

MEDIAÇÃO NO DIREITO IMOBILIÁRIO

BORGES, Beatriz Bassalobre Carvalho [1]

NORBERTO, Leticia Aparecida Costa [2]

SILVA, Sineide Maria Da [3]

FREIRE, Maria Cristina Gomes Souza [4]

DUHART, Mônica Fernandes Rodrigues [5]

SILVA, Nivalda de Lima [6]

LEAL, Alyson da Silva [7]

BORBA, Érika Loureiro [8]

VELLANI JÚNIOR, Raymundo Lázaro [9]

AVELAR, Jefferson Soares [10]

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo estabelecer a diferença da mediação e da conciliação e descrever a aplicação da mediação no âmbito do Direito imobiliário. Desta forma, este estudo qualitativo e bibliográfico destaca a relevância da mediação no Direito Imobiliário, enfatizando sua aplicação em transações complexas e emocionalmente carregadas. Discute também as diferenças entre mediação e conciliação, e destaca as etapas e benefícios desse processo. Os resultados mostram uma crescente adoção da mediação no mercado imobiliário brasileiro, ressaltando a necessidade de avaliação caso a caso, em vista de suas resoluções eficazes, preservando relações e oferecendo uma alternativa ágil e colaborativa ao sistema judicial.

Palavras-chave: Mediação; direito imobiliário; método consensual de resolução de conflitos.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como foco a mediação no âmbito do Direito Imobiliário. Para abordar de maneira mais efetiva, em um primeiro momento deve-se conceituar o Direito imobiliário e a mediação; em seguida, pontuam-se as questões divergentes entre esse método consensual de resolução de conflitos e a conciliação e, por fim, foca-se na aplicação da mediação nas relações imobiliárias.

Diante das proposituras advindas do Código do Processo Civil, em conformidade com seu art. 3º, § 2º [2]:

Art. 3º, §2º. O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos e §3º: A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

Nesse contexto, nota-se a importância da aplicação da mediação na resolução de conflitos, com a possibilidade de a pessoa do advogado fomentar essa alternativa para evitar o litígio e acúmulo de processos que poderão ser solucionados consensualmente, com o uso dessa técnica.

Para realizar o artigo, foi necessário efetivar uma pesquisa qualitativa e bibliográfica, fundamentada em materiais sobre o tema. A pesquisa justifica-se devido ao grande aumento da procura pelos métodos alternativos de solução de conflitos, que podem ser aplicados em diversas áreas do Direito. Por isso, os objetivos centram-se em explicitar a diferença da mediação e da conciliação e como a primeira pode ser aplicada no âmbito do Direito imobiliário.

2 TÓPICOS DO DESENVOLVIMENTO

2.1 DIREITO IMOBILIÁRIO

O Direito imobiliário é um ramo do direito privado que tem como objeto as relações jurídicas envolvendo bens imóveis. Inúmeros conflitos podem surgir nessa área, envolvendo pessoas físicas, empreiteiras, imobiliárias, entre outros [1].

O mercado imobiliário brasileiro é caracterizado por uma ampla gama de transações complexas, desde a aquisição de terrenos até a incorporação de condomínios e a construção de *shopping centers*. Esses negócios envolvem múltiplos contratos, diversas partes interessadas e uma rede de relacionamentos e parcerias comerciais que se espera manter.

Além disso, a compra ou locação de um imóvel para residência ou negócio também é uma transação imobiliária, marcada por ansiedade e grandes expectativas entre as partes envolvidas, especialmente quando se trata de um imóvel recém-construído ou em fase de construção. Afinal, trata-se não apenas de um ato jurídico, mas também de uma experiência permeada por emoções, que envolvem desde a expectativa sobre o resultado da construção até o significado simbólico de conquistar a casa própria.

Após a conclusão desses negócios, as relações estabelecidas muitas vezes persistem no tempo e novos atores podem se envolver, como vizinhos, síndicos, funcionários e administradores. É nesse momento que as expectativas e ansiedades iniciais podem ser postas à prova, dando lugar a sentimentos mais intensos, como desapontamento, raiva, decepção e insegurança. O mercado imobiliário, portanto, é um campo multifacetado, envolvendo uma diversidade de fatores, partes e emoções, o que naturalmente abre espaço para a ocorrência de vários tipos de conflitos.

2.2 MEDIAÇÃO

O Código de Processo Civil de 2015, no §3º do artigo 3º [2], trouxe disposições referentes a formas alternativas de resolução de conflitos, que visam à celeridade processual, combatendo a morosidade do Judiciário. Assim, tem-se a presença da conciliação, mediação e arbitragem, além da ocorrência da autocomposição.

A mediação consiste no meio consensual de abordagem de controvérsias em que um terceiro imparcial atua para facilitar a comunicação entre os envolvidos e propiciar que eles possam, a partir da percepção ampliada dos meandros da situação controversa, protagonizar saídas produtivas para os impasses que os envolvem [3].

A diferença básica entre a conciliação e a mediação encontra-se no papel do terceiro que irá participar da tentativa de resolução do conflito e na relação pré-existente entre as partes. O conciliador atua nas ações sem vínculo entre as partes (como em um acidente de trânsito ou contrato de aluguel), sugerindo soluções e restringe-se a expor as vantagens do acordo.

Por outro lado, a atuação do mediador é indicada em ações em que há um vínculo prévio entre as partes, com o interesse no restabelecimento do diálogo e na continuidade das relações. Assim, o acordo é fruto da

restauração do diálogo e da reformulação da relação. Devido a isso, a prática é altamente indicada para situações que envolvem as relações imobiliárias, como no caso de vizinhos.

O mediador não apresenta solução, a atuação dele é como administrador do conflito, com o foco voltado para a aproximação das partes e para atingir um ambiente propício para que elas proponham soluções para o caso. O terceiro age de forma facilitadora da resolução do conflito, dedicando-se a compreender a origem da controvérsia e a identificar as necessidades individuais e comuns entre as partes. Dessa forma, ao resolver os conflitos por meio da mediação, pode-se chegar a um acordo entre as partes e debater cláusulas de contratos, mantendo o vínculo entre elas [4].

A mediação é interessante porque pode ser uma ferramenta vital para resolução de conflitos securitários: ao permitir o afastamento da sobreposição de interesses, a mediação viabiliza a harmonização dos interesses das partes em conflito, perseguindo o equilíbrio, inclusive no que diz respeito a prazos, interesses subjetivos e subjacentes das partes e critérios objetivos da regulação de sinistro. Ela é, assim, uma forma eminentemente apta a garantir a preeminência do mutualismo na gestão da relação securitária em seu desdobrar no tempo [5].

2.3 A RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Frequentemente, as partes envolvidas inicialmente tentam resolver as questões por meio de negociação direta, mas esse tipo de abordagem muitas vezes não resulta em soluções efetivas e pode até agravar a situação. A alternativa seguinte seria aceitar e conviver com a situação ou recorrer ao Judiciário. No entanto, essa já não é a única opção disponível para a resolução de conflitos imobiliários.

Os meios consensuais de resolução de conflitos, conhecidos como ADR (Alternative Dispute Resolution), especialmente a mediação, têm se mostrado opções mais eficientes e econômicas em muitas situações. A mediação, em particular, tem se destacado como uma abordagem especialmente adequada para conflitos complexos, que envolvem relações prolongadas no tempo, múltiplas partes e alto envolvimento emocional, como frequentemente ocorre no mercado imobiliário.

A mediação no direito imobiliário é uma abordagem alternativa para a resolução de conflitos que envolvem questões imobiliárias. A mediação é um processo no qual um terceiro neutro – o mediador – ajuda as partes em conflito a chegarem a um acordo mutuamente aceitável. No contexto do direito imobiliário, a mediação pode ser uma ferramenta eficaz para resolver disputas que surgem em transações de compra e venda, locações, disputas entre proprietários e inquilinos, entre outros.

O Direito Imobiliário no Brasil é uma área jurídica que trata das relações legais relacionadas à propriedade, posse, aquisição, transferência e uso de bens imóveis. Essa área do direito é fundamental para garantir a segurança e a regularidade das transações envolvendo propriedades imobiliárias, incluindo casas, terrenos, apartamentos, e outros tipos de imóveis.

Trata-se de uma área complexa que envolve diversos aspectos legais relacionados à propriedade de imóveis. A correta compreensão e aplicação das leis é fundamental para garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias e o cumprimento das obrigações de todos os envolvidos, sendo que na solução de eventuais divergências a mediação poderá ser aplicada.

Essa modalidade de resolução de conflito é uma abordagem menos formal e muitas vezes mais rápida e econômica do que a solução de disputas por meio de litígios judiciais. Além disso, permite que as partes tenham mais controle sobre o resultado, pois são elas que decidem os termos do acordo. É importante salientar que a mediação é um processo voluntário, e as partes devem concordar em participar. Se não for possível chegar a um acordo por meio da mediação, as partes ainda têm a opção de buscar uma resolução judicial.

2.3 AS VANTAGENS DA MEDIAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO:

A mediação oferece uma série de benefícios que a tornam uma opção atraente para a resolução de conflitos no mercado imobiliário:

1. **Rapidez e economia:** a mediação muitas vezes é mais rápida e econômica do que litígios tradicionais, que podem se arrastar por anos nos tribunais.
2. **Soluções mais eficazes:** estudos mostram que quando as partes participam ativamente do processo de resolução, elas tendem a se sentir mais satisfeitas e mais propensas a cumprir o acordo. Além disso, as soluções construídas na mediação são feitas sob medida para as partes envolvidas, o que as torna altamente eficazes.
3. **Soluções criativas:** a mediação permite a flexibilidade na escolha de soluções, possibilitando ao mediador auxiliar as partes a encontrar soluções criativas para situações específicas, algo que muitas vezes não seria possível no processo judicial.
4. **Soluções personalizadas:** a mediação permite que as partes elaborem soluções sob medida para suas circunstâncias específicas, o que pode ser mais satisfatório do que uma decisão judicial genérica.
5. **Cumprimento voluntário:** as partes geralmente são mais propensas a cumprir os acordos resultantes da mediação, uma vez que participaram ativamente na criação dessas soluções.
6. **Controle do resultado:** nas mediações, as partes têm controle sobre o resultado, ao contrário do processo judicial, onde a decisão final é tomada por um terceiro. Dessa forma, conseguem chegar a um acordo que atenda melhor às suas necessidades e preocupações específicas.
7. **Confidencialidade:** o processo de mediação e as informações discutidas são confidenciais, o que preserva a reputação das partes e promove uma comunicação mais aberta e eficaz. O que é discutido na mediação não pode ser usado posteriormente em um processo judicial, aumentando a sensação de segurança ao compartilhar informações.
8. **Acesso à informação:** a mediação proporciona às partes a oportunidade de aprofundar suas questões, identificando alternativas e considerando diferentes perspectivas.
9. **Preservação do relacionamento:** a metodologia da mediação favorece a preservação das relações entre as partes, o que é especialmente importante em setores como o mercado imobiliário, onde parcerias e reputação desempenham um papel crucial.
10. **Redução da sobrecarga do sistema judicial:** a utilização da mediação ajuda a aliviar a carga dos tribunais, permitindo que casos imobiliários sejam resolvidos de maneira mais eficaz e eficiente.
11. **Potencial para manter propriedades:** em muitos casos, a mediação pode ajudar a evitar a venda forçada de propriedades, o que pode ser o resultado de processos judiciais.

2.4 ETAPAS A SEREM SEGUIDAS PARA A REALIZAÇÃO DA MEDIAÇÃO

1. Seleção do mediador:

As partes envolvidas na disputa concordam em selecionar um mediador imparcial e neutro. O mediador deve ser treinado em mediação e ter conhecimento sobre questões legais relacionadas ao direito imobiliário.

2. Abertura da mediação:

O processo de mediação começa com uma sessão na qual o mediador explica as regras, o procedimento e o papel do mediador. As partes também têm a oportunidade de apresentar suas perspectivas sobre o conflito.

3. Identificação de questões e interesses:

O mediador ajuda as partes a identificar as questões em disputa e seus interesses subjacentes. Isso envolve explorar o que é mais importante para cada parte na resolução do conflito.

4. Geração de opções:

Com a assistência do mediador, as partes trabalham juntas para gerar opções de resolução. Isso pode incluir a negociação de termos, a modificação de contratos ou acordos existentes e a busca de soluções criativas para o problema.

5. Negociação e acordo:

As partes negociam diretamente, muitas vezes com a orientação do mediador. O objetivo é chegar a um acordo mutuamente aceitável que satisfaça seus interesses.

6. Documentação do acordo:

Uma vez que as partes cheguem a um acordo, o mediador pode auxiliá-las na documentação desse acordo em um contrato ou outro documento legal, se necessário.

7. Implementação do acordo:

Após a assinatura do acordo, as partes devem seguir os termos acordados.

4 A IMPORTÂNCIA DA MEDIAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL

A mediação tem ganhado espaço no mercado imobiliário brasileiro, tanto no âmbito público, com Tribunais de Justiça e órgãos como a Defensoria Pública e o Ministério Público, quanto na esfera privada. Cláusulas de mediação já são incluídas em contratos de grandes incorporadoras como método prioritário de resolução de conflitos.

No entanto, é importante observar que a mediação não é apropriada para todos os casos e pode não ser eficaz em situações em que uma das partes está determinada a não cooperar ou quando as questões envolvem crimes graves. Antes de optar pela mediação, é aconselhável consultar um advogado especializado em direito imobiliário para avaliar a melhor abordagem para cada caso específico.

A lei traz em sentido facilitador o procedimento da mediação, colocando como importante a vontade de ambas as partes, sendo que, se não houver essa integridade simultânea uma parte sozinha não resolve. Toda mediação pode ser vista como uma negociação, com um viés colaborativo e não competitivo, já que o interesse é solucionar o conflito antes de se tornar um ato litigioso judicial.

Ainda pode-se destacar os seguintes pontos, que ajudarão no bom resultado da mediação: separar as pessoas do problema; concentrar-se nos interesses e não nos conflitos e elaborar opções de ganhos mútuos, em que ambas as partes saem ganhando, e não o “ganha-perde”. O principal foco não é quem está certo ou errado, mas a resolução mais rápida de forma eficaz e com o protagonismo das partes na construção dessa solução.

A presença de um advogado é facultativa se tratar-se de mediação extrajudicial, conforme previsto no artigo 10 da Lei 13.140/2015, mas, se uma das partes está representada, a outra terá que estar assistida. O que a doutrina aponta é que a figura do operador do Direito é extremamente aconselhável, já que traz mais segurança aos envolvidos.

A mediação no direito imobiliário brasileiro é aplicável nos fatos dos contratos de locações, compra e venda, vizinhança, revisão de aluguéis, causas contratuais, confrontos em propriedades, construções, acordo entre as pessoas físicas ou jurídicas. Por mais que os corretores imobiliários façam os contratos, é muito comum haver

quebra de acordos e isso pode gerar descontentamento e desconforto entre as partes, que terão que buscar uma solução para o seu problema – e, nesse momento, entra a mediação.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando todo o exposto neste trabalho, verifica-se que a aplicação da mediação no âmbito do Direito imobiliário traz muitos pontos positivos, auxiliando na solução da divergência de forma mais célere e eficaz. Ao se falar em mediação no Direito imobiliário, a aplicação dessa forma de resolução de conflitos pode se dar em várias esferas, envolvendo relações entre vizinhos ou entre locatário e locador.

A fim de preservar a relação existente entre as partes e chegar a uma solução favorável a ambas, a mediação é vista como a melhor alternativa. Com a sua aplicação, as partes tornam-se protagonistas na resolução do conflito, sem entrar na morosidade do Judiciário, possibilitando, assim, a satisfação de todos os envolvidos.

Além disso, há a promoção da comunicação serena, clara e honesta, por encontrar soluções criativas e céleres, evitando o litígio sempre que possível e priorizando a cooperação entre todas as partes.

REFERÊNCIAS

- [1] FACHINI, Thiago. **Direito imobiliário: o que é, livros e áreas de atuação**. Disponível em: <<https://www.projuris.com.br/blog/direito-imobiliario/#:~:text=Conclus%C3%A3o-O%20que%20%C3%A9%20direito%20imobili%C3%A1rio,im%C3%B3veis%2C%20inclusive%20a%20incorpora%C3%A7%C3%A3o%20imobili%C3%A1ria.>> Acesso em: 07/11/2023.
- [2] BRASIL. Lei nº 13.105, de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil.
- [3] TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Método, 2020. Ebook. (1 recurso online). ISBN 9788530983482.
- [4] MELLO, Patrícia Perrone Campos. *A Mediação no Setor Imobiliário*. Migalhas Edilícias, 2019. - Disponível em: [migalhas.com.br] (<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/289049/a-mediacao-no-setor-imobiliario>)
- [5] MARCATO, Ana Cândida Menezes; TARTUCE, Fernanda. Mediação no direito empresarial: possibilidades interessantes em conflitos securitários. **Mediation in business law: new horizons in insurance disputes Revista de Processo**, v. 279, p. 513-527, 2018.
- [6] Brasil. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública. - Disponível em: [planalto.gov.br] (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm)
- [7] Fiúza, César. *Curso de Direito Imobiliário Brasileiro*. 2023. - Disponível em: [jusbrasil.com.br] (<https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/bibliografia-indicada-711-referencias-bibliograficas-curso-de-direito-imobiliario-brasileiro-ed-2023/1804174568>)
- [8] MEIRELES, Rose Melo Vencelau. A importância da cláusula de mediação. *Revista NEGÓCIOS, IMAP Soluções E Arbitragem e mediação no mercado imobiliário*. In: IMAP Soluções E Negócios. Soluções e negócios. [S.l.]. 1 ago. 2019. Disponível em: <https://imapsolucoes.com.br/2019/08/01/arbitragem-emediacao-no-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 07/11/2023.

[1] Acadêmica do 6º Período do Curso de Direito da Universidade Prof. Edson Antônio Vellano-UNIFENAS. Email: beatriz.borges@aluno.unifenas.br

[2] Acadêmica do 6º Período do Curso de Direito da Universidade Prof. Edson Antônio Vellano-UNIFENAS. Email: leticia.norberto@aluno.unifenas.br;

[3] Acadêmica do 6º Período do Curso de Direito da Universidade Prof. Edson Antônio Vellano-UNIFENAS. Email: sineide.silva@aluno.unifenas.br

[4] Mestre em Saúde pela UNIFENAS. Especialista em Saúde Pública e Gestão em Saúde pela UNIFENAS. Graduada em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG. Professora do curso de Direito na Unifenas – Câmpus Alfenas/MG. Maria Cristina Gomes Souza Freire. Email: maria.freire@unifenas.br

[5] Mestre em Ciências da Linguagem pela UNIVAS. Especialista em Redação e Leitura pela FUMESC. Graduada em Letras – Português/Inglês pela FEM. Professora do Curso de Direito na UNIFENAS – Câmpus Alfenas/MG. Mônica Fernandes Rodrigues Duhart. Email: monica.rodrigues@unifenas.br;

[6] Doutoranda em Sistemas Constitucionais em Garantia de Direitos pelo Centro Universitário de Bauru – CEUB. Mestre em Direitos Coletivos – Cidadania – Função Social pela UNAERP – Ribeirão Preto. Especialista pela UNIFRAN – Franca/SP. Graduada em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG. Professora do Curso de Direito na UNIFENAS – Câmpus de Alfenas/MG. Nivalda de Lima Silva. Email: nivalda.silva@unifenas.br

[7] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutor em Educação, Conhecimento e Sociedade pela Universidade Vale do Sapucaí (UNIVAS). Mestre em Direito Regulatório e Responsabilidade Social pela Universidade Ibirapuera (UNIB). Especialista em Direito Empresarial pela PUCMG. E-mail: alyson.leal@unifenas.br.

[8] Professora no curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutora em Ciências da Linguagem pela Universidade Vale do Sapucaí (UNIVAS). E-mail: erika.borba@unifenas.br

[9] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutor em Agricultura Sustentável pela Universidade José do Rosário Vellano. Mestre em Sistemas de Produção na Agropecuária pela UNIFENAS. Especialista em Direito Tributário pela Universidade São Judas - São Paulo. Graduado em Ciências Contábeis pela Fundação Educacional de Machado e graduado em Direito pela Universidade José do Rosário Vellano. E-mail: raymundo.junior@unifenas.br

[10] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Sistema de Produção na Agropecuária pela UNIFENAS. Especialista em Contabilidade e Finanças pela Libertas Faculdades Integradas, Graduado em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG, em Ciências Contábeis Pela Libertas Faculdades Integradas e Administração e Ciências Econômicas pela Universidade de Franca - UNIFRAN. E-mail: jefferson.avelar@unifenas.br