somente vinculam as partes contratantes.

Além disso, isto é, além dos princípios devemos mencionar os principais requisitos que devem ser observado em todas as relações contratuais, incluindo neste contexto a aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias. Observemos:

5.3. Requisitos dos contratos

Da mesma forma que os contratos em geral, podemos afirmar que os contratos realizados nas incorporações imobiliárias, em especial os que estipulem a arbitragem, devem observar certos requisitos indispensáveis para sua validação.

Assim, para que possam produzir seus regulares efeitos, necessário se faz a observância de alguns requisitos, sem os quais os contratos que venham a estipular a arbitragem como meio de solução de controvérsias nas incorporações imobiliárias não atingiriam sua finalidade e eficácia.

Neste passo vejamos os requisitos objetivos que devem ser observados:

- a) **Agente capaz** (consideram-se pessoas capazes as pessoas naturais/físicas ou jurídicas, com capacidade de exercer seus direitos);
- a) **Objeto lícito, possível e determinado, ou pelo menos determinável**, (como, por exemplo, a compra na planta de unidade autônoma);
- b) **Forma prescrita ou não defesa (proibida) em lei.**

Tais requisitos estão entabulados no artigo 104 do Código Civil¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Convém salientar, que se a ofensa for somente em relação a lei podemos dizer que trata-se de um contrato juridicamente impossível, que é espécie do contrato ilícito, ou seja, será considerado contrato juridicamente impossível aquele que ofender a lei. Já os contratos ilícitos ofendem a lei, a moral e os bons costumes.

Não obstante, podemos considerar como requisitos subjetivos que devem ser observado para a efetiva utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias:

- a) Manifestação de duas ou mais vontades;
- b) Aptidão específica para contratar (em determinadas situações a lei exige uma capacidade especial, como por exemplo, a utilização da arbitragem que não poder ser instituída por qualquer pessoa).

O consentimento das partes, como visto anteriormente, deve ser livre e espontâneo, podendo ser expresso ou tácito, todavia, importa frisar que a arbitragem somente se admite quando expressa.

Portanto a aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias exige consentimento expresso das partes contratantes, não valendo o silêncio como aceitação.

Aqui não se aplica o brocado: *quem cala consente*, isto é, a arbitragem somente será utilizada nas incorporações imobiliárias quando proposta pelo adquirente ou com sua aceitação nos termos da lei.

Nada obsta que a lei determine, em casos excepcionais, que o silêncio valha como aceitação tácita, repise-se, não é o caso dos da utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias, por exemplo, contratos de compra e venda de unidades autônomas somente ficarão sujeitos à arbitragem se sugerida pelo adquirente ou por este expressamente aceita.

Dado o exposto, cabível aludir que essas situações são comuns nos denominados contratos adesivos, que é praxe nas incorporações imobiliárias, principalmente no tocante a aquisição de unidades autônomas. De tal modo, necessário se faz falarmos sobre o citado instituto.

5.4. Contrato de adesão

5.4.1. Conceito

Orlando Gomes¹⁰¹, conceitua o contrato de adesão como:

“O negócio jurídico no qual a participação de um dos sujeitos sucede pela aceitação em bloco de uma série de cláusulas formuladas antecipadamente, de modo geral e abstrato, pela outra parte, para constituir o conteúdo normativo e obrigacional de futuras relações”.

Em linhas gerais, contratos de adesão são aqueles em que é limitada a liberdade de convenção, devido à preponderância de um dos contratantes, o economicamente mais forte, que impõe sua vontade, redigindo as cláusulas, ao outro contratante, que as aceita sem discussão.

Tal modalidade é extremamente utilizada nas relações envolvendo incorporações imobiliárias, principalmente no tocante aos contratos de alienação das unidades autônomas, onde os promitentes compradores, via de regra, somente anuem ao contrato previamente elaborado.

Importa frisar que o Código Civil Italiano foi o primeiro a tratar sobre o contrato de adesão no mundo. Após isto foram surgindo outras legislações nesse contexto, como e.g., na Holanda e na Etiópia e chegando ao Brasil que rapidamente passou a utilizar essa modalidade contratual.

5.4.2. Natureza jurídica

¹⁰¹ GOMES, Orlando. *Contrato de adesão – Condições Gerais dos Contratos*. São Paulo: RT, 1972

A natureza jurídica do contrato de adesão é cercada por duas teorias.

A primeira argumenta que o contrato de adesão é espécie de negócio unilateral, sendo certo que quem defende esta ideia baseia-se justamente no motivo de que não existe liberdade do aderente contratual as cláusulas são impostas por uma das partes.

Não obstante, a segunda teoria afirma que a natureza jurídica é contratual, por sua manifestação de vontade, esta é a teoria dominante na doutrina e nos tribunais.

Acreditamos que a segunda teoria seja a mais acertada.

5.4.3. Correspondência legislativa com o Código de Defesa do Consumidor

Com o advento do Código Civil, houve forte aproximação principiológica entre esse Código e o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990), no que respeita à regulação contratual, uma vez que ambos são incorporadores de uma nova teoria geral dos contratos (Jornada III STJ 167).

Trata o CDC o contrato de adesão como "aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas **unilateralmente** pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo." (consoante inteligência do art. 54, caput).

Ou seja, o CDC, trouxe de forma clara no Capítulo VI, Seção III, os ditames sobre o mencionado contrato de adesão¹⁰².

¹⁰² Dos Contratos de Adesão

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor. ([Redação dada pela nº 11.785, de 2008](#))

Não obstante, oportuno destacar que a disciplina foi tratada, também, pelo Código Civil atual, entretanto, de forma, por demais, genérica e insuficiente.

Veamos o quanto ressalta Fabíola Santos¹⁰³:

"A codificação apesar de ter estabelecido o princípio da interpretação mais favorável em favor da parte mais fraca da relação, materializando o princípio da equivalência contratual, e impondo nulidade às cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio, nem de perto, insistimos, se aproximou do tratamento minucioso conferido pelo Código de Defesa do Consumidor ao contrato de adesão conforme se depreende da leitura dos artigos acima transcritos."

Salienta-se que se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor quando envolver um fornecedor e um consumidor, e aplicando-se as disposições do Código Civil, atual, quando envolver particulares.

Neste passo, fica evidente que nas incorporações imobiliárias serão utilizadas ambas as situações, por exemplo, nos contratos firmados entre incorporador e empreiteira será verificado o Código Civil, sendo certo que no tocante às vendas das unidades autônomas observar-se-á o quanto disciplinado no Código de Defesa do Consumidor.

E em ambas as situações o uso da arbitragem depende de requisitos específicos, senão acarretará a renúncia antecipada de direito, o que não é aceitável em nosso ordenamento jurídico. Vejam:

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º [\(Vetado\)](#)

¹⁰³ ALBUQUERQUE, Fabíola Santos. *Contrato de adesão no novo Código Civil*. Jus Navigandi, Teresina, a. 7, n. 64, abr. 2003.

5.5. Renúncia antecipada de direito

A pesar da abordagem tímida dada ao assunto, o Código Civil Brasileiro não se quedou inerte quanto à proteção dos aderentes nas relações civis, regulando sua incidência nos artigos 423 e 424¹⁰⁴.

Assim, os contratos atinentes ao Código Civil, originários das incorporações imobiliárias, por exemplo, o contrato de empreitada, poderão ser submetidos a arbitragem, desde que aceito por ambos os contratante, eis que a imposição compulsória do referido instituto afrontaria o princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º, inciso XXXV da Constituição Federal.

Além disso, podemos dizer que Código Civil tratou instituto em comento de forma muito próximo ao quanto disposto no Código de Defesa do Consumidor. Senão vejamos:

5.5.1. Renúncia antecipada

Num primeiro momento, renúncia é o ato unilateral de vontade, ou seja, é ato onde a pessoa abre mão de um direito de que é titular, sem a indicação de beneficiários.

Todavia, conforme citado por Nelson e Rosa Nery¹⁰⁵ “Em regra é ato arbitrário que não interessa a terceiros”.

Quando realizada por força contratual imposta sem a opção de escolha da parte aderente, torna-se uma renúncia antecipada que não é admitida em nosso Ordenamento

¹⁰⁴ Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.
Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

¹⁰⁵ Nelson e Rosa Nery. *Código Civil Comentado*. pág. 337.

Jurídico, ou seja, a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias não pode ocorrer de forma compulsória.

Maria Helena Diniz¹⁰⁶ aduz:

"As cláusulas contidas em contrato por adesão, que venham a estipular renúncia antecipada do aderente a direito que advenha da própria natureza do negócio, serão consideradas nulas, pois a liberdade de contratar deverá ser exercida dentro do princípio da função social do contrato, da probidade e da boa-fé; tais cláusulas, além de serem abusivas ou leoninas (JB, 70:247), geram insegurança contratual."

Não obstante, argumenta JONES FIGUEIREDO ALVES¹⁰⁷

"O dispositivo resulta do preceito fundamental segundo o qual a liberdade de contratar só pode ser exercida em razão e nos limites da função social do contrato, implicando os princípios definidos pelo art. 422. O ofertante não pode privar o aderente de direito resultante da natureza do negócio ao qual este aderiu. A justiça contratual impõe a efetividade dos negócios jurídicos segundo os princípios da probidade e da boa-fé. Ditas cláusulas opressivas são presentes, notadamente, em contratos de trato sucessivo, complexo e de longa duração, não podendo o aderente resultar desprovido da segurança contratual. O caráter abusivo da cláusula situa-se em face de tratar-se de uma cláusula de exclusão ou de exoneração, frustrante aos interesses do aderente colocado diante da própria motivação ou necessidade da adesão."

¹⁰⁶ DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado*. 9a ed., São Paulo: Saraiva. 2003. p. 324.

¹⁰⁷ Alves, Jones Figueiredo. *Novo Código Civil Comentado*. coordenação de Ricardo Fiúza. São Paulo: Editora Saraiva, 2002, pág. 377.

Nota-se, sem maiores digressões que em observância a função social dos contratos e a proteção do aderente, na busca por um tratamento isonômico material entre as partes contratantes, bem como em observância aos demais princípios civis-constitucionais, com fulcro na dignidade da pessoa humana, igualdade etc., podemos afirmar que as cláusulas que determinam, de qualquer modo, a renúncia antecipada de direitos são de pronto consideradas nulas.

Em virtude dos fatos mencionados, o exemplo mais evidente e, anteriormente, utilizado é o caso da imposição da arbitragem num contrato de adesão oriundo de incorporações imobiliárias sem ser solicitado pelo aderente ou sem seu consentimento expresso, ou seja, verifica-se clara renúncia antecipada de direitos que não é admissível em nosso ordenamento pátrio.

5.5.2. Renúncia abdicativa ou translativa

Nas palavras de Nelson e Rosa Nery¹⁰⁸

“A renúncia é ato abdicativo do direito. “Diferentemente da renúncia abdicativa, a translativa ou *in favorem* caracteriza-se quando da parte do renunciante há uma transferência de seus direitos em favor de outra pessoa, podendo tomar o aspecto de uma compra e venda ou de uma doação, consoante as circunstâncias de cada caso. Por conseguinte a verdadeira renúncia é abdicativa” (Serpa Lopes. Curso, v. VI, 373. P. 720)”.

Sem maiores delongas, podemos observar que são duas as modalidades de renúncia, isto é, a abdicativa ou a translativa, sendo que a diferença entre as duas amolda-se no simples fato da última acarretar uma transferência de direitos de uma parte a outra, o que não ocorre na abdicativa.

5.5.3. Efeitos da Renúncia

¹⁰⁸ Nelson e Rosa Nery. *Código Civil Comentado*. pág. 338.

Como dito anteriormente, não são válidas as cláusulas que impõem a renúncia antecipada de qualquer direito; as que limitam o emprego de medidas judiciais; as desvantajosas e as leoninas, bem como as que instituem a arbitragem de forma impositiva.

Portanto, a inobservância dos princípios correlacionados aos negócios jurídicos, em especial a autonomia da vontade e autonomia privada é considerado como marco principal sobre a invalidade das cláusulas contratuais que renunciam antecipadamente direitos.

É cediço, que somente produz validade o negócio jurídico que estabelecer uma paridade de tratamento entre as partes contratantes, sendo certo que qualquer disposição em contrario invalida o negócio jurídico.

Destarte, podemos concluir que o motivo que enseja a invalidade do negócio jurídico quando renunciar direitos não é o mero caráter de adesão do contrato, tendo em vista que se este respeitar todos os ditames legais produz todos seus regulares efeitos.

Nos contratos de adesão nas relações vinculadas as incorporações imobiliárias somente 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, consoante os moldes do art. 4º, §§1º e 2º da Lei 9.307/1996¹⁰⁹.

5.6. Contrato de Compromisso

¹⁰⁹ 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.

É de conhecimento geral, que o nosso Código Civil de 2002 regula, nos artigos 851 a 853, a formação do compromisso, que precede ao juízo arbitral, sendo meio de existência deste.

A cláusula compromissória ou cláusula arbitral constitui simples promessa de celebração de um compromisso, se surgirem dúvidas ou conflitos na execução do contrato previamente firmados.

Entretanto, são cláusulas vinculativas, eis que suas instituições podem acarretar a extinção do processo sem resolução do mérito.

O compromisso do Código Civil e o juízo arbitral do Código de Processo civil foram aglutinados na Lei 9.307/96, Lei da Arbitragem, sob a rubrica, hoje, é de duas espécies: cláusula compromissória, simples promessa de celebrar compromisso e compromisso arbitral, regulamentação definitiva da arbitragem, feita após o surgimento do conflito de interesse.¹¹⁰

A arbitragem é meio rápido e racional de solução de conflitos de interesses, especialmente de natureza contratual, muito utilizado em países da Europa, como a Inglaterra e a França.¹¹¹

Tal modalidade, a nosso ver, é a medida cabível para auxiliar as partes que pretende não utilizar do moroso judiciário brasileiro, principalmente nos contratos correlacionados as incorporações imobiliárias, que conforme previsto em lei deve ter prazo estipulado para conclusão e efetiva entrega das unidades autônomas.

Dessa forma, para não restarem equívocos, elucidaremos os principais aspectos a cerca da aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias, que passaremos a analisar de uma maneira mais pormenorizada.

¹¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro – V3 – Contratos e atos Unilaterais*. 7ª Ed. São Paulo: Ed. Saraiva. 2010. p.584

¹¹¹ “Juízo arbitral. Execução. Contrato de Exportação. Alegação, pela parte contrária, da existência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral. Impossibilidade do julgamento e processamento do feito pelo juízo comum. Extinção do processo sem julgamento do mérito” (RT, 759/125)

6. APLICABILIDADE DA ARBITRAGEM NA INCORPORAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente é sabido por todos que a arbitragem, instituída pela Lei 9.307/96, é o meio, alternativo, de solução de controvérsias, através

da intervenção de uma ou mais pessoas, denominando arbitro(s) que recebem seus poderes por intermédio de uma convenção privada realizada pelas partes.

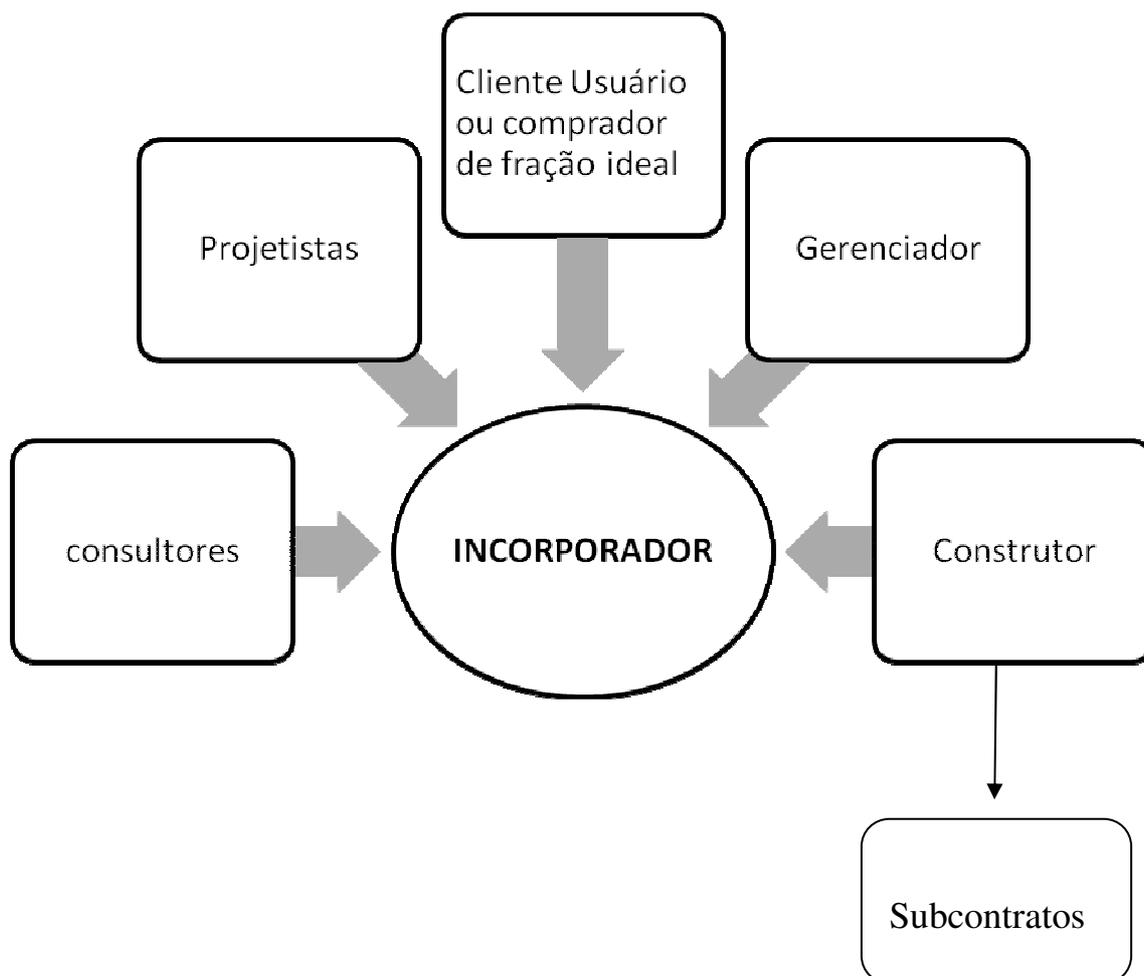
Já a incorporação imobiliária é a atividade empresarial exercida, por pessoa física ou jurídica, para a promoção e realização de construção, com o intuito de alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas.

Assim, sem maiores digressões, eis que descrevemos, de maneira sucinta, os institutos envolvidos ao tema nos capítulos anteriores, fica nítido que é perfeitamente aplicável à arbitragem nas incorporações imobiliárias, desde que observados os ditames legais, previsto na Lei n. 9.307/1996.

Tal argumento se justifica no fato que o contrato de incorporações imobiliárias e seus correlatos são contratos sobre direito patrimonial disponível realizado entre agentes capazes, amoldando-se as exigências instituídas pela Lei da Arbitragem.

Não obstante, cada vez a pessoas buscam formas alternativa para solucionar seus conflitos, pois a disputas levadas ao judiciário, na grande maioria das vezes, demora longos anos sem uma decisão e quando dada, em regra, em relação às incorporações imobiliárias, não obtemos decisões técnicas e sim jurídicas, por quanto desprovidos os magistrados de conhecimento específicos, por exemplo, de execução de obra, o que por consequência lógica, pode acarreta uma decisão que não atenda as pretensões das partes.

Assim, importa frisar a interface dos principais agentes atuantes nas incorporações imobiliárias e suas relações contratuais com as possibilidades de uso da arbitragem, para com isso poder concluir pela efetiva utilização do mencionado instituto como forma alternativa e eficaz de solucionar os conflitos e não prejudicar a o andamento da obra e entrega no prazo avençado no memorial de incorporação.



Sendo o incorporador o responsável pela constituição e desenvolvimento da incorporação imobiliária, devemos observar este, como ponto de partida, em relação aos demais agentes para podermos averiguar as relações jurídicas estabelecidas e por consequência, estabelecer a utilização da arbitragem para propiciar uma decisão rápida, técnica, célere etc.

Neste passo, fica evidente que todos os contratos firmados entre o incorporador e os demais agentes envolvidos nas incorporações imobiliárias são contratos bilaterais, ou plurilaterais (no caso dos adquirentes de unidades autônomas), realizado entre pessoas capazes e tendo como objeto direito patrimonial disponível, ou seja, é possível aplicar a arbitragem em todas as situações acima mencionadas.

6.1. Partes na relação negocial incorporação e aplicação da arbitragem

Vamos estabelecer os principais agentes, ou seja, as partes (ativa e passiva, direta e indireta) constantes nas incorporações, para com isso podermos faticamente demonstrar que em doas as relações caso ocorra conflitos de interesses possam, perfeitamente, serem submetidos à arbitragem.

Nesta toada, podemos dizer ser sujeito ativo das incorporações imobiliárias a figura do INCORPORADOR, que consoante ao quanto antes esculpido pode ser pessoa física ou jurídica, empresária ou não, que mesmo que não efetue a construção, realize compromisso a negociar as frações ideais.

Caio Mário da Silva Pereira¹¹² definindo o incorporador vai além dos ditames previstos no artigo 29 da Lei da Incorporação, porquanto argumenta que o a figura do incorporador é:

*"toda pessoa física ou jurídica, independentemente de sua anterior profissão, torna-se **incorporador pelo fato de exercer, em caráter permanente ou eventual,** uma certa atividade, que consiste em promover a construção de edificação dividida em unidades autônomas". (g.n.)*

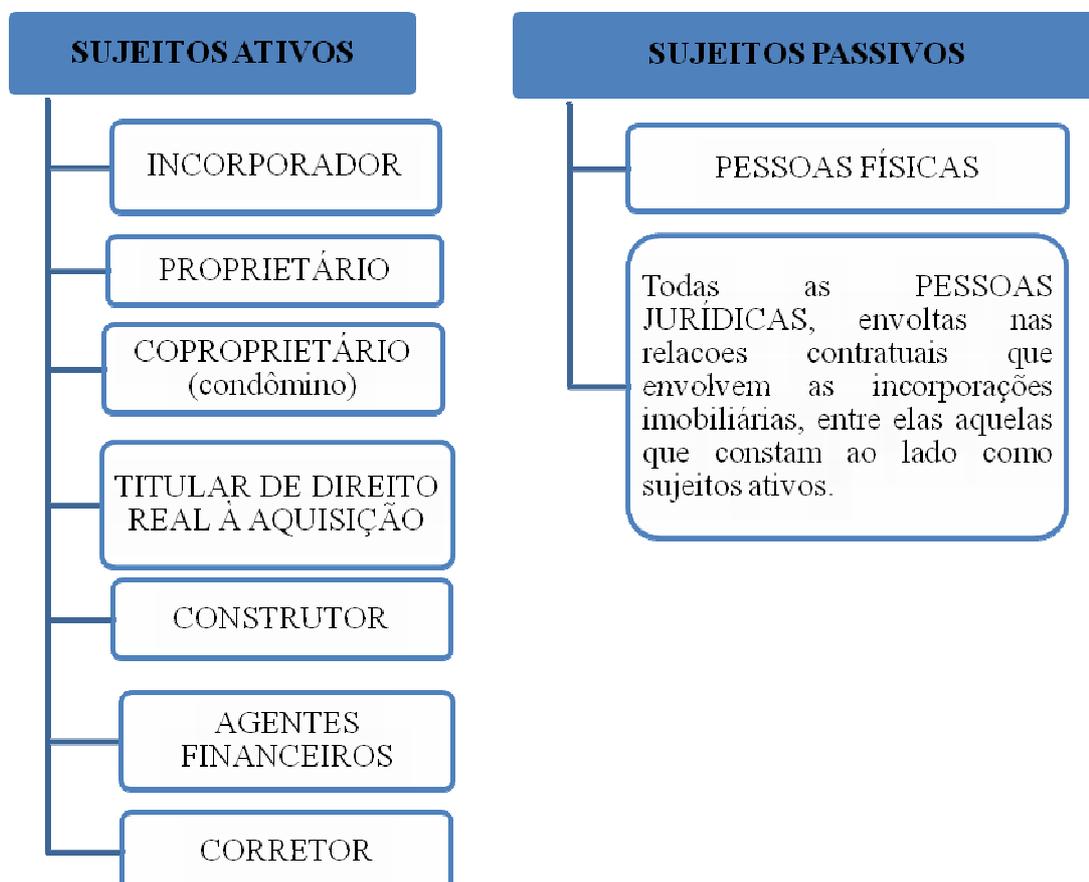
Assim, nas e com base das palavras do doutrinador supracitado, fica evidente que não existe critérios específicos para desempenhar a função de incorporador, bastando para tanto a capacidade para contratar.

¹¹² PERREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínios e Incorporações*. 10ª edição. Rio de Janeiro. Editora Forense. 2001. pg. 248.

Em relação ao sujeito passivo da relação, podemos dizer que seria a sociedade, de maneira difusa, entretanto, verifica-se que o adquirente da unidade autônoma da futura edificação é considerado como principal sujeito passivo.

Todavia não podemos olvidar de todos os outros agentes que são envolvidos as incorporações imobiliárias, que ora podem ser ativos ora podem ser passivos, por exemplo, podemos citar o construtor que não recebendo pela obra pode cobrar o incorporador, ou melhor, resolver esse conflito pela arbitragem, sendo nesse caso sujeito passivo, não obstante, poderá ser ativo quando cobrado pelo adquirente de unidade autônoma em relação a defeitos oriundos dos seus serviços. Na prática ele responde como coobrigado juntamente com o incorporador.

Assim poderíamos citar que nas incorporações imobiliárias, via de regra, seriam sujeitos ativos e passivos:



Resta evidente, que qualquer pessoa (natural/física ou jurídica) pode ser considerada como sendo sujeito passivo da relação negocial incorporação.

Não obstante, temos que lembrar outras figuras que são sujeitos da relação negocial incorporação, tais como: a) advogados; b) corretores de imóveis; c) engenheiros; d) arquitetos; e) empreiteiros; f) publicitários; g) agentes financeiros; etc.

Sem maiores delongas, podemos vislumbrar que todas as pessoas envolvidas direta ou indiretamente são capazes e as relações são de direito patrimonial disponível, motivo pelo qual caso surja algum conflito de interesse o mesmo poderá ser solucionado por intermédio da arbitragem.

Vejamos em apertada sínteses, como esses sujeitos indiretos atuam na incorporação:

a) **ADVOGADOS:** Os advogados são de extrema importância para a concretização, segura, da incorporação, eis que o trabalho jurídico deveria ser iniciado desde o momento em que se inicia a procura do imóvel, entretanto, as incorporadoras, na maioria das vezes, somente solicitam a análise jurídica da documentação do terreno após sua efetiva compra, isto é, o advogado, departamento jurídico ou escritório de advocacia somente é solicitado para análise após o fechamento do negócio, que se dá, geralmente, sem o devido acompanhamento de um advogado, assim, muitos imóveis adquiridos sem o devido acompanhamento de profissionais capacitados para tanto viraram maus negócios, uma vez que a análise jurídica não foi realizada no momento correto, ou seja, no início.

b) **CORRETORES DE IMÓVEIS:** Na incorporação imobiliária podemos dizer que as imobiliárias ou os corretores de imóveis autônomos atuariam em dois momentos, ou seja, primeiro e na análise do melhor produto a ser lançado com fulcro em analisar, antes do projeto, melhor produto a ser lançado e sua viabilidade, não obstante atua após

a realização da incorporação, isto é, com a comercialização direta ou indireta exclusiva ou não do produto.

c) **ENGENHEIROS:** Trata-se de profissional indispensável, porquanto, o registro da incorporação imobiliária exige a nomeação de um engenheiro como Responsável Técnico pela futura edificação. Não obstante, ao engenheiro de dispensada a incumbência de analisar o tipo de solo onde serão realizadas as edificações, estrutura etc.

d) **ARQUITETOS:** Trata-se do profissional que terá a incumbência de planejar, ou seja, projetar o imóvel conforme a vontade do incorporador ou segundo as tendências arquitetônicas para o melhoramento visual da cidade/bairro, assim, antes mesmo da aquisição do terreno deve-se contratar o incorporador para que ele possa realizar uma pesquisa prévia com o fito de apontar os potenciais consumidores e qual o padrão a ser adotado na futura edificação.

e) **EMPREITEIROS:** É na figura do empreiteiro que verificamos o sucesso da futura edificação, uma vez que é ele, empreiteiro, que realizar de fato mão-de-obra utilizada pelo incorporador, ou seja, é o empreiteiro que executa o projeto arquitetado pelo incorporador.

f) **PUBLICITÁRIOS:** O profissional em tela, ou a agência de publicidade, fica responsável em demonstrar as qualidades inerentes à futura edificação, bem como atingir o público-alvo.

g) **AGENTES FINANCEIROS:** Trata-se das Instituições públicas ou privadas que integra o Sistema Financeiro Nacional. Tem a função de coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros próprios ou de terceiros nas incorporações imobiliárias, com autorização do Banco Central.

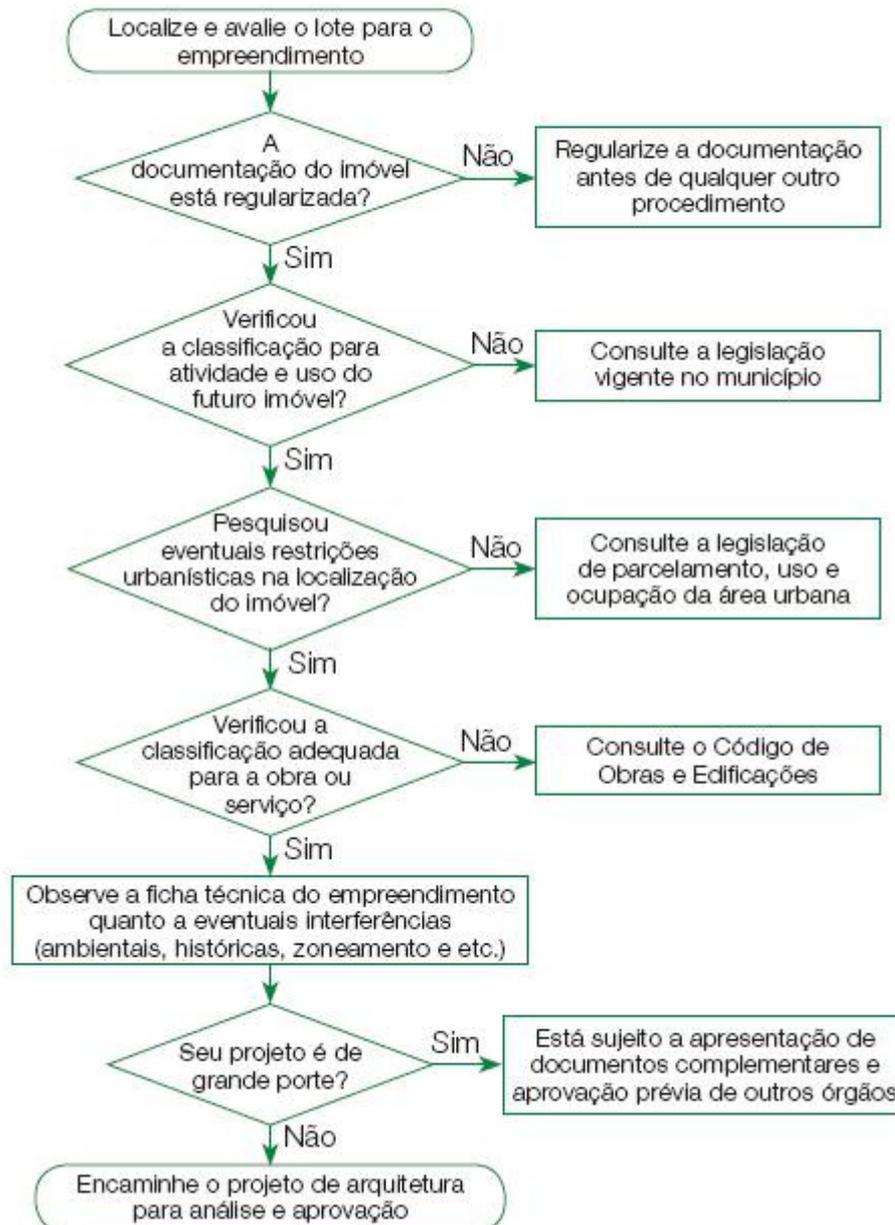
Dessa forma, verifica-se a existência de vários contratos entre prestadores de serviços e o incorporador.

Por oportuno verifica-se que em todos os possíveis contratos entre essas pessoas e o incorporador não existe, num primeiro momento, nem obstáculo para a utilização da arbitragem como instrumento de solução de conflitos e controvérsias.

Por isso tudo, vejamos um fluxograma¹¹³ o podemos averiguar a atuação das pessoas acima mencionadas:

¹¹³ Kümpel, Vitor F. e Kikunaga Marcus Vinícius. *INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - 3ª PARTE*. pg. 4. fontes <http://www.lex.com.br/>, acesso em 15/11/2011 às 14:00.

Fluxograma



No mencionado fluxograma verifica-se que a perfeita harmonia entre uma etapa e outra, somente será possível se devidamente acompanhada pelos profissionais supracitados, sendo certo que uma demanda em decorrência de algum conflito entre uma das partes e os incorporadores poderiam demorar anos no judiciário, o que por consequência lógica, poderia inviabilizar o negócio da incorporação.

Em vista dos argumentos apresentados, acreditamos que a arbitragem é a maneira, mais efetiva e célere, capaz de solucionar esses possíveis conflitos e não atrapalhar o andamento da incorporação.

6.2. Procedimento Arbitral nos Conflitos Oriundos da Incorporação Imobiliária

O procedimento arbitral somente será instaurado após o surgimento de um conflito de interesses entre as pessoas envolvidas nas incorporações imobiliárias, desde que preencham os requisitos previstos em lei.

Nesta toada, podemos dizer que o procedimento seguirá uma ordem cronológica, necessária para sua validação e por consequência uma solução no menor lapso temporal possível.

Importante lembrar que o procedimento arbitral não tem como fito estabelecer vencedor e vencido, como ocorre no processo civil, mais sim se espera que todas as partes conflitantes saiam satisfeitas com a sentença arbitral prolatada pelo árbitro ou tribunal arbitral.

No campo das incorporações imobiliárias, são numerosos e constantes os conflitos que, por consequência, corroboram para a morosidade, cada vez mais gritante, do nosso judiciário, com vários processos que poderiam ser perfeitamente resolvidos de maneira mais célere pelos métodos alternativos, em especial a arbitragem.

É fato que o número de incorporações imobiliárias cresceu de forma significativa nos últimos anos, acontecimento que pode ser atribuído ao aumento do crédito imobiliário disponibilizado no mercado, bem como a visão empreendedora dos incorporadores.

Todavia, somente foi possível esse "boom" nas incorporações imobiliárias após o advento da Lei n. 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento

Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, denominada lei da "Alienação Fiduciária de Bem Imóvel", anteriormente mencionada.

É cediço, que após o advento da supracitada norma o mercado das incorporações imobiliárias ficou bem mais seguro para os incorporadores, bem como propiciou a pretensos adquirentes de unidades autônomas alguns benefícios, tais como: a) juros menores; b) aumento do tempo de financiamento; c) diminuição das parcelas para os consumidores.

Tais fatos viabilizou a aquisição da tão sonhada “casa própria”, entretanto, devemos lembrar que demandas judiciais podem deixar esse sonho mais longínquo, por quanto as incorporações imobiliárias tem prazo previamente determinado para sua conclusão e conseqüente entrega das chaves aos adquirentes.

Outro ponto que proporcionou um aumento expressivo na aquisição de bens imóveis foram os programas governamentais, por exemplo, “Minha Casa Minha Vida”.

Infelizmente, nem todas as informações pertinentes à aquisição de um imóvel são repassadas de maneira transparente, entre tantas outras situações que podem motivar o surgimento de conflitos, que a nosso ver poderia ser facilmente resolvido se utilizada fosse à arbitragem.

Em pesquisa junto aos Sindicatos das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (SECOVI) de alguns estados podemos verificar que a arbitragem não é plenamente utilizada, por exemplo, na cidade de São Paulo/SP o SECOVI/SP somente disponibiliza Câmara de Mediação¹¹⁴, já o SECOVI-MG, possui um convênio firmado com a Caminas (Câmara Mineira de

¹¹⁴ <http://www.secovi.com.br/servicos/camara-de-mediacao/>, acesso 12/10/2011 às 12:30.

Mediação e Arbitragem) para que as filiadas à entidade possam incluir o uso da arbitragem em seus contratos de aluguel e compra e venda¹¹⁵.

Já o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON/SP), por exemplo, não tem nem indica nem Câmara ou Tribunal arbitral.

Assim, fica evidente que a arbitragem ainda não é amplamente utilizada para solucionar os conflitos oriundos pela relação negocial incorporação por falta de conhecimento e divulgação do instituto.

Entretanto, caso seja levado ao árbitro ou tribunal arbitral o conflito de interesse entre pessoas capazes sobre direito patrimonial disponível, em relação às incorporações imobiliárias deverá ser observado o seguinte procedimento:

- 1) Surgimento do conflito (entre pessoas capazes e direito patrimonial disponível);
- 2) Nomeação de árbitro ou tribunal/câmara arbitral (lembrando-se que nesta última hipótese as partes ficaram, em regra, sujeitas aos termos estabelecidos pelas entidades arbitrais);
- 3) Pagamento de custas iniciais (devidas ao árbitro ou entidade arbitral);
- 4) Convite a parte contrária (o presente convite tem dupla função, ou seja, chamar o requerido para uma conciliação ou em caso negativo firma o compromisso arbitral);
- 5) Compromisso arbitral (não restando infrutífera a tentativa de conciliação as partes devem firmar o compromisso arbitral);
- 6) Aceitação dos árbitros (no caso de nomeação de um ou mais árbitros diretamente pelas partes, deverá haver um consenso entre as mesmas, caso seja delegada a escolha a entidade arbitral cabe às partes anuírem ou não com a nomeação realizada);

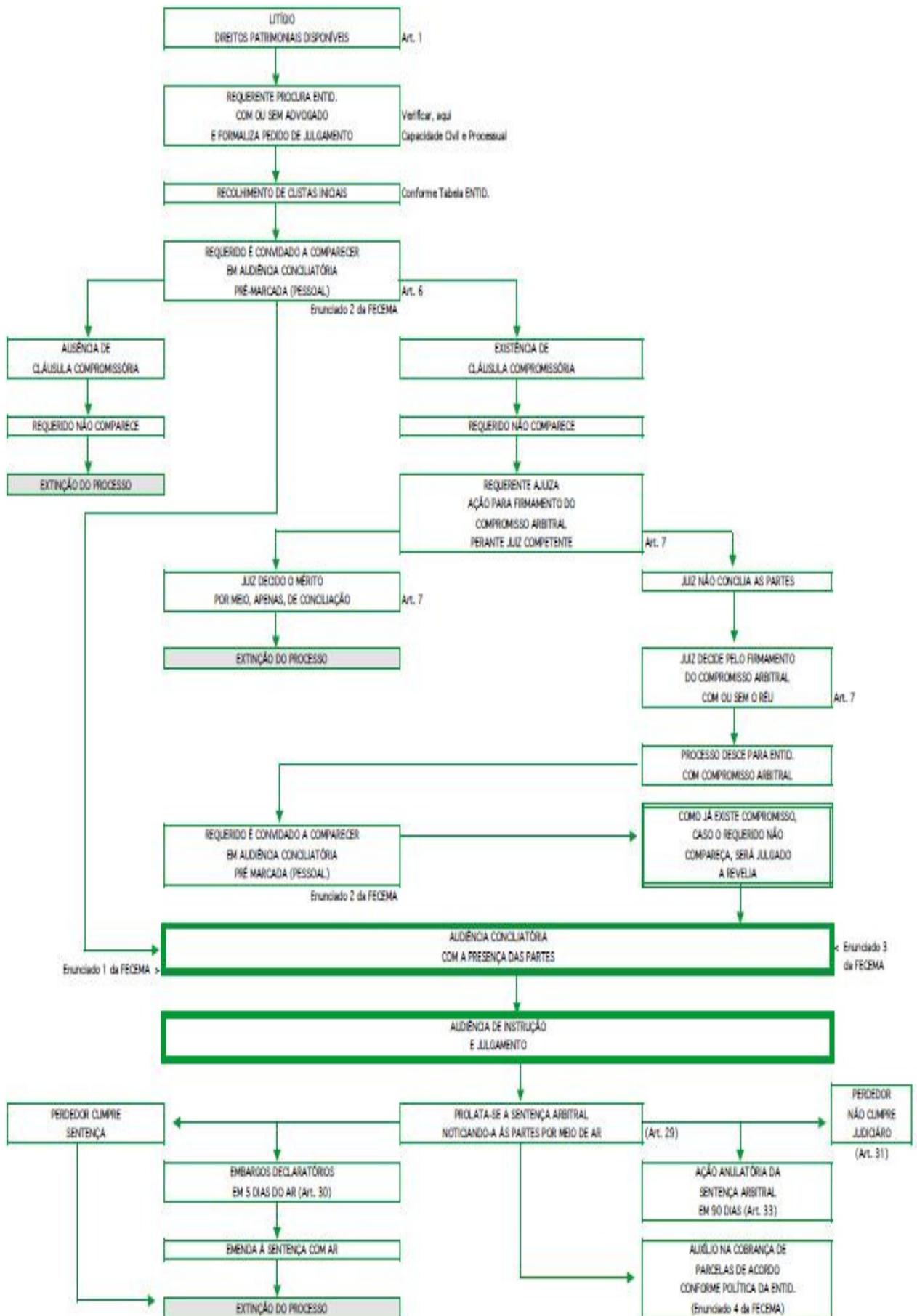
¹¹⁵ <http://secovimg.com.br/home/novidades/detalhes/214/arbitragem-agilidade-e-eficiencia-na-resolucao-de-conflitos>, acesso 12/10/2011 às 13:00.

- 7) Audiência Prévia (estando tudo ajustado será designada audiência prévia para: a) verificação de questões prejudiciais relativas à convenção de arbitragem; b) arguição de incompetência, suspeição ou impedimento; c) esclarecimento das regras procedimentais a serem seguidas; d) tentativa de conciliação; e) verificação de necessidade de produção de provas (perícias) e intimação das testemunhas);
- 8) Audiência de Instrução e Julgamento (não obtendo conciliação entre as partes será designada a instrução e julgamento, na qual serão realizados os seguintes atos: a) *Oitiva do requerente*; b) *oitiva do requerido*; c) *inquirição das testemunhas do requerente*; d) *inquirição das testemunhas do requerido*; e) *análise de eventual perícia e oitiva do perito*; f) *sentença*; g) *assinatura da Ata de Audiência pelas partes (via de regra as partes quando optarem por entidade arbitral receberão cópia da sentença e do vídeo das audiências por AR)*.
- 9) Recurso (em que pese ser a sentença arbitral irrecorrível, oportuno lembrar que poder ser submetida os embargos declaratórios ou até mesmo ser declarada nula, quando presente as situações previstas em lei).

Nota-se que o procedimento supracitado, em muito se assemelha com a jurisdição estatal, entretanto, não podemos esquecer de mencionar que o procedimento arbitral traz a mesma segurança jurídica num lapso temporal bem inferior ao tempo que em média o judiciário leva para decidir uma dada demanda.

Vejam os fluxograma do procedimento acima citado para uma melhor visualização, sendo certo que o mencionado fluxograma foi extraído do *site da Câmara de Mediação e Arbitragem de Florianópolis (CAMAFA)* - <http://www.camaf.com.br/arbitragem/fluxograma>, e posteriormente adaptado por Vitor F. Kümpel e Marcus Vinícius Kikunaga¹¹⁶.

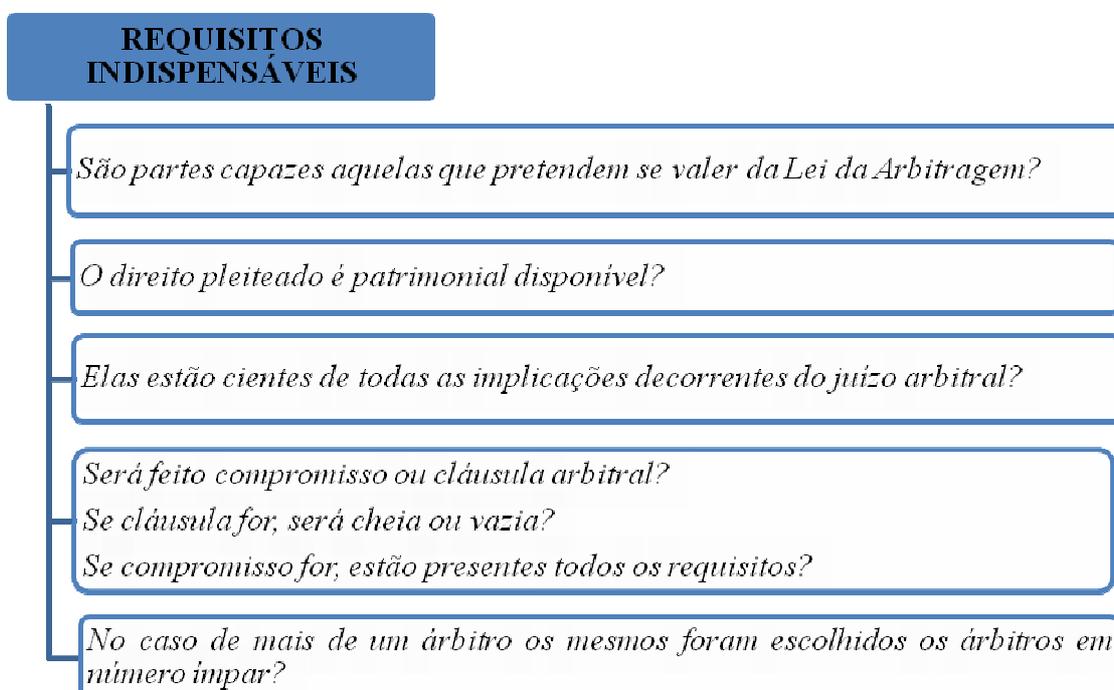
¹¹⁶ Kümpel, Vitor F. e Kikunaga Marcus Vinícius. *ARBITRAGEM IMOBILIÁRIA - 1ª PARTE*. pg. 20. fontes <http://www.lex.com.br/>, acesso em 15/11/2011 às 15:00.



Em relação aos tributos, não olvidamos, é que não existe incidência tributária nos procedimentos arbitrais.

Podemos afirmar que o procedimento arbitral é o caminho mais fácil e rápido para por fim a um conflito de interesse originário das incorporações imobiliárias.

Por derradeiro, frisamos que antes de ser aconselhada a utilização da arbitragem como forma de solução de conflitos de relação negocial das incorporações imobiliárias, deve ser observados os seguintes requisitos, que são indispensáveis:



Após todas essas observações, poderá, perfeitamente, ser recomendada e utilizada a arbitragem para solucionar os conflitos oriundos dos contratos envolvidos as incorporações imobiliárias.

6.3. Vantagens e Desvantagens com a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias.

Existe um dito popular que “tudo na vida têm dois lados”, e com o nosso tema não seria diferente, ou seja, temos que reconhecer que a utilização da arbitragem traz inúmeras vantagens, demonstradas de forma volumosa nas doutrinas, revistas, periódicos, nacionais e internacionais que versam sobre o tema.

No entanto, conseguimos verificar, que na prática, a realidade é outra, ou seja, existem, sim, desvantagens, porém, ínfimas diante dos benefícios angariados com sua utilização nas incorporações imobiliárias.

Nessa toada, vejamos a palavras de Floriano de Azevedo Marques Neto,¹¹⁷ que salienta:

“(…) os contratos de construção privados, quanto mais àqueles complexos, hoje particularmente, todos adotam mecanismos de dirimção consensual de controvérsias, mediante junta de resolução de conflitos, mediação **e em especial arbitragem**. Move os privados **não apenas a celeridade na decisão, mas a certeza de que as disputas serão decididas por profissionais especializados e qualificados, que se dedicarão a conhecer em profundidade os contornos dos conflitos**, algo cada vez mais difícil na jurisdição”. (g.n.)

A Lei 9.307/1996 foi promulgada pelo Estado para viabilizar a solução de conflitos de interesse entre particulares capazes, acerca de direitos patrimoniais disponíveis, porquanto ao busca a tutela jurisdicional para solucionar seus conflitos as partes deparam com vários obstáculos.

¹¹⁷ BAPTISTA, Luiz Olavo. *Construção civil e direito. Capítulo II – Contratos de Construção do Poder Público – Floriano de Azevedo Marques Neto*. São Paulo: Lex Editora, 2011, pg.66.

Nas incorporações imobiliárias que envolvem vários contratos de diversas espécies não é diferente, motivo pelo qual a utilização da arbitragem pode garantir as partes, repise-se, **“não apenas a celeridade na decisão, mas a certeza de que as disputas serão decididas por profissionais especializados e qualificados, que se dedicarão a conhecer em profundidade os contornos dos conflitos”**.

Assim, oportuno mencionar, primeiramente, os entraves facilmente percebidos na utilização das vias judiciais e em contrapartida as vantagens que são notórias com a utilização da arbitragem, e após, suas desvantagens. Senão vejamos:

Principais obstáculos encontrados no judiciário pátrio:

- a) **MOROSIDADE DAS DECISÕES:** em decorrência da grande quantidade de ações o nosso judiciário não tem logrado êxito em solucionar as demandas em tempo hábil; não obstante os procedimentos processuais são, por demais, burocráticos, o que por consequência lógica, também, contribui para esse dado que faz com que as pessoas envolvidas nos contratos da relação negocial incorporação imobiliária cada vez mais busquem formas alternativas para solucionar seus conflitos;
- b) **ONEROSIDADE EXCESSIVA:** os processos, em linhas gerais geram enormes custas e despesas judiciais, eis que envolvem as chamadas custas do processo (tendo como exemplo as custas iniciais etc.), honorários de perito, honorários de advogado, (a capacidade postulatória e pressuposto de constituição do processo), bem como os denominados custos agregados (motivados por exemplo, pela perda suportada após o começo do processo, incluindo neste rol dano emergente e lucro cessante), etc.
- c) **PUBLICIDADE DOS ATOS:** os atos processuais, em regra, são públicos, sendo a ressalva somente aqueles em que o exigir o interesse público e os relacionados a estado de pessoas, consoante os termos do artigo 155 do Código de Processo Civil¹¹⁸.

¹¹⁸ Art. 155. Os atos processuais são públicos. Correm, todavia, em segredo de justiça os processos:

Assim, fica nítido que qualquer pessoa pode ter acesso aos autos do processo, podendo, facilmente ser revelados segredos, técnicos, empresarias, bem como abrir precedentes para futuras ações como aconteceu recentemente com a incorporadora PDG (segundo divulgado em seu site é líder do mercado brasileiro¹¹⁹, sic.), foi noticiado no site do Estadão no dia 24 de fevereiro de 2012, que:

“(...) o juiz da 17ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo concedeu liminar em favor do comprador. A decisão, em primeira instância, obriga a PDG a financiar o imóvel nos mesmos moldes da Caixa Econômica Federal e a entregar as chaves do apartamento, após nova vistoria, no prazo máximo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500.” (sic.)¹²⁰

Assim fica nítido que a ausência de sigilo pode acarretar varias consequências, por exemplo, abrir precedentes judiciais.

Importa ressaltar, que não é nossa pretensão esgotar a matéria nem criticar o nosso judiciário, mesmo porque não é esse o objeto de estudo, entretanto, é nosso dever reconhecer que a morosidade e latente, e a onerosidade é um conseqüente lógico e a ausência de sigilo pode acarretar várias consequências, fatos não vistos na utilização da arbitragem.

Assim, aqueles que têm prazo a cumprir, (caso, por exemplo, do incorporador que tem o dever de entregar a obra em prazo previamente determinado), bem como aqueles que aguardam a tão sonhada casa, não é interessante submeter-se a morosidade do judiciário.

I - em que o exigir o interesse público;

II - que dizem respeito a casamento, filiação, separação dos cônjuges, conversão desta em divórcio, alimentos e guarda de menores. ([Redação dada pela Lei nº 6.515, de 1977](#))

Parágrafo único. O direito de consultar os autos e de pedir certidões de seus atos é restrito às partes e a seus procuradores. O terceiro, que demonstrar interesse jurídico, pode requerer ao juiz certidão do dispositivo da sentença, bem como de inventário e partilha resultante do desquite.

¹¹⁹ Fonte: <http://www.pdg.com.br/sobrepdg>, acesso em 25/02/2012 às 13:00.

¹²⁰ Fonte: <http://www.estadao.com.br/noticias/impreso,venda-pelo-minha-casa-vai-parar-na-justica-839731.0.htm>, acesso em 25/02/2012 às 11:30.

Cabe-nos, agora, pontuar algumas características que servem de fulcro para convalidar as vantagens obtidas com a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias. Vejamos:

- 1) **RAPIDEZ:** as decisões submetidas à arbitragem são céleres, mesmo porque fica a critério das partes estipularem um prazo, todavia, caso ausente essa estipulação a norma estabelece um prazo máximo, 6 (seis) meses para ser proferida a sentença¹²¹, assim, o conflitos oriundo dos contratos firmados entres os agentes envolvidos nas incorporações imobiliária não comprometeriam o desenvolvimento da obra e efetiva entrega das unidades autônomas. Levando-se em conta que alguns processos demoram anos e até décadas este é, sem soma de duvidas, um dos principais aspectos da utilização da arbitragem;
- 2) **SIGILO:** tendo em vista que a arbitragem não é pública, ou seja, por tratar de processo privado, ela é sigilosa, porquanto inviabiliza o acesso ao publico, assim, por se discreta a arbitragem garante as partes que não serão divulgados segredos estratégicos, bem como não serão noticiadas informações que possam constranger as partes envolvidas;
- 3) **ECONOMIA:** é sabido por todos que os árbitros fazem jus a uma remuneração, ou seja, a arbitragem não é gratuita, sendo certo que as partes que optarem pela utilização do instituto deverão arcar com as respectivas custas. Porém, importa frisar que a arbitragem é menos onerosa que um processo, ou seja, os custos de um processo judicial (que englobam, custas, honorários etc.), são bem maiores que os dispensados no processo arbitral;
- 4) **FLEXÍVEL:** as partes na arbitragem são livres para determinar como será observado o procedimento, isto é, e facultado as partes estabelecerem quais os termos e

¹²¹Art. 23. A sentença arbitral será proferida no prazo estipulado pelas partes. Nada tendo sido convencionado, o prazo para a apresentação da sentença é de seis meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro.

condições do procedimento arbitral, determinando, por exemplo, o número de árbitros, prazo para término, local de realização dos atos etc.;

5) **DECISÕES QUALIFICADAS:** tendo em vista que é livre a eleição dos árbitros pelas partes, estas podem optar em eleger um árbitro ou árbitros que detenham vasto conhecimento no assunto, nas incorporações imobiliárias, por exemplo, um conflito acerca da execução da obra seria melhor resolvido por um engenheiro (detentor de conhecimento específico no assunto) do que por um magistrado que via de regra é leigo;

6) **DECISÕES IRRECORRÍVEIS:** as decisões proferidas na arbitragem são irrecoráveis, o que, por si só, torna atrativo o instituto em tela.

7) **TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL:** a sentença proferida no procedimento arbitral constitui título executivo judicial, consoante os termos do Código de Processo Civil em seu artigo 475-N, inciso IV.

Conforme mencionado anteriormente, repise-se, “tudo na vida têm dois lados”, e completando, duas versões; perdas e ganhos; vantagens e desvantagens etc., em relação à utilização da arbitragem não é diferente.

Assim, vejamos o posicionamento de Antônio Carlos Rodrigues do Amaral¹²² que aponta algumas desvantagens:

“Algumas **desvantagens**, no entanto, podem ser apontadas. A decisão arbitral se dá em uma **única instância**, não cabendo recurso, quanto ao mérito, ao Poder Judiciário. Os árbitros podem ser bons especialistas nas práticas que estiverem analisando, mas, todavia, sem um bom conhecimento jurídico.

¹²² AMARAL, Antonio Carlos Rodrigues do. *A Arbitragem no Brasil e no Âmbito do Comércio Internacional*. (fonte: <http://www.hottopos.com/harvard4/ton.htm>. Acesso 26/10/2011, às 14:00).

Suas decisões, apesar de a nova lei de arbitragem dispor que não serão reformadas, no mérito, pelo Poder Judiciário, se não atenderem, quanto aos aspetos formais, às exigências da própria lei, poderão ser declaradas nulas. (Daí que, diante de alguma complexidade da própria lei de arbitragem, é sempre razoável esperar que haja a participação de advogados, conhecedores da sistemática de arbitragem e da estrutura constitucional e legal pátria, auxiliando os árbitros quanto aos aspectos jurídicos envolvidos). A **sentença arbitral** faz **título executivo**, o que significa que se a parte vencida não se submeter à decisão dos árbitros (quando condenatória), a parte vencedora terá que ingressar no Poder Judiciário para executar a decisão. Neste caso, embora não deva ser mais discutido o mérito da questão levada à arbitragem - salvo se a decisão arbitral for nula - a execução judicial fica submetida aos procedimentos judiciais ordinários (com direito a recursos, medidas protelatórias, etc.)”

Nota-se, o próprio autor aduz ser razoável a participação de advogados, conhecedores da sistemática da arbitragem e da estrutura constitucional e legal pátria, auxiliando os árbitros quanto aos aspectos jurídicos envolvidos, ou seja, podemos notar que as ressalvas são apenas para alertar que uma arbitragem concretizada com pessoas gabaritadas e partes cientes do procedimento não há razão para não obtermos um resultado positivo, motivo pelo qual, acreditamos que os pontos positivos abarcam os supostos pontos negativos.

Outrossim, verificamos, também, em nossas pesquisas de campo, dois aspectos considerados como desvantagens, o que ocasiona uma não aderência maior a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias, ou seja, **a ausência de conhecimento** por parte das pessoas envolvidas, o que, acarreta certa desconfiança, bem como o **elevado custo** existente na utilização da arbitragem.

Em relação à ausência de conhecimento, conseguimos perceber que tal fato absolve a confiança das pessoas em levar seus conflitos a desconhecidos não vinculados ao judiciário, ou seja, acreditam que não será dada segurança jurídica ao feito, o que não é verdade, porquanto, como anteriormente referenciado a arbitragem é dispensada todas as garantias que as partes encontrariam junto ao judiciário, bem como os benefícios não disponíveis em nossa jurisdição estatal.

Já, ao elevado custo, verificamos que é motivado pela utilização de entidades arbitrais, ou seja, ainda não temos a cultura de instituir árbitro único e desvinculado de tribunais ou câmaras arbitrais, o que, por consequência lógica, faz com que as partes busquem as entidades arbitrais e ao tomarem conhecimento do preço a ser pago acabam deixando de utilizar a arbitragem nas incorporações imobiliárias.

Apesar das ressalvas acima esculpidas, acreditamos que essas, supostas, desvantagens, não inviabilizam sua utilização, porquanto, acreditamos são pontos que podem ser, perfeitamente, corrigidos, o que demonstraria que o instituto da arbitragem, pode e deve ser utilizado para solucionar os conflitos oriundos das incorporações imobiliárias.

6.4. Medida Provisória nº 2.221

Aos quatro dias do mês de setembro de dois mil e um (04/09/2001), veio a fazer parte do nosso ordenamento jurídico a Medida Provisória de n. 2.221, que instituiu do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, bem como instituiu em nosso ordenamento pátrio a figura do juízo arbitral obrigatório, como única e exclusiva forma de solucionar litígios decorrentes de contratos de incorporação imobiliária.

O artigo 30-F da mencionada Medida Provisória assim determinava:

"Art. 30-F. **Serão dirimidos mediante arbitragem**, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996, os litígios decorrentes de contratos de incorporação imobiliária:

I - **obrigatoriamente**, quando relativos à vinculação de obrigações de que tratam o § 2º do art. 30-C e o art. 30-D; e

II - facultativamente, nos demais casos." (NR) (g.n.)

A obrigatoriedade ora mencionada era relativa à vinculação de obrigações de que dispõem o parágrafo 2º do artigo 30-C e o artigo 30-D, que tratam, basicamente, da insolvência do incorporador e da eficácia da deliberação de continuação da obra.

Em 24 de setembro de 2003, foi recebida pelo Supremo Tribunal Federal (STF), Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI), interposta pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil, tem como principal tese o afronte da medida em relação ao texto constitucional, em especial ao art. 5º, inciso XXXV da Constituição Federal, que dispõe:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

(...)

Em observância ao princípio basilar da arbitragem, ou seja, a autonomia da vontade das partes, acreditamos que o posicionamento da OAB, foi o mais sensato possível em relação ao tema.

Importante mencionar que a OAB não questionou a constitucionalidade do instituto, que como tratado anteriormente, foi pelo pleno do STF considerado constitucional, mas sim a sua imposição em relação as incorporações imobiliárias.

Não obstante, oportuno lembrar que AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE (Med. Liminar) 3003-5, de relatoria do Ministro Menezes Direito, extinguiu o processo sem julgamento do mérito, tendo em vista a perda superveniente do seu objeto.

Tal fato se deu em virtude do art. 67 da Lei 10.931/2004, ter refogado, expressamente, a Medida Provisória n. 2.221/2001, sendo que neste caso a jurisprudência da Corte Suprema do nosso País é unanime e afirma que acarreta a prejudicialidade da ação direta de inconstitucionalidade por perda superveniente de objeto quando sobrevém a revogação da norma impugnada.

Entendemos que a arbitragem é uma forma alternativa de solução de conflitos onde vigora a autonomia da vontade das partes, sendo certo que sua imposição compulsória afronta os preceitos normativos do próprio instituto.

No entanto, cumpre nosso reconhecimento que o fato da existência da Medida Provisória em comento, demonstrou que nosso legislativo reconhece que é a arbitragem uma forma mais célere de solução de conflitos, especificamente no tocante as incorporações imobiliárias que dependem de um tratamento especial em decorrência de sua natureza.

Entretanto, como não vigorou a mencionada medida, pelos seus próprios motivos, fica nítido que cabe aos advogados; docentes; sindicatos; doutrinadores e demais pessoas envolvidas contratos de incorporações imobiliárias fomentar os meios necessários para sua proliferação junto a essa atividade empresarial, bem como sua divulgação para o público em geral, assim, colocaremos nossas sugestões de como atingir esse público.

6.5. Sugestões: como viabilidade o uso da arbitragem nas incorporações imobiliárias.

Sem maiores delongas, verifica-se que de fato é viável a aplicação da arbitragem nos contratos relacionados às incorporações imobiliárias.

Entretanto, verificamos que ainda é uma área que pode crescer muito, assim, indaga-se, por que não é tão utilizada?

Conforme supracitado, as duas principais situações apontadas como desvantagens foram: Falta de conhecimento da arbitragem; e, alto custo com a utilização das entidades arbitrais.

Diante de fato, mesmo sendo cediço que vem crescendo a arbitragem no Brasil, a ausência de informações claras e objetivas dos profissionais envolvidos nesses contratos pode ser considerada um dos principais obstáculos para sua atuação tão moderada.

Destarte, para estabelecermos um parâmetro e buscarmos soluções e possíveis sugestões, foi realizada uma pesquisa de campo, envolvendo: a) duas incorporadoras; 2) duas construtoras; 3) duas empreiteiras; 3) duas imobiliárias; 4) dois órgãos arbitrais; 5) dois escritórios de advocacia que atua em incorporações imobiliárias; 6) um diretor de Recursos Humanos; e, 7) uma diretora financeira, estes últimos funcionários de uma fornecedora de mão de obras.

Vejamos as 10 (dez) principais indagações e respostas (as respostas foram ajustadas entre todas as respostas obtidas):

1) Quais os fatores principais que justificam a utilização da arbitragem nos contratos relacionados às incorporações imobiliárias, ou seja, as principais vantagens?

R.: Foram três os principais fatores observados: 1) Rapidez; 2) Sigilo; e, 3) Decisões qualificadas, eis que os árbitros, geralmente, são especialistas no assunto.

2) Quais os fatores principais que justificam a não utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias, ou seja, as principais desvantagens?

R.: As incorporadoras e construtoras que utilizam a arbitragem não apontam desvantagens. Já os particulares, e pequenas empresas apontados dois fatores: 1) ausência de credibilidade (motivada pela falta de conhecimento); e, 2) alto custo, importa frisar que a desconfiança foi o principal fator, ou seja, a falta de conhecimento, já o alto custo foi fator secundário.

3) Qual o percentual de casos entre incorporadoras e adquirentes de unidades autônomas?

R.: A resposta mais comum foi a não utilização, motivada pela falta de conhecimento pelo adquirente e pelo custo, que analisado, num primeiro momento, aparenta ser mais alto que o custo judicial.

4) Quais das partes envolvidas nos contratos de incorporação imobiliária utilizam com maior frequência a arbitragem como forma de solucionar os conflitos (incorporadoras, construtoras, empreiteiras, imobiliárias, agentes financeiros, adquirentes de unidade autônoma etc.)?

R.: As construtoras foram apontadas como as que mais utilizam, vindo em segundo lugar às incorporadoras.

5) As incorporadoras utilizam a arbitragem para solucionar conflitos com adquirentes de unidades autônomas?

R.: Em regra não, entretanto, utilizam bastante nos contratos relacionados a aquisição de áreas onde pretendem realizar o empreendimento imobiliário.

6) A sentença arbitral é prolatada dentro do prazo previsto na Lei 9.307/1996 (cento e oitenta dias)?

R.: Na prática as partes estipulam outro prazo, entretanto, não ultrapassam um ano, em média quando isso ocorre aumenta-se, três ou quatro meses além do prazo previsto em lei.

7) O cumprimento da sentença é espontâneo ou depende de intervenção judicial por intermédio de execução?

R.: A grande maioria das partes que submetem seus conflitos ao crivo da arbitragem nesse seguimento avalia como positivo os resultados obtidos e cumprem espontaneamente as sentenças.

8) Quais as mudanças necessárias na Lei n. 9.307/1996, para ampliar sua utilização?

R.: Existe um consenso, no qual verificamos que as partes que utilizam a arbitragem acreditam que a norma bem elaborada, isto é, não vislumbram necessidade de alterações.

9) Quais os principais fatores que ensejam a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias (o que motiva os conflitos)?

R.: Foi apontada a ausência ou falha de gestão e planejamento como principal fator, no entanto, verificamos, também, como fatores ensejadores dos conflitos as alterações econômicas durante a duração do empreendimento bem como os chamados casos oriundos de força maior, principalmente a chuva.

10) Você, que utiliza a arbitragem nos contratos de incorporações imobiliárias indicarias a outros pessoas envolvidas no mesmo negócio? Por quê?

R.: Sim. Na arbitragem podemos obter uma sentença de um especialista, ou seja, a decisão será proferida por alguém que de fato tem profundo conhecimento nos motivos que ensejaram os conflitos, não obstante, não correremos o risco de não entregar o empreendimento no prazo previsto motivado por uma intervenção judicial, e por fim a celeridade que não obtemos no judiciário.

Levando em consideração os argumentos apresentados, podemos afirmar que as pessoas envolvidas aos contratos de incorporações imobiliárias que utiliza a arbitragem não apontam desvantagens capazes de excluir o uso do mencionado instituto ou optar pelo judiciário, bem como recomendam a utilização da arbitragem como forma de solução de conflitos.

Igualmente, observamos que o principal obstáculo para viabilizar o uso da arbitragem de forma mais ampla para a solução de conflitos oriundos das incorporações imobiliárias é a ausência de conhecimento do instituto, mesmo entre os advogados, que acreditam que somente farão jus aos honorários se demonstrarem trabalho por intermédio de uma disputa judicial, que, via de regra, prolonga-se por diversos anos.

Neste diapasão, acreditamos que o “Boom” dos empreendimentos imobiliários e, por consequência, o aumento significativo nos contratos correlacionados às incorporações imobiliárias merecem uma solução mais célere, portanto, a arbitragem, neste contexto, seria a maneira mais eficiente para obter um resultado rápido, eficaz e sigiloso.

Assim, para viabilizar essa expectativa em realidade devemos propagar os benefícios da arbitragem nas relações ora estudadas, começando com a conscientização dos profissionais que estão envolvidos diretamente nas relações originárias das incorporações imobiliárias, principalmente os advogados.

Entretanto, não é uma tarefa fácil, eis que não são todas as faculdades que tem a arbitragem como sendo matéria obrigatória na grade curricular, não obstante, a Lei n. 9.307/1996, é relativamente nova e é fato que a busca pelo aprimoramento é realizado por uma ínfima minoria, ou seja, os advogados não buscam conhecimento necessário para transmitir a seus clientes que além do judiciário temos outras formas de soluções de conflitos.

Em virtude dos fatos mencionados, por nossa parte, cabe divulgar, por intermédio de trabalhos acadêmicos, artigos, livros, palestras etc., todos os fatores positivos da arbitragem nas incorporações imobiliárias, bem como buscar uma aproximação com todas as empresas relacionadas às incorporações imobiliárias, como por exemplo, as entidades representativas de classes. Vejamos:

O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP, que atualmente representa mais de 10.000 (dez mil)¹²³ empresas do setor, ou seja, empresas voltadas a construção de imóveis comerciais, residenciais, industriais, de obras públicas e de habitação popular, nada faz para vincular a arbitragem como maneira de solução de conflitos para seus associados e filiados.

Ainda convém lembrar, que o **SINDUSCON-SP**, não dispõe de câmara arbitral nem mantém parceria com nenhuma entidade arbitral, o que por consequência lógica, podemos concluir que inviabiliza a divulgação da arbitragem como forma de solução de conflitos.

Não obstante, temos, também, o **Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SICOVE/SP**, diga-se de passagem o maior sindicato do setor imobiliário da América

¹²³ GONÇALVES, Alexandre Tadeu Navarro Pereira. *Tributação das Operações Imobiliárias*. São Paulo: Quatier Latin, 2007, pag.81.

Latina, que disponibiliza a seus associados uma Câmara de Mediação, porém, da mesma forma que o SINDUSCON-SP, não atua nem mantém parceria com nenhuma entidade arbitral.

Oportuno mencionar, que o SECOVI-SP é o legítimo representante de 46 (quarenta e seis) mil empresas e condomínios. Vejamos:

O Secovi-SP faz história desde 1946 e cumpre seu compromisso com o Estado de São Paulo por meio do desenvolvimento do setor urbano ao lado de parceiros públicos, corporativos e da grande mídia.

*É por isso que sua atuação é tão forte em questões como melhorar a oferta de moradia, trabalho, emprego, lazer e segurança. **Hoje, 46 mil empresas e condomínios são representados pelo Secovi-SP.** Um resultado alcançado com trabalho e muita dedicação. Atualmente, as ações da entidade beneficiam mais de **16 milhões de pessoas, direta e indiretamente.** **Suas operações** se dão por intermédio de vice-presidências e diretorias **nas áreas de incorporação, loteamentos, comercialização, administração imobiliária e condomínios, tecnologia, sustentabilidade, interior e shopping centers.** Temos, ainda, o NE - Novos Empreendedores, dedicado à formação daqueles que vão responder pelo futuro das atividades no setor e no próprio Sindicato. Isso mostra a cobertura da entidade nas principais atividades do setor, tratando cada uma delas de forma específica e aprofundada. (grifos nossos)¹²⁴*

Por isso tudo, fica inequívoco que a não utilização/divulgação por parte dessas entidades representativas ocasiona a ausência de conhecimento dos seus associados/filiados que existe uma forma rápida, eficaz, confiável, sigilosa etc., de solução de conflitos.

¹²⁴ SECOVI-SP. Fonte: <http://www.secovi.com.br/institucional/>. Acesso em 04/01/2012, às 14:54.

Assim, acreditamos que a principal sugestão seria utilizar essas entidades como meio divulgador da arbitragem no direito imobiliário e principalmente nas incorporações imobiliárias.

Outrossim, uma ação direta junto aos escritórios de advocacia, imobiliárias e todas as empresas que participam, direta ou indiretamente, das incorporações imobiliárias demonstrando todas as vantagens da arbitragem seria, também, uma opção, porém, temos que reconhecer que nesta última o trabalho seria mais moroso, ou seja, atingir todo esse público dependeria de ações publicitárias (todos os canais da mídia) que infelizmente dependeria de um estudo mais aprofundado para verificar os limites previstos em lei bem como a utilização de profissionais de outras áreas.

Em relação aos altos custos, acreditamos que criação de entidades arbitrais voltadas a um público com capacidade financeira menor, o que por consequência, acreditamos que atuariam com melhores preços e condições de pagamento o que poderia viabilizar o uso da arbitragem nas incorporações imobiliárias de maneira mais contundente.

Não obstante, asseveramos que outra opção seria a utilização de árbitro único e autônomo, por exemplo, se a pendenga é em relação à estrutura, material ou alvenaria utilizada na edificação, um engenheiro pode ser considerado uma boa opção, se o conflito for em relação a forma de financiamento, juros etc., poderíamos pensar em um contador, não obstante, se a divergência for em relação a interpretação de cláusulas contratuais seria pertinente nomear um advogado como árbitro.

Oportuno lembrar, que o árbitro é pessoa nomeada, conjuntamente, pelas partes, o que garantiria uma imparcialidade e como decorrência lógica maior fé pública.

Ante, todos os argumentos esculpido, acreditamos que a aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias é a maneira mais eficiente para obtenção de um resultado que agrade os interesses de ambas as partes envolvidas.

Entretanto, podemos e devemos propagar a arbitragem junto as empresas envolvidas as incorporações imobiliárias, para com isso, podermos verificar, cada vez mais, seu uso em nosso país e por consequência um judiciário mais aliviado, ou seja, utilizar instrumentos alternativos de solução de conflitos acarreta a diminuição de demandas junto ao Poder Judiciário.

Sabemos que é uma tarefa árdua, entretanto, o mundo é modificado através de pequenos gestos, atitudes etc., assim, façamos nossa parte, é como diz o brocardo popular “pensamento globalizado, atitude individual”.

7. CONCLUSÃO

Procuramos no decorrer da presente pesquisa delinear um cenário sobre a efetiva aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias, com o intento de apontarmos as vantagens, bem como as possíveis desvantagens em sua real utilização.

Não obstante, optamos em correlacionar algumas possíveis ações em prol do desenvolvimento do uso da arbitragem em todos os contratos correlatos as incorporações imobiliárias.

Nesta toada, importa frisar que optamos em trabalhar distintamente os dois institutos, ou seja, separadamente falamos sobre os principais aspectos da arbitragem e posteriormente sobre os principais aspectos das incorporações imobiliárias, para em ato contínuo estabelecermos uma abordagem, mais afincada da aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias.

Tendo em vista, que ambos os institutos estudados, tem como principal fonte a relação contratual, procuramos estabelecer os principais aspectos do direito contratual numa ótica específica entre os dois institutos, ou seja, não foi e não é nossa intenção esmiuçar o direito contratual, motivo pelo qual apenas tratamos dos principais pontos de comprovam a perfeita conexão da arbitragem nas incorporações imobiliárias.

Salienta-se, por oportuno, que optamos por essa metodologia em decorrência da necessidade de observarmos ambos os institutos em apartado, porquanto, trata-se de institutos previstos leis diferentes e que ainda ocasiona dificuldades de compreensão pelas pessoas que não atuam efetivamente nas respectivas áreas, para, após, correlacionarmos um instituto ao outro.

Outrossim, Sem maiores digressões, conseguimos observar, com base no levantamento e revisão bibliográfica, os principais agentes que podem atuar na relação contratual entre a arbitragem e as incorporações imobiliárias.

Através do presente trabalho, restou comprovado que a arbitragem, nos dias atuais, dispõe de volumosa literatura, não obstante, verificou-se, também, que as incorporações imobiliárias, apesar de dispor de grande arcabouço doutrinário, em boa parte é estudada dentro do direito imobiliário, o que não retira sua importância.

Todavia, importa frisar que ficou demonstrado, e esse foi nosso principal desafio, a ausência de literatura específica sobre os dois institutos, entretanto, cabe-nos, apontar, que alguns doutrinadores mencionam, ainda que de forma ínfima, a arbitragem nas incorporações imobiliárias, bem como observamos o tema em tela ser tratado, de maneira, mas específica em revistas e periódicos jurídicos.

Não obstante, a pesquisa empírica, desenvolvida por intermédio de questionários e entrevistas com os agentes que encontram-se direta ou indiretamente ligados a esses institutos, ou seja, incorporadoras, construtoras, advogados, entidades arbitrais, corretoras etc., viabilizou um entendimento mais prático, que possibilitou ratificarmos nosso posicionamento, no sentido que é a arbitragem a forma alternativa mais eficiente para solucionar os conflitos oriundos das incorporações imobiliárias.

Em que pese o sigilo contratual, dos agentes acima mencionados, bem como o sigilo existente nos processos arbitrais, podemos dizer que a pesquisa de campo trouxe à baila as principais vantagens do uso da arbitragem nas incorporações imobiliárias, diga-se de passagem, são várias, bem como apontou suas principais desvantagens, ou seja, a ausência de conhecimento sobre a arbitragem que acarreta falta de credibilidade para sua utilização em massa, bem como os altos custos do procedimento arbitral, fatos não elencados nas doutrinas, jurisprudências etc.

Observamos, também, que a utilização da arbitragem nas incorporações imobiliárias é uma crescente a cada ano que se passa, fato observado com a abertura do capital social das principais incorporados do país que acarretou a vinda de investidores estrangeiros que são mais tendenciosos a utilizar as formas alternativas de solução de conflitos, ou seja, é cada vez mais comum a inserção nos contratos relacionados as incorporações imobiliárias a cláusula compromissória.

Cumpre-nos reconhecer, que tal fato supracitado, ocorre nas grandes incorporadoras, eis que as médias e de pequeno porte as desvantagens, apontadas no presente trabalho, ainda é fato, e distância a utilização da arbitragem.

Em que pese às desvantagens apontadas, concluimos que as vantagens vislumbradas com a aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias, atribuem um plano bem favorável, o que pode ser utilizado para a efetiva implementação dentro do nosso país, mesmo nas pequenas e médias empresas, bastando para tanto, demonstrarmos as nossos clientes, amigos, conhecidos, colegas de trabalho etc., que existe, sim, uma maneira rápida, eficaz, sigilosa, de por cabo aos conflitos de interesses decorrentes das incorporações imobiliárias.

Além disso, oportuno frisar, que restou demonstrado que a arbitragem garante a segurança jurídica almejada pelas partes contratantes, mesmo porque, caso não ocorra o cumprimento espontâneo da sentença arbitral, o credor somente buscará o judiciário para satisfazer o se credito, por intermédio de uma ação executiva, tendo em vista ser a sentença arbitral título executivo judicial.

Destarte, a aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias já existe, mais precisa, e muito, uma atuação mais eficaz, de todas as pessoas vinculadas a ambos os institutos, para, com isso, massificarmos o uso da arbitragem junto a todas as pessoas envolvidas nas relações contratuais dentro das incorporações imobiliárias.

Assim, acreditamos ser a arbitragem o instrumento capaz de garantir uma decisão mais profissional e, ao mesmo tempo, amenizar o volume de demandas judiciais envolvendo as incorporações imobiliárias, motivo ratificamos a viabilidade da aplicabilidade da arbitragem nas incorporações imobiliárias.

8. BIBLIOGRAFIA

- AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 8ª edição. Rio de Janeiro. Ed. Lumen Juris. 2009.
- ALBUQUERQUE, Fabíola Santos. *Contrato de adesão no novo Código Civil*. Jus Navigandi, Teresina, a. 7, n. 64, abr. 2003.
- ALMEIDA, Ricardo Ramalho. *Arbitragem Comercial Internacional e Ordem Pública*. Rio de Janeiro. Editora Renovar, 2005.
- ALMEIDA, Washington Carlo de. *Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.
- ALVES, Jones Figueiredo. *Novo Código Civil Comentado*. coordenação de Ricardo Fiúza. São Paulo: Editora Saraiva, 2002.
- ALEXY, Robert. *Teoria de Los Derechos Fundamentales*. Madri: Centro de Estudios Constitucionales. 1993.
- AMARAL, Antonio Carlos Rodrigues do. *A Arbitragem no Brasil e no Âmbito do Comércio Internacional*. (fonte: <http://www.hottopos.com/harvard4/ton.htm>. Acesso 26/10/2011, às 14:00).
- BAPTISTA, Luiz Olavo. *Arbitragem Comercial e Internacional*. São Paulo. Lex Editora, 2011.
- _____. *Construção Civil e Direito*. São Paulo. Lex Editora, 2011.
- BARRAL, Welber. *A evolução da arbitragem comercial no Mercosul in JOBIM*. Eduardo. MACHADO, Rafael Bicca (Coord). *Arbitragem no Brasil: aspectos jurídicos relevantes*. São Paulo: Quartier Latin, 2008.
- BRAGA, Rodrigo Bernardes. *Teoria e prática da arbitragem*. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.
- CAHALI, Francisco José. *Curso de arbitragem*. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.
- CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1993
- CARMONA, Carlos Alberto. *Arbitragem e Processo – Um comentário à Lei nº 9.307/96*. 3ª Ed., São Paulo, Editora Altas, 2009.

CARREIRA ALVIM, José Eduardo. *Tratado geral da arbitragem*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2000.

CARVALHO, Ana Cristina Azevedo Pontes de. *As inovações da Convenção de Nova Iorque de Arbitragem em face da lei de arbitragem brasileira in JOBIM*, Eduardo. MACHADO, Rafael Bicca (Coord). *Arbitragem no Brasil: aspectos jurídicos relevantes*. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. – 3ª ed., revista e atualizada. – Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

CORREIA, Alexandre e SCIASCIA, Gaetano. *Manual de Direito Romano e Textos em correspondência com os artigos do Código Civil Brasileiro*. 4ª Edição Vol I. São Paulo: Ed. Saraiva 1961.

CRETELLA NETO, José. *Comentários à lei de arbitragem brasileira*. 2ª edição, Rio de Janeiro: Forense, 2007.

_____. *Curso de arbitragem: arbitragem comercial, arbitragem internacional, lei brasileira de arbitragem, direito privado brasileiro aplicado à arbitragem, instituições internacionais de arbitragem, convenções internacionais sobre arbitragem*. 2. ed. São Paulo: Millennium Editora, 2009.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil*. – Volume 4 – Direito das Coisas. 25ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva. 2010.

_____. *Curso de Direito Civil Brasileiro. V 3 Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. 26ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva. 2010.

_____. *Código Civil Anotado*. 9a ed., São Paulo: Saraiva. 2003.

ETCHEVERRY, Carlos Alberto. *A Nova Lei de Arbitragem os Contratos de Adesão*. In Revista de Direito do Consumidor, n. 21

FIGUEIRA, Joel Dias Jr. *Arbitragem, Jurisdição e Execução*. 2ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 1999.

FIGUEIREDO, Ivanildo. *Direito imobiliário*. – São Paulo: Editora Atlas, 2010.

FRANÇA, Rubens Limongi (coord.). *Enciclopédia Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1977. v. 27.

GHEZZI, Leandro Leal. *A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do novo Código Civil*. 2ª Ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

GOMES, Orlando. *Contrato de adesão – Condições Gerais dos Contratos*. São Paulo: RT, 1972

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro – V.3 Contratos e Atos Unilaterais*. – 7ª Ed. São Paulo: Ed. Saraiva. 2010.

_____. *Direito Civil Brasileiro. Volume 5 – Direito das Coisas*. 6ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva. 2011.

_____. *Direito Civil Brasileiro – V3 – Contratos e atos Unilaterais*. 7ª Ed. São Paulo: Ed. Saraiva. 2010.

GONÇALVES, Alexandre Tadeu Navarro Pereira. *Tributação das Operações Imobiliárias*. São Paulo: Quatier Latin, 2007.

LEMES, Selma Ferreira - CARMONA, Carlos Alberto – MARTINS, Pedro Batista – *Arbitragem*. São Paulo, Editora: Atlas, 2007.

LIMA, Alcides de Mendonça. *Dicionário do Código de Processo Civil Brasileiro*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais. 1986.

MELLO, Celso Duvivier de Albuquerque. *Curso de direito internacional público, II volume*. 15ª edição, Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de Direito Privado. v. 53*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva v. 3. Direito das Coisas. 23º ed., revista e atualizada. 1984.

MUJALLI, Walter Brasil. *A nova lei de arbitragem – comentários e legislação*. São Paulo: LED, 1997.

NERY Junior, Nelson. *Princípios do processo na Constituição Federal: processo civil, penal e administrativo*. – 9. ed. rev., ampl. e atual. com as novas súmulas do STF (simples e vinculantes) e com análise sobre a relativização da coisa julgada. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil Comentado*. 11ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2009.

_____. *Código Civil Comentado*. 8ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2011.

PAULA, Adriano Perácio de. *Da Arbitragem nas Relações de Consumo*. In Revista de Direito do Consumidor, n.32.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Condomínio e incorporações*. 10º ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998.

_____. *Instituições de direito civil. Vol. II*. 12º ed., Rio de Janeiro: Forense, 1993.

REZENDE, Afonso Celso e MORETTI, Luis Geraldo. *Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínios e loteamentos urbanos – Prática nos Processos*. 9º Ed. Campinas/SP: Editora Millennium. 2009.

RIOS, JR Arthur. *Manual de Direito Imobiliário – De acordo com as novas alterações na Lei do Inquilinato*. 4ª Ed. Curitiba- PR. – Juruá Editora. 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação*. – Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ROCHA, José de Albuquerque. *Lei de Arbitragem – Uma avaliação crítica*. São Paulo: Editora Atlas, 2008.

ROQUE, José Sebastião. *Arbitragem implanta-se enfim no Brasil*. Revista de Direito. Universidade Ibirapuera. Coordenadoria de Pesquisa e Extensão. V. 1. N.º 1. outubro, 1998. São Paulo, 1998.

SOARES, Guido Fernando Silva. *Arbitragem internacional (introdução histórica)*. In: França, Rubens Limongi (coord.). *Enciclopédia Saraiva de Direito: Verbete*. São Paulo: Saraiva, 1978, vol. 7.

SCAVONE Junior, Luis Antonio. *Manual de Arbitragem*. 4ª Ed. São Paulo Editora Revista dos Tribunais 2010.

STRENGER, Guilherme Gonçalves. *Do juízo arbitral*. Revista dos Tribunais. São Paulo.

TAVARES, Zilda. *Código de defesa do consumidor e a alienação fiduciária imobiliária*. Editora Método, 1ª edição.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. *Da Incorporação Imobiliária: Implementação do Direito Fundamental à Moradia*. – São Paulo: Quartier Latin, 2008.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil – Contratos em Espécie*. 10ª Ed. São Paulo: Ed. Atlas. 2011.

_____. *Direito Civil – Direito Reais*. 10º Ed. São Paulo: Editora Atlas. 2011.

VERÇONA, Haroldo Malheiros Duclerc. *Aspectos da arbitragem institucional – 12 anos da Lei 9.307/1996*. São Paulo: Malheiros, 2008.

##

SITES

<http://www.cnj.jus.br/index.php>. acesso: 10/01/2012 às 09:00.

<http://www.conima.org.br/>. acesso: 12/01/2012 às 19:16.

<http://educaja.com.br/2007/10/tratado-de-tordesilhas.html>; - acesso em 11.10.2011 às 14:00h.

<http://www.piniweb.com.br/>, acesso: 05/01/2012 às 14:00.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm, acesso 22/08/2011, 11:00.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao24.htm, acesso: 21/08/2011 às 12:00

<http://www.secovi.com.br/>. acesso: 06/01/2012 às 13:00.

<http://www.sindusconsp.com.br/>, acesso: 06/01/2012 às 14:36.

<http://www.stj.jus.br/portal>. acesso: 19/06/2011 às 18:20.

<http://www.tjsp.jus.br/>. acesso: 15/07/2011 às 11:00.

9.

ANEXOS

1. DECRETO N. 5.481 – DE 25 DE JUNHO DE 1928

Dispõe sobre alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências

O Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil:

Faço saber que o Congresso Nacional decretou e eu sanciono a seguintes resolução:

Art. 1.º – Os edifícios de dois ou mais pavimentos, construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamento isolados, entre si, que contiverem cada um, pelo menos três peças, e destinados a escritórios ou residências particulares, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada apartamento propriedade autônoma sujeita às limitações estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único – Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos de identidade e discriminação.

Art. 2.º – O terreno em que se assentem o edifício e suas instalações e o que lhe sirva a qualquer dependência de fim proveitoso e uso comum dos condôminos ou ocupantes constituirão coisa inalienável de domínio de todos os proprietários do prédio.

Art. 3.º – É facultado dar em hipoteca, anticrese, arrendamento ou locação cada apartamento, observadas as regras em vigor para a propriedade em geral, excluída a restrição do art. 4.º, parágrafo 8.º, do Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890.

Art. 4.º – O condomínio, por meação de parede, soalhos e tetos dos apartamentos, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

//

2. LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 2º O direito de que trata o § 1º dêste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da

respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sôbre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO).

Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. (Redação dada pela Lei nº 7.182, de 27.3.1984)

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe fôr aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sôbre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Capítulo II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;

i) o quorum para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;

m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e

alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossêgo, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe fôr estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Capítulo IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo tôdas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata êste artigo será obrigatòriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do impôsto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sôbre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para êste fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatòriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias

depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, VETADO.

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção."

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. (Redação dada pela Decreto-Lei nº 981, de 21.10.1969)

Capítulo V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, tôdas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se êle, a qualquer condômino.

Capítulo VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dêle, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. (Alínea incluída pela Lei nº 6.434, de 15.7.1977)

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o elegeu, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Capítulo VII

Da Assembléia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996)

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. (VETADO).

Art. 27. Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos podêres que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Título II

DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime

condomínial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 30-A (Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4.9.2001)
 Art. 30-B (Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4.9.2001)
 Art. 30-C (Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4.9.2001)
 Art. 30-D (Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4.9.2001)
 Art. 30-E (Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4.9.2001)
 Art. 30-F (Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4.9.2001)
 Art. 30-G (Vide Medida Provisória nº 2.221, de 4.9.2001)

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A.
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO
(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela certificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o

somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41). (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas

diretamente com as incorporações objeto de afetação. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

CAPÍTULO II Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. (Alínea incluída pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (VETADO) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos. (parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra. (parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. (parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 11 Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. (parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 12 O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como, de completar o registro definitivo. (parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas *a, b, c, f e o* deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo. (Vide Lei 4.864/65 que eleva para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação)

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (VETADO) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. (Vide Lei nº 4.864/65 que altera o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias)

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subsequentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no caput deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os

demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, êstes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sôbre o total corrigido.

Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatòriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38. Também constará, obrigatòriamente, dos documentos de ajuste, se fôr o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sôbre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se opera a resolução voltar a negociar seus direitos sôbre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes fôr devido, sòmente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sòbre a aquisição da parte construída, mas, também, sòbre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sòbre a aquisição da fração ideal, mas, também, sòbre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatòriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a êstes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a êste couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais dêste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o impôsto do sêlo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, fôr denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do impôsto sôbre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais fôr de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido impôsto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, êsse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (VETADO).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do impôsto sôbre lucro imobiliário acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se fôr o caso em nome dêste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei nº 4.357 de 16.7.64.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do impôsto sôbre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

Seção I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos êles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um têrço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se fôr o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer tôdas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se fôr caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações dêstes.

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se êste não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades fôr igual ou inferior a 3, a totalidade dêles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual fôr seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único. Quando o serviço público fôr explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as

ligações que incumbam às concessionárias no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela A.B.N.T., definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à A.B.N.T., se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a A.B.N.T., estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54 Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

Seção II

Da Construção por Empreitada

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irremovível, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No Contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

Art. 56. Em tôda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.

Seção III

Da Construção por Administração

Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que fôr fixada no contrato.

Art. 59. No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das fundações, êste montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das fundações, êste montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O

contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por êle solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacôrdo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente,

quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não fôr liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lanço obtido fôr inferior ao desembólso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lanço apurado, ainda que inferior àquele total, (VETADO).

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que fôr apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, tôdas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do impôsto do sêlo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com podêres necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para êste fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos podêres ad juditia, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino sômente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar

judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto dêste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus § 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - (VETADO).

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 67. Os contrato poderão consignar exclusivamente às cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo ad verbum no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes fôr aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (VETADO).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H.
Milton Soares Campos

CASTELLO

BRANCO

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 21.12.1964

//

3. LEI Nº 9.307, DE 23 DE SETEMBRO DE 1996.

Dispõe sobre a arbitragem

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I

Disposições Gerais

Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

Art. 2º A arbitragem poderá ser de direito ou de equidade, a critério das partes.

§ 1º Poderão as partes escolher, livremente, as regras de direito que serão aplicadas na arbitragem, desde que não haja violação aos bons costumes e à ordem pública.

§ 2º Poderão, também, as partes convencionar que a arbitragem se realize com base nos princípios gerais de direito, nos usos e costumes e nas regras internacionais de comércio.

Capítulo II

Da Convenção de Arbitragem e seus Efeitos

Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.

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.

Art. 5º Reportando-se as partes, na cláusula compromissória, às regras de algum órgão arbitral institucional ou entidade especializada, a arbitragem será instituída e processada de acordo com tais regras, podendo, igualmente, as partes estabelecer na

própria cláusula, ou em outro documento, a forma convencionada para a instituição da arbitragem.

Art. 6º Não havendo acordo prévio sobre a forma de instituir a arbitragem, a parte interessada manifestará à outra parte sua intenção de dar início à arbitragem, por via postal ou por outro meio qualquer de comunicação, mediante comprovação de recebimento, convocando-a para, em dia, hora e local certos, firmar o compromisso arbitral.

Parágrafo único. Não comparecendo a parte convocada ou, comparecendo, recusar-se a firmar o compromisso arbitral, poderá a outra parte propor a demanda de que trata o art. 7º desta Lei, perante o órgão do Poder Judiciário a que, originariamente, tocaria o julgamento da causa.

Art. 7º Existindo cláusula compromissória e havendo resistência quanto à instituição da arbitragem, poderá a parte interessada requerer a citação da outra parte para comparecer em juízo a fim de lavrar-se o compromisso, designando o juiz audiência especial para tal fim.

§ 1º O autor indicará, com precisão, o objeto da arbitragem, instruindo o pedido com o documento que contiver a cláusula compromissória.

§ 2º Comparecendo as partes à audiência, o juiz tentará, previamente, a conciliação acerca do litígio. Não obtendo sucesso, tentará o juiz conduzir as partes à celebração, de comum acordo, do compromisso arbitral.

§ 3º Não concordando as partes sobre os termos do compromisso, decidirá o juiz, após ouvir o réu, sobre seu conteúdo, na própria audiência ou no prazo de dez dias, respeitadas as disposições da cláusula compromissória e atendendo ao disposto nos arts. 10 e 21, § 2º, desta Lei.

§ 4º Se a cláusula compromissória nada dispuser sobre a nomeação de árbitros, caberá ao juiz, ouvidas as partes, estatuir a respeito, podendo nomear árbitro único para a solução do litígio.

§ 5º A ausência do autor, sem justo motivo, à audiência designada para a lavratura do compromisso arbitral, importará a extinção do processo sem julgamento de mérito.

§ 6º Não comparecendo o réu à audiência, caberá ao juiz, ouvido o autor, estatuir a respeito do conteúdo do compromisso, nomeando árbitro único.

§ 7º A sentença que julgar procedente o pedido valerá como compromisso arbitral.

Art. 8º A cláusula compromissória é autônoma em relação ao contrato em que estiver inserta, de tal sorte que a nulidade deste não implica, necessariamente, a nulidade da cláusula compromissória.

Parágrafo único. Caberá ao árbitro decidir de ofício, ou por provocação das partes, as questões acerca da existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem e do contrato que contenha a cláusula compromissória.

Art. 9º O compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas, podendo ser judicial ou extrajudicial.

§ 1º O compromisso arbitral judicial celebrar-se-á por termo nos autos, perante o juízo ou tribunal, onde tem curso a demanda.

§ 2º O compromisso arbitral extrajudicial será celebrado por escrito particular, assinado por duas testemunhas, ou por instrumento público.

Art. 10. Constará, obrigatoriamente, do compromisso arbitral:

I - o nome, profissão, estado civil e domicílio das partes;

II - o nome, profissão e domicílio do árbitro, ou dos árbitros, ou, se for o caso, a identificação da entidade à qual as partes delegaram a indicação de árbitros;

III - a matéria que será objeto da arbitragem; e

IV - o lugar em que será proferida a sentença arbitral.

Art. 11. Poderá, ainda, o compromisso arbitral conter:

I - local, ou locais, onde se desenvolverá a arbitragem;

II - a autorização para que o árbitro ou os árbitros julguem por equidade, se assim for convencionado pelas partes;

III - o prazo para apresentação da sentença arbitral;

IV - a indicação da lei nacional ou das regras corporativas aplicáveis à arbitragem, quando assim convencionarem as partes;

V - a declaração da responsabilidade pelo pagamento dos honorários e das despesas com a arbitragem; e

VI - a fixação dos honorários do árbitro, ou dos árbitros.

Parágrafo único. Fixando as partes os honorários do árbitro, ou dos árbitros, no compromisso arbitral, este constituirá título executivo extrajudicial; não havendo tal estipulação, o árbitro requererá ao órgão do Poder Judiciário que seria competente para julgar, originariamente, a causa que os fixe por sentença.

Art. 12. Extingue-se o compromisso arbitral:

I - escusando-se qualquer dos árbitros, antes de aceitar a nomeação, desde que as partes tenham declarado, expressamente, não aceitar substituto;

II - falecendo ou ficando impossibilitado de dar seu voto algum dos árbitros, desde que as partes declarem, expressamente, não aceitar substituto; e

III - tendo expirado o prazo a que se refere o art. 11, inciso III, desde que a parte interessada tenha notificado o árbitro, ou o presidente do tribunal arbitral, concedendo-lhe o prazo de dez dias para a prolação e apresentação da sentença arbitral.

Capítulo III

Dos Árbitros

Art. 13. Pode ser árbitro qualquer pessoa capaz e que tenha a confiança das partes.

§ 1º As partes nomearão um ou mais árbitros, sempre em número ímpar, podendo nomear, também, os respectivos suplentes.

§ 2º Quando as partes nomearem árbitros em número par, estes estão autorizados, desde logo, a nomear mais um árbitro. Não havendo acordo, requererão as partes ao órgão do Poder Judiciário a que tocaria, originariamente, o julgamento da causa a nomeação do árbitro, aplicável, no que couber, o procedimento previsto no art. 7º desta Lei.

§ 3º As partes poderão, de comum acordo, estabelecer o processo de escolha dos árbitros, ou adotar as regras de um órgão arbitral institucional ou entidade especializada.

§ 4º Sendo nomeados vários árbitros, estes, por maioria, elegerão o presidente do tribunal arbitral. Não havendo consenso, será designado presidente o mais idoso.

§ 5º O árbitro ou o presidente do tribunal designará, se julgar conveniente, um secretário, que poderá ser um dos árbitros.

§ 6º No desempenho de sua função, o árbitro deverá proceder com imparcialidade, independência, competência, diligência e discrição.

§ 7º Poderá o árbitro ou o tribunal arbitral determinar às partes o adiantamento de verbas para despesas e diligências que julgar necessárias.

Art. 14. Estão impedidos de funcionar como árbitros as pessoas que tenham, com as partes ou com o litígio que lhes for submetido, algumas das relações que caracterizam os casos de impedimento ou suspeição de juízes, aplicando-se-lhes, no que couber, os mesmos deveres e responsabilidades, conforme previsto no Código de Processo Civil.

§ 1º As pessoas indicadas para funcionar como árbitro têm o dever de revelar, antes da aceitação da função, qualquer fato que denote dúvida justificada quanto à sua imparcialidade e independência.

§ 2º O árbitro somente poderá ser recusado por motivo ocorrido após sua nomeação. Poderá, entretanto, ser recusado por motivo anterior à sua nomeação, quando:

- a) não for nomeado, diretamente, pela parte; ou
- b) o motivo para a recusa do árbitro for conhecido posteriormente à sua nomeação.

Art. 15. A parte interessada em argüir a recusa do árbitro apresentará, nos termos do art. 20, a respectiva exceção, diretamente ao árbitro ou ao presidente do tribunal arbitral, deduzindo suas razões e apresentando as provas pertinentes.

Parágrafo único. Acolhida a exceção, será afastado o árbitro suspeito ou impedido, que será substituído, na forma do art. 16 desta Lei.

Art. 16. Se o árbitro escusar-se antes da aceitação da nomeação, ou, após a aceitação, vier a falecer, tornar-se impossibilitado para o exercício da função, ou for recusado, assumirá seu lugar o substituto indicado no compromisso, se houver.

§ 1º Não havendo substituto indicado para o árbitro, aplicar-se-ão as regras do órgão arbitral institucional ou entidade especializada, se as partes as tiverem invocado na convenção de arbitragem.

§ 2º Nada dispondo a convenção de arbitragem e não chegando as partes a um acordo sobre a nomeação do árbitro a ser substituído, procederá a parte interessada da forma prevista no art. 7º desta Lei, a menos que as partes tenham declarado, expressamente, na convenção de arbitragem, não aceitar substituto.

Art. 17. Os árbitros, quando no exercício de suas funções ou em razão delas, ficam equiparados aos funcionários públicos, para os efeitos da legislação penal.

Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário.

Capítulo IV

Do Procedimento Arbitral

Art. 19. Considera-se instituída a arbitragem quando aceita a nomeação pelo árbitro, se for único, ou por todos, se forem vários.

Parágrafo único. Instituída a arbitragem e entendendo o árbitro ou o tribunal arbitral que há necessidade de explicitar alguma questão disposta na convenção de arbitragem, será elaborado, juntamente com as partes, um adendo, firmado por todos, que passará a fazer parte integrante da convenção de arbitragem.

Art. 20. A parte que pretender argüir questões relativas à competência, suspeição ou impedimento do árbitro ou dos árbitros, bem como nulidade, invalidade ou ineficácia

da convenção de arbitragem, deverá fazê-lo na primeira oportunidade que tiver de se manifestar, após a instituição da arbitragem.

§ 1º Acolhida a argüição de suspeição ou impedimento, será o árbitro substituído nos termos do art. 16 desta Lei, reconhecida a incompetência do árbitro ou do tribunal arbitral, bem como a nulidade, invalidade ou ineficácia da convenção de arbitragem, serão as partes remetidas ao órgão do Poder Judiciário competente para julgar a causa.

§ 2º Não sendo acolhida a argüição, terá normal prosseguimento a arbitragem, sem prejuízo de vir a ser examinada a decisão pelo órgão do Poder Judiciário competente, quando da eventual propositura da demanda de que trata o art. 33 desta Lei.

Art. 21. A arbitragem obedecerá ao procedimento estabelecido pelas partes na convenção de arbitragem, que poderá reportar-se às regras de um órgão arbitral institucional ou entidade especializada, facultando-se, ainda, às partes delegar ao próprio árbitro, ou ao tribunal arbitral, regular o procedimento.

§ 1º Não havendo estipulação acerca do procedimento, caberá ao árbitro ou ao tribunal arbitral discipliná-lo.

§ 2º Serão, sempre, respeitados no procedimento arbitral os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento.

§ 3º As partes poderão postular por intermédio de advogado, respeitada, sempre, a faculdade de designar quem as represente ou assista no procedimento arbitral.

§ 4º Competirá ao árbitro ou ao tribunal arbitral, no início do procedimento, tentar a conciliação das partes, aplicando-se, no que couber, o art. 28 desta Lei.

Art. 22. Poderá o árbitro ou o tribunal arbitral tomar o depoimento das partes, ouvir testemunhas e determinar a realização de perícias ou outras provas que julgar necessárias, mediante requerimento das partes ou de ofício.

§ 1º O depoimento das partes e das testemunhas será tomado em local, dia e hora previamente comunicados, por escrito, e reduzido a termo, assinado pelo depoente, ou a seu rogo, e pelos árbitros.

§ 2º Em caso de desatendimento, sem justa causa, da convocação para prestar depoimento pessoal, o árbitro ou o tribunal arbitral levará em consideração o comportamento da parte faltosa, ao proferir sua sentença; se a ausência for de testemunha, nas mesmas circunstâncias, poderá o árbitro ou o presidente do tribunal arbitral requerer à autoridade judiciária que conduza a testemunha renitente, comprovando a existência da convenção de arbitragem.

§ 3º A revelia da parte não impedirá que seja proferida a sentença arbitral.

§ 4º Ressalvado o disposto no § 2º, havendo necessidade de medidas coercitivas ou cautelares, os árbitros poderão solicitá-las ao órgão do Poder Judiciário que seria, originariamente, competente para julgar a causa.

§ 5º Se, durante o procedimento arbitral, um árbitro vier a ser substituído fica a critério do substituto repetir as provas já produzidas.

Capítulo V

Da Sentença Arbitral

Art. 23. A sentença arbitral será proferida no prazo estipulado pelas partes. Nada tendo sido convencionado, o prazo para a apresentação da sentença é de seis meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro.

Parágrafo único. As partes e os árbitros, de comum acordo, poderão prorrogar o prazo estipulado.

Art. 24. A decisão do árbitro ou dos árbitros será expressa em documento escrito.

§ 1º Quando forem vários os árbitros, a decisão será tomada por maioria. Se não houver acordo majoritário, prevalecerá o voto do presidente do tribunal arbitral.

§ 2º O árbitro que divergir da maioria poderá, querendo, declarar seu voto em separado.

Art. 25. Sobrevindo no curso da arbitragem controvérsia acerca de direitos indisponíveis e verificando-se que de sua existência, ou não, dependerá o julgamento, o árbitro ou o tribunal arbitral remeterá as partes à autoridade competente do Poder Judiciário, suspendendo o procedimento arbitral.

Parágrafo único. Resolvida a questão prejudicial e juntada aos autos a sentença ou acórdão transitados em julgado, terá normal seguimento a arbitragem.

Art. 26. São requisitos obrigatórios da sentença arbitral:

I - o relatório, que conterá os nomes das partes e um resumo do litígio;

II - os fundamentos da decisão, onde serão analisadas as questões de fato e de direito, mencionando-se, expressamente, se os árbitros julgaram por equidade;

III - o dispositivo, em que os árbitros resolverão as questões que lhes forem submetidas e estabelecerão o prazo para o cumprimento da decisão, se for o caso; e

IV - a data e o lugar em que foi proferida.

Parágrafo único. A sentença arbitral será assinada pelo árbitro ou por todos os árbitros. Caberá ao presidente do tribunal arbitral, na hipótese de um ou alguns dos árbitros não poder ou não querer assinar a sentença, certificar tal fato.

Art. 27. A sentença arbitral decidirá sobre a responsabilidade das partes acerca das custas e despesas com a arbitragem, bem como sobre verba decorrente de litigância de má-fé, se for o caso, respeitadas as disposições da convenção de arbitragem, se houver.

Art. 28. Se, no decurso da arbitragem, as partes chegarem a acordo quanto ao litígio, o árbitro ou o tribunal arbitral poderá, a pedido das partes, declarar tal fato mediante sentença arbitral, que conterá os requisitos do art. 26 desta Lei.

Art. 29. Proferida a sentença arbitral, dá-se por finda a arbitragem, devendo o árbitro, ou o presidente do tribunal arbitral, enviar cópia da decisão às partes, por via postal ou por outro meio qualquer de comunicação, mediante comprovação de recebimento, ou, ainda, entregando-a diretamente às partes, mediante recibo.

Art. 30. No prazo de cinco dias, a contar do recebimento da notificação ou da ciência pessoal da sentença arbitral, a parte interessada, mediante comunicação à outra parte, poderá solicitar ao árbitro ou ao tribunal arbitral que:

I - corrija qualquer erro material da sentença arbitral;

II - esclareça alguma obscuridade, dúvida ou contradição da sentença arbitral, ou se pronuncie sobre ponto omitido a respeito do qual devia manifestar-se a decisão.

Parágrafo único. O árbitro ou o tribunal arbitral decidirá, no prazo de dez dias, aditando a sentença arbitral e notificando as partes na forma do art. 29.

Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.

Art. 32. É nula a sentença arbitral se:

I - for nulo o compromisso;

II - emanou de quem não podia ser árbitro;

III - não contiver os requisitos do art. 26 desta Lei;

IV - for proferida fora dos limites da convenção de arbitragem;

V - não decidir todo o litígio submetido à arbitragem;

VI - comprovado que foi proferida por prevaricação, concussão ou corrupção passiva;

VII - proferida fora do prazo, respeitado o disposto no art. 12, inciso III, desta Lei;
e

VIII - forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei.

Art. 33. A parte interessada poderá pleitear ao órgão do Poder Judiciário competente a decretação da nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos nesta Lei.

§ 1º A demanda para a decretação de nulidade da sentença arbitral seguirá o procedimento comum, previsto no Código de Processo Civil, e deverá ser proposta no prazo de até noventa dias após o recebimento da notificação da sentença arbitral ou de seu aditamento.

§ 2º A sentença que julgar procedente o pedido:

I - decretará a nulidade da sentença arbitral, nos casos do art. 32, incisos I, II, VI, VII e VIII;

II - determinará que o árbitro ou o tribunal arbitral profira novo laudo, nas demais hipóteses.

§ 3º A decretação da nulidade da sentença arbitral também poderá ser argüida mediante ação de embargos do devedor, conforme o art. 741 e seguintes do Código de Processo Civil, se houver execução judicial.

Capítulo VI

Do Reconhecimento e Execução de Sentenças

Arbitrais Estrangeiras

Art. 34. A sentença arbitral estrangeira será reconhecida ou executada no Brasil de conformidade com os tratados internacionais com eficácia no ordenamento interno e, na sua ausência, estritamente de acordo com os termos desta Lei.

Parágrafo único. Considera-se sentença arbitral estrangeira a que tenha sido proferida fora do território nacional.

Art. 35. Para ser reconhecida ou executada no Brasil, a sentença arbitral estrangeira está sujeita, unicamente, à homologação do Supremo Tribunal Federal.

Art. 36. Aplica-se à homologação para reconhecimento ou execução de sentença arbitral estrangeira, no que couber, o disposto nos arts. 483 e 484 do Código de Processo Civil.

Art. 37. A homologação de sentença arbitral estrangeira será requerida pela parte interessada, devendo a petição inicial conter as indicações da lei processual, conforme o art. 282 do Código de Processo Civil, e ser instruída, necessariamente, com:

I - o original da sentença arbitral ou uma cópia devidamente certificada, autenticada pelo consulado brasileiro e acompanhada de tradução oficial;

II - o original da convenção de arbitragem ou cópia devidamente certificada, acompanhada de tradução oficial.

Art. 38. Somente poderá ser negada a homologação para o reconhecimento ou execução de sentença arbitral estrangeira, quando o réu demonstrar que:

I - as partes na convenção de arbitragem eram incapazes;

II - a convenção de arbitragem não era válida segundo a lei à qual as partes a submeteram, ou, na falta de indicação, em virtude da lei do país onde a sentença arbitral foi proferida;

III - não foi notificado da designação do árbitro ou do procedimento de arbitragem, ou tenha sido violado o princípio do contraditório, impossibilitando a ampla defesa;

IV - a sentença arbitral foi proferida fora dos limites da convenção de arbitragem, e não foi possível separar a parte excedente daquela submetida à arbitragem;

V - a instituição da arbitragem não está de acordo com o compromisso arbitral ou cláusula compromissória;

VI - a sentença arbitral não se tenha, ainda, tornado obrigatória para as partes, tenha sido anulada, ou, ainda, tenha sido suspensa por órgão judicial do país onde a sentença arbitral for prolatada.

Art. 39. Também será denegada a homologação para o reconhecimento ou execução da sentença arbitral estrangeira, se o Supremo Tribunal Federal constatar que:

I - segundo a lei brasileira, o objeto do litígio não é suscetível de ser resolvido por arbitragem;

II - a decisão ofende a ordem pública nacional.

Parágrafo único. Não será considerada ofensa à ordem pública nacional a efetivação da citação da parte residente ou domiciliada no Brasil, nos moldes da convenção de arbitragem ou da lei processual do país onde se realizou a arbitragem, admitindo-se, inclusive, a citação postal com prova inequívoca de recebimento, desde que assegure à parte brasileira tempo hábil para o exercício do direito de defesa.

Art. 40. A denegação da homologação para reconhecimento ou execução de sentença arbitral estrangeira por vícios formais, não obsta que a parte interessada renove o pedido, uma vez sanados os vícios apresentados.

Capítulo VII

Disposições Finais

Art. 41. Os arts. 267, inciso VII; 301, inciso IX; e 584, inciso III, do Código de Processo Civil passam a ter a seguinte redação:

"Art. 267....."

VII - pela convenção de arbitragem;"

"Art. 301.....

IX - convenção de arbitragem;"

"Art. 584.....

III - a sentença arbitral e a sentença homologatória de transação ou de conciliação;"

Art. 42. O art. 520 do Código de Processo Civil passa a ter mais um inciso, com a seguinte redação:

"Art. 520.....

VI- julgar procedente o pedido de instituição de arbitragem."

Art. 43. Esta Lei entrará em vigor sessenta dias após a data de sua publicação.

Art. 44. Ficam revogados os arts. 1.037 a 1.048 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, Código Civil Brasileiro; os arts. 101 e 1.072 a 1.102 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, Código de Processo Civil; e demais disposições em contrário.

Brasília, 23 de setembro de 1996; 175º da Independência e 108º da República.

FERNANDO
Nelson A. Jobim

HENRIQUE

CARDOSO

Este texto não substitui o publicado no DOU de 24.9.1996