

Inadimplência e o condomínio – Usando a arbitragem a nosso favor

Marisa Marta Sanchez*

Dizem que justiça retardada é justiça negada. A ser verdade o adágio então nós somos uma das nações de mais injustiçados do planeta. Tanto um processo civil como um processo trabalhista podem levar anos para serem concluídos, tantas são as formalidades e recursos que devem ser observados sob pena de nulidade. Um advogado habilidoso pode usar as legítimas táticas processuais para procrastinar o desfecho de um processo fazendo-o por vezes perder o sentido. Não raro a “justiça divina” acaba acontecendo mais rápido, com a morte de devedor ou credor durante a lide.

Aparentemente a lentidão da justiça brasileira privilegia o devedor, que a depender de uma decisão judicial pagará sua dívida em alguns anos com juros bem inferiores aos praticados no mercado. Mas até que ponto isso é válido? Não esqueçam que raríssimas exceções processos são públicos. E o demandado terá seu crédito comprometido enquanto durar a demanda.

O judiciário brasileiro é um caos. Nada indica que melhore no curto prazo. Então o que leva as pessoas a buscarem apenas e tão somente nas ações judiciais a solução de seus conflitos? Se por um lado o Estado é o grande tutor do cidadão, por outro lado o mesmo Estado não detém mais o monopólio das demandas judiciais. Ao menos quando estamos falando em direitos patrimoniais disponíveis. A lei 9307 de 23 de setembro de 1996 permite que cidadãos busquem voluntariamente saída extrajudicial para a solução de seus conflitos.

Arbitragem

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

Então vamos definir arbitragem como um método alternativo ao poder judiciário para solução de conflitos que envolvam os direitos patrimoniais disponíveis (entendido aqui como aqueles direitos mensuráveis monetariamente e que podem ser livremente transacionados pelos seus titulares) em que as partes, de comum acordo, nomeiam um terceiro que irá solucionar o conflito.

A sentença arbitral tem natureza idêntica à sentença judicial e está inserida no rol dos títulos executivos judiciais (artigo 475N inciso IV da lei 5869/73). Não precisa ser homologada pelo judiciário (exceto sentença estrangeira).

Institui-se a arbitragem pelo Compromisso Arbitral ou pela Cláusula Compromissória. A adesão à arbitragem é voluntária, mas uma vez aceita a arbitragem, a sentença arbitral será inapelável. E muito rápida (no máximo seis meses).

1. O compromisso arbitral é posterior ao conflito. E nem sempre a agilidade na solução do conflito interessa a ambas as partes. Pode ser atraente ao devedor postergar ao máximo um pagamento e, portanto, a demora na justiça será uma benesse, ao menos momentânea. Fazer com que um devedor nessas condições concorde em agilizar uma demanda contra si mesmo não é tarefa das mais fáceis, afinal se ele quisesse (ou pudesse) honrar seus compromissos o calote não existiria.

2. A Cláusula compromissória equivale a trabalhar preventivamente a eventualidade do conflito. Iniciamos as mais diversas transações comerciais contando com a boa fé dos envolvidos. O objetivo é que tudo corra bem. Mas se houver imprevistos já está antecipadamente combinado que serão solucionados via arbitragem.

Condomínio

A arbitragem pode ser conduzida por qualquer pessoa capaz que tenha a confiança das partes. Entretanto como estamos tratando aqui no uso da arbitragem em administração de condomínios (dinheiro dos condôminos, cujas contas serão submetidas à aprovação das assembleias), a prudência recomenda optarmos pela arbitragem institucional ou, em outras palavras, escolher uma empresa devidamente constituída e de reputação ilibada. Isso porque o objetivo da arbitragem é a celeridade e não a economia. Litígios são melhores conduzidos por advogados do que por leigos, e ainda que o árbitro venha a ser um especialista na matéria em julgamento existem formalidades a serem cumpridas.

Então procurar a justiça fora da tutela do Estado pode custar mais caro mesmo. Por que pagar mais caro? Quais as vantagens e desvantagens de buscar uma câmara arbitral? Como a mediação e a arbitragem podem facilitar nossa vida no que diz respeito à saúde financeira do condomínio?

Condomínios devem ter uma gestão dinâmica e eficiente como qualquer empresa. E embora condomínio não seja uma empresa na acepção da palavra o fato é que o principal objetivo de uma e do outro não difere em essência. Empresas buscam lucro, condomínios buscam conservação e valorização do patrimônio comum. Só que o cenário mais recorrente é que os condomínios são administrados por síndicos eleitos mais pelo carisma do que pela competência e que ainda não ouviram falar em arbitragem. E esses síndicos quase sempre se ancoram em administradoras, por vezes sem profissional habilitado no CRA, que cobram para fazer acordos extrajudiciais sem nenhum respeito às formalidades que os tornariam rapidamente executáveis. E quando

esses acordos não são honrados o processo de cobrança judicial se inicia na estaca zero. E lá vamos nós: notificação judicial ao devedor – reconhecimento da dívida – sentença condenatória – execução da sentença – e muitas vezes acordo, desta vez judicial. Se tivermos sorte porque o devedor pode interpor recursos.

Sabemos que uma sentença arbitral é definitiva. Mas sabemos também que câmaras arbitrais não possuem poderes coercivos então sempre existe o risco de precisarmos recorrer ao judiciário para o cumprimento da sentença. Perda de tempo então? De jeito nenhum. Dissemos acima que as sentenças arbitrais estão inseridas no rol dos títulos executivos judiciais, o que significa que se nós tivermos que recorrer ao judiciário será em fase de execução de sentença. Dissemos também que a adesão à arbitragem é voluntária. Quais então são os argumentos que eu, síndica, vou usar para convencer aos condôminos que arbitragem, apesar de suas limitações, é uma excelente ideia?

Para o condômino	
Vantagens:	Desvantagens
1. Sigilo	2. Rapidez na coisa julgada
Para o condomínio	
Vantagens	Desvantagens
1. Rapidez na coisa julgada 2. Simplificação e flexibilidade nos procedimentos 3. Gastos fixos. 4. Escolha das normas aplicáveis à arbitragem (direito ou equidade) ¹ . 5. Linguagem simples. 6. Escolha do árbitro (conhecimento no assunto).	1. Não tem poder coercivo. 2. Impossibilidade de recurso. 3. Pouca quantidade de pessoal qualificado, o que dificulta a escolha e eleva os preços.

Precisamos trabalhar no preventivo. É inadmissível que um condomínio não saiba quem são os seus condôminos ou o domicílio dos mesmos. A lei diz que são deveres do condômino:

I contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (art. 1336 lei 10406/02)

¹ 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.

Prestaram atenção na palavra “condômino”? Então vamos entender que condômino é o dono da unidade autônoma. Nada justifica que um condomínio cobre as contribuições em nome de moradores não condôminos. Mas que pena... Esse erro crasso é muito comum.

É preciso ter bem claro que dívida de condomínio tem o caráter *propter rem*, ou seja, é própria da coisa. E uma vez sentenciado o condômino paga a dívida ou terá seu imóvel leiloado, impiedosamente. Ainda, se a dívida for de Fulano e Fulano vender a unidade a Beltrano, a cobrança segue em nome de Beltrano. A lei é bastante clara, veja:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. (lei 10406/02)

A tabela abaixo mostra um grupo de 20 processos de cobranças de dívidas condominiais (que teoricamente correm em rito sumário) cuja demora excessiva entre a distribuição da ação e a notificação dos condôminos nos remete a problema outro que não só a usual demora no judiciário. Demora na citação por falta de endereço atualizado do devedor. Ou, em outras palavras, por falha grave na gestão. Porque seja na justiça comum, seja numa câmara arbitral, é necessário “chamar o parceiro para a briga” (notificar o devedor).

Processo	Comarca	Ajuizado	Citação	
0016692-84.2012.8.26.0477	1ª Vara Cível - Foro de Praia Grande	25/07/2012	24/10/2014	Pendente
0204790-25.2009.8.26.0100	6ª Vara Cível - Foro Central Cível	08/10/2009	19/02/2010	16/06/2015 Termo de penhora
0029711-27.2012.8.26.0003	2ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara	23/11/2012	18/12/2013	Acordo cumprido em 2014
0151324-82.2010.8.26.0100	41ª Vara Cível - Foro Central Cível	07/06/2010	21/06/2010	Recurso pendente
0171215-21.2012.8.26.0100	42ª Vara Cível - Foro Central Cível	26/07/2012	Não citado	Pendente
0170538-88.2012.8.26.0100	26ª Vara Cível - Foro Central	24/07/2012	02/04/2014	Recurso pendente
0145695-30.2010.8.26.0100	21ª Vara Cível - Foro Central	19/05/2010	Não citado	Autorizada citação por edital
0028388-58.2010.8.26.0002	5ª Vara Cível Foro Regional Santo Amaro	20/05/2010	28/06/2011	Recurso pendente
0016692-84.2012.8.26.0477	1ª Vara Cível - Foro de Praia Grande	25/07/2012	24/10/2014	Pendente
0018963-66.2012.8.26.0477	2ª Vara Cível - Foro de Praia Grande	20/08/2012	20/05/2013	Pendente
0198145-13.2011.8.26.0100	42ª Vara Cível - Foro Central Cível	04/10/2011	17/01/2012	Sentença em 2014 (não cumprida).
0016036-30.2012.8.26.0477	3ª Vara Cível - Foro de Praia Grande	19/07/2012	21/11/2012	Sentença em 2014 (não cumprida)
0012930-96.2012.8.26.0562	5ª Vara Cível - Foro de Santos	29/03/2102	10/08/2012	Penhora
0075936-92.2010.8.26.0224	4ª Vara Cível - Foro de Guarulhos	02/12/2010	01/10/2013	18/07/2014 acordo homologado
0009386-98.2011.8.26.0477	2ª Vara Cível - Foro de Praia Grande	12/05/2011	Não citado	
0011150-47.2007.8.26.0223	1ª Vara Cível - Foro de Guarujá	12/12/2007	14/06/2011	17/06/2015 acordo homologado
0081413-62.2011.8.26.0224	7ª Vara Cível - Foro de Guarulhos	07/12/2011	28/10/2014	Citação por edital
0163488-11.2012.8.26.0100	11ª Vara Cível - Foro Central Cível	02/07/2012	20/06/2013	Recurso pendente
0031839-26.2011.8.26.0562	3ª Vara Cível - Foro de Santos	22/08/2011	29/03/2012	Penhora
0153644-71.2011.8.26.0100	18ª Vara Cível - Foro Central Cível	07/06/2011	04/05/2012	Recurso pendente

Obs.: Processos extraídos de forma aleatória em 01/07/2015 do site:

<http://esaj.tjsp.jus.br/cpo/pg/open.do>

Notem a demora entre o início da ação e a notificação e novamente a demora entre a notificação e a sentença. Difícil administrar no caos.

Alguns erros que travam o bom andamento dos processos:

- Cobrança em nome de terceiros. Se a relação jurídica do condomínio é sempre com os seus condôminos, se o contrato de locação foi assinado entre locador e locatário, não envolvendo o condomínio, por que então eu (síndica) vou cobrar inquilino que não é meu? Repito: neste caso nossa melhor garantia de recebimento é a unidade autônoma e a lei não vai penhorar os bens do inquilino para cobrir dívidas do condômino. O inquilino consegue fácil sair do polo passivo da ação. Resta-nos sanear o processo e seguir com a ação contra o condômino e torcer para não dar danos morais pela cobrança indevida. Porque processos, diferente de arbitragem, são públicos.

- Boletos encaminhados ao endereço errado. Muito comum em prédios de temporada, onde por falha grave na administração do condomínio os boletos são emitidos com o endereço de um apartamento vazio. Situação recorrente quando ajuizamos a cobrança é a notificação, via AR, chegar ao zelador do prédio. E? Lá vai o patrono da causa iniciar uma série de diligências para localizar um endereço onde a notificação seja entregue. Entre um despacho e outro, entre uma publicação e outra, o tempo transcorrido pode chegar a meses (ou anos) Basta entrar na tabela II e verificar quaisquer dos processos listados. Veja o que nos ensina a desembargadora Helena Farag

(...) É cediço que, conforme pacífica orientação do Eg. STJ, somente em hipótese excepcionais e desde que comprovado que o exequente esgotou todos os meios à sua disposição a fim de obter informações sobre a localização do executado e/ou de bens passíveis de penhora, é lícito ao juiz requisitar, no interesse da justiça, não da credora, informações de órgãos públicos acerca do devedor e seu patrimônio (...)

<http://tj-pa.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/165372954/agravo-de-instrumento-ai-201330273298-pa/inteiro-teor-165372982>

Necessário que o condomínio nunca perca o controle de quem é o seu condômino. Alguns advogados dirão que basta ir ao Cartório de Registro de Imóveis, tirar uma certidão atualizada da matrícula e ajuizar ação contra o proprietário. Será? No país das maravilhas talvez. No país das escrituras sem registro e dos contratos de gaveta, o ministro Ruy Rosado de Aguiar, em julgamento proferido pela Quarta Turma do STJ, em recurso especial (223.282) oriundo de Santa Catarina nos ensina que:

(...) “A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável (...)”

Então se estou ajuizando contra o legítimo proprietário que inclusive mora no prédio, a coisa flui rápido? Quem dera. As contribuições condominiais são um mero rateio das despesas do condomínio; se uns condôminos não pagam os demais ficam sobrecarregados.

O CPC determina que a demanda corra em rito sumário (processo mais célere)². Pelo atual modelo de cobrança a ação ocorre em duas fases: Na primeira fase o advogado entra com o pedido, o devedor é citado, o processo prossegue com a resposta do devedor, a instrução com a coleta de provas e finalmente a sentença. Nessa fase o inadimplente tem direito a uma série de recursos e defesas processuais não raro usados apenas para procrastinar o processo. E finalmente teremos a sentença condenatória. Ou, em outras palavras, conseguimos passar para a segunda fase.

Na segunda fase, com uma sentença judicial condenatória, o Estado determinará o bloqueio de dinheiro em contas bancárias ou a penhora da própria unidade autônoma, com venda em hasta pública (leilão) até a satisfação da dívida.

Só que entre notificar o devedor e uma sentença condenatória transitada em julgado, necessária para entrarmos na segunda fase do processo, podem se passar anos. Na arbitragem não se admitem protelações; a sentença condenatória, uma vez proferida, é definitiva, cabendo recurso apenas em questões formais bastante específicas.

E iniciada a arbitragem sabem em quanto tempo sai à sentença? Em seis meses no máximo. E as chances são de que a sentença seja proferida bem antes desse prazo.

Então é vantagem nós nos socorrermos da arbitragem para solucionar casos relativos à inadimplência condominial até mesmo quando há predisposição do síndico em conceder parcelamento do débito. Mas lembro de que a arbitragem não pode ser obrigatória, por isso a importância de que a cláusula compromissória conste na convenção do condomínio.

Quem dera que Direito fosse uma ciência exata. Não o sendo, aqui não vamos conseguir a sonhada unanimidade. Há quem defenda que basta a Cláusula Compromissória ser autorizada por assembleia especialmente convocada e a decisão obrigará a todos. Entretanto conforme determina artigo 1334 inciso II da lei 10406/02 a forma de administração do condomínio é matéria convencional obrigatória. A convenção condominial tem caráter predominantemente estatutário (ou institucional) o que vale dizer que obriga a condôminos e possuidores, mesmo que dela não tenham conhecimento.

² Art. 275 da lei 5869/73. Observar-se-á o procedimento sumário: (...) b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;

Sobre a convenção Silva Pereira nos ensina que

“a força coercitiva da convenção condominial com cláusula arbitral ultrapassa as pessoas que aderiram aos termos da convenção condominial, para abraçar qualquer condômino o qual, por ingressar no agrupamento condominial, se obriga a obedecer às normas constantes da convenção condominial com cláusula arbitral e, conseqüentemente, resolver eventuais conflitos condominiais por arbitragem, tendo em vista o caráter normativo da convenção condominial, pacificamente reconhecido, bem como sua força obrigatória aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente os novos adquirentes que penetrarem naquele círculo fechado chamado condomínio, representado pelo síndico e a vontade coletiva do agrupamento condominial manifestada na convenção condominial com cláusula arbitral obriga a todos, mesmo os condôminos que não assinaram a convenção condominial com cláusula arbitral, por fazer parte do grupo condominial, devem obedecer as normas internas do condomínio, tendo em vista o caráter normativo da convenção condominial, tratando-se de vontade coletiva do “circulo fechado” denominado condomínio que eventuais conflitos sejam resolvidos por arbitragem, portanto, esta declaração de vontade coletiva produz os efeitos jurídicos vinculando inclusive os condôminos que não aderiram a cláusula arbitral constante da convenção condominial”.

SILVA PEREIRA, Caio Mario. Condomínio e Incorporações. 5ª edição, Rio de Janeiro, Editora Forense 1988 p. 129,130, 131. Disponível no site: <http://www.claudiadalmaso.adv.br/condominio-natureza-juridica-da-convencao-condominial.html>

A convenção de constituição de um condomínio deve ser subscrita pelos titulares de no mínimo 2/3 das frações ideias. E a forma de administração do condomínio é matéria convencional obrigatória. Para se alterar a convenção necessário voto favorável de 2/3 dos condôminos. Portanto uma simples assembleia não basta para que alguns poucos condôminos presentes se decidam pela arbitragem. Ainda é preciso observar que boa parte das convenções já estipula no seu bojo que fica eleito o foro da cidade sede do condomínio para dirimir ações ou dúvidas decorrentes das relações entre condôminos, com renúncia de qualquer outro foro por mais privilegiado que seja. Resumindo: assembleias não são soberanas e não deliberam sobre matérias convencionais sem quórum específico. E forma de administração de condomínio é material convencional obrigatória.

Cláusulas compromissórias - características:

a) vazias – são aquelas que embora não contenham os requisitos mínimos necessários para a instituição da arbitragem ainda assim afastam do poder judiciário a solução dos conflitos. Uma vez o conflito instaurado resta às partes a escolha do árbitro ou da instituição arbitral.

b) cheias – já contêm os elementos necessários para a instauração do juízo arbitral.

Um exemplo de cláusula compromissória cheia a ser inserta em convenção condominial:

Eventuais dúvidas e controvérsias decorrentes das relações condominiais e cumprimento das determinações do estatuto condominial e da legislação específica na relação condômino-condomínio serão dirimidas por meio de arbitragem e fica desde já eleito o TASP - Tribunal Arbitral de São Paulo. Declaram as partes terem conhecimento de que a pacificação do litígio será em conformidade com a lei 9307/96 e as normas de procedimento interno do tribunal arbitral eleito.

Importante notar que uma vez eleita uma câmara arbitral nós estamos explicitamente concordando com seu regulamento de forma que nem é preciso dizer que devemos conhecer esse regulamento muito bem.

Necessário também lembrarmos que a alteração da convenção exigirá voto favorável de 2/3 dos condôminos, portanto sempre é melhor deixarmos a escolha da câmara arbitral a cargo das assembleias gerais ordinárias anuais, porém não há nenhum impedimento de que esta escolha ocorra em assembleias extraordinárias também.

Como bem mostra a jurisprudência:

Havendo sido aprovada a cláusula compromissória com mais de 2/3 da assinatura dos condôminos, na Assembleia Geral Extraordinária, deve prevalecer a eleição de foro, que estipula que todas as questões oriundas do condomínio apelante serão resolvidas, via arbitral, junto às Cortes de Conciliação e Arbitragem. A Justiça comum Estatal, não tem competência para julgar demandas onde as partes convencionam a cláusula compromissória. Recurso conhecido e provido. Apelação Cível nº110066-5/188(200701331105) Relator Des. Felipe Batista Cordeiro

Até aqui tratamos de inadimplência que é realmente o que mais prejudica a comunidade como um todo. Nas palavras de Jaques Bushatsky³

³ Advogado, diretor da Mesa de Debates de Direito Imobiliário (MDDI), sócio correspondente para São Paulo da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI).

Muitos condomínios amargam longas ações judiciais, que se tornaram usuais às situações em que o débito avolumado alcança importância maior que o valor da unidade geradora das despesas. A conta desse absurdo é simples: multiplique o valor do rateio mensal de condomínio por seis a oito anos de trâmite processual, acrescente o valor das custas judiciais, dos honorários de advogados e de peritos e se chegará ao valor da unidade autônoma condominial.

Extraído do site: <http://www.secovi.com.br/noticias/novo-codigo-de-processo-civil-e-tema-de-palestra-gratuita-no-secovi-sp/10728/>

Mas qualquer profissional da área de administração condominial sabe que os grandes aborrecimentos do síndico se resumem aos “5C” – calote, cano, criança, carro e cachorro (que por vezes são gatos).

Quem por aí gostaria de comprar um apartamento localizado na Av. Visconde de Abaeté, 109 em Vila Isabel, RJ? (Vendo baratinho). Explico: em 02/09 próximo passado a mídia divulgou o resgate de um gato pelos bombeiros. E veio à tona o real problema: Gatos abrigados sem condição nenhuma de segurança e higiene em apartamento.

Segundo os vizinhos, há cerca de um ano um dos felinos morreu ao cair da janela e há dois meses outro caiu e ficou muito ferido. "Ela coloca uma madeira na janela. O gato deve ter subido nessa madeira e caiu lá embaixo e morreu. Foi horrível. A grade de madeira ainda atingiu um carro e o morador processou ela (proprietária do imóvel e dos gatos)", lamentou Andreia.(SIC)

Segundo moradores, o estado de abandono dos animais é visível e a situação está prejudicando muito todos os condôminos, gerando, inclusive, problemas alérgicos, de mau cheiro e muito barulho. "Meu filho tem cinco anos e nunca tinha tido problema com alergia. Fomos parar na emergência com ele na semana passada e o médico disse que ele estava em um processo alérgico e pediu que procurássemos um especialista", afirmou o aposentado Luiz Cavalcante Damasceno, de 63 anos, que diz não poder chamar os amigos em sua casa por causa do mau cheiro que atinge, principalmente, os moradores do quarto andar.

Desde outubro do ano passado a família está tentando vender o imóvel, mas sempre que os possíveis compradores abrem a porta do elevador se deparam com o odor forte e desistem do negócio. "Ninguém tem coragem de falar para a gente, mas dizem que não voltam por causa do cheiro que é insuportável. Os corretores já vieram falar conosco, os porteiros, mas não temos o que fazer, a não ser recorrer à Justiça, o que já fizemos", afirma Luiz. Ele e a esposa estão movendo uma das ações contra a proprietária do imóvel onde vivem os gatos. O **G1** tentou entrar em contato com a dona do apartamento, esteve no prédio, mas os porteiros informaram que a última vez que ela esteve no apartamento foi na noite de domingo (30).

Na íntegra: <http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2015/09/cinco-gatos-ja-despencaram-de-apartamento-no-rio-dizem-vizinhos.html>

Segundo a síndica, o processo se arrasta na justiça há perto de três anos. Incompetência administrativa? Também. Mas o simples cuidado de se introduzir na convenção condominial a cláusula compromissória e o mérito já teria sido julgado. Há pelo menos dois anos e meio. Não pesa nem tanto o prejuízo material da demora. Como fica a qualidade de vida dos envolvidos?

Conclusão

Arbitragem não é e não pretende ser um substituto às “pequenas causas”. E muito menos solução para causas menores ou menos importantes. Em sendo direito patrimonial disponível o litígio pode ser submetido à arbitragem. Não importam os valores envolvidos.

Diferente da justiça estatal cuja manutenção é garantida por verbas do erário, câmaras arbitrais sobrevivem a expensas de seus usuários. Não submetemos litígios à arbitragem pensando em economia, importa-nos sim, agilidade e eficiência. Pode parecer mais caro submeter um litígio à arbitragem que afinal é uma justiça privada. Mas o que talvez pareça monetariamente mais caro compensa em agilidade e pacificação de conflitos. E melhora na qualidade de vida de todos os envolvidos.

MARISA MARTA SANCHEZ – Administradora; Gestora de Imóveis; Pedagoga pela Universidade Camilo Castelo Branco. Perita avaliadora de imóveis. Mediadora cadastrada no NUPEMEC e atuante no Fórum Regional de Itaquera. Gerente de Negócios no Segmento de Grandes Contas; Seleção e Administração de Pessoal; Análise de Crédito; Recuperação de Crédito; Administração de Tesouraria. Professora do SENAC. Pós-Graduação em Educação a Distância, Centro Universitário de Maringá.