

# 10<sup>o</sup>

# FEPEG FÓRUM

ENSINO • PESQUISA  
EXTENSÃO • GESTÃO  
RESPONSABILIDADE SOCIAL: INDISSOCIABILIDADE  
ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA



ISSN 1806-549 X

Autor(es): MARIA VICTÓRIA VELOSO E OLIVEIRA, FELIPE SANTOS DE SOUSA, CYNARA SILDE MESQUITA VELOSO

## A implementação da mediação para a solução de conflitos condominiais

### Resumo

O presente estudo apresenta como o escopo maior a investigação das formas de inserção da mediação no ambiente condominial, cumulada com a análise do conflito que floresce nesse meio. Para tanto, utiliza-se o método de abordagem dedutivo, assim como a pesquisa bibliográfica e jurídico-normativa. A mediação é meio de composição consensual das dissensões em que um terceiro faz papel de ponte de comunicação entre os interessados, podendo ser plenamente aplicada aos conflitos entre vizinhos. Tais conflitos são impulsionados pela utilização da propriedade de maneira lesiva aos interesses coletivos. Foram obtidos como principais resultados a verificação de que a adoção da mediação requer uma mudança nos paradigmas de relacionamento entre os condôminos, uma vez que um acordo ou cláusula de mediação não são eficazes, por si só, para a propagação da cultura do diálogo.

**Palavras-Chave:** Mediação; Conflito; Condomínio.

### Introdução

A necessidade de um melhor aproveitamento do espaço nas grandes cidades, proporcionada principalmente pelo êxodo rural e aumento populacional, motivou a expansão dos condomínios em edificações. O aumento do contingente de pessoas envolvidas nas teias de relações condominiais acarretou, inevitavelmente, um aumento das proporções de conflitos dos mais variados níveis de complexidade e resolvê-los de forma rápida, segura e pouco onerosa para os envolvidos tornou-se uma necessidade. Dentre as diversas formas de solução de conflitos encontra-se a mediação como a mais vantajosa e eficaz. Emerge, entretanto, um problema: como se proceder a uma implementação efetiva da mediação para a solução destes conflitos condominiais?

O presente trabalho direciona-se a analisar os métodos práticos e técnicos de introdução da mediação nas situações conflituosas condominiais partindo, inicialmente, de uma perquirição da gênese destes conflitos, passando ainda pelas indagações acerca da desconstrução da cultura de litígios e violência.

Justifica-se a persecução dos objetivos acima expostos pelo experiência de morosidade e burocracia da administração judiciária no Brasil, que enseja o estímulo a métodos autocompositivos de solução de conflitos, tendo em vista que o Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015) trata esse impulso como um dos princípios processuais.

A mediação no âmbito condominial é um tema que ganhou discursos relevantes nos últimos anos pelas obras de juristas como Ana Luiza Pretel, que no seu artigo “Aplicação da mediação nas relações cotidianas condominiais” faz apontamentos sobre a confusão que se faz entre propriedade individual e coletiva e analisa o abuso deste instituto como violação dos interesses da vizinhança e fonte propagadora de conflitos.

Wagner trabalha em seu recente livro “Situações de vizinhança no condomínio edilício” a função social pacificadora da mediação e as dificuldades para sua implementação, dentre elas o distanciamento e a falta de diálogo que imperam nesse meio.

Por fim, importante contribuição para análise técnico-normativa e procedimental da mediação é oferecida por Nunes por meio de seu “Manual de Mediação”, no qual aborda os aspectos relevantes da mediação judicial e extrajudicial e desenrola a sua prática, nos planos jurídico, linguístico e psicológico.

### Material e métodos

O método de abordagem utilizado no estudo foi o dedutivo. A pesquisa bibliográfica foi embasada nas obras doutrinárias consistentes em livros e artigos de periódicos. A pesquisa abarcou ainda a análise da legislação regente da matéria.

### Resultados e discussão

#### A. Conflitos nas relações condominiais

O condomínio edilício caracteriza-se “pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, de uma unidade autônoma [...] e titular de partes ideais das áreas comuns.” (GONÇALVES, 2013, p. 633).

A peculiaridade do condomínio edilício reside, propriamente, no exercício da propriedade de maneira bipartida, em

# 10<sup>o</sup>

# FEPEG FÓRUM

ENSINO · PESQUISA  
EXTENSÃO · GESTÃO

RESPONSABILIDADE SOCIAL: INDISSOCIABILIDADE  
ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA



ISSN 1806-549 X

uma dimensão individual e noutra coletiva. Urge, portanto, neste momento, trazer à baila o conceito de propriedade. Através dos elementos do art. 1228 do Código Civil (CC/2002), pode-se definir propriedade como “o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.” (GONÇALVES, 2016, p. 491). Feito este necessário apontamento, observa-se que a propriedade, no âmbito do condomínio edilício, sofre limitações na esfera do seu exercício em relação ao seu enquadramento individual e comum.

A Convenção Condominial e o Regimento Interno, documentos aprovados por 2/3 desses coproprietários, os vinculam à observância de preceitos que protegem a liberdade, a intimidade, a segurança e a propriedade dos demais sujeitos. Esta última encontra-se devidamente mitigada pela sua função social, com previsão no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB/1988), e localizada no CC/2002 em seu artigo 1228, § 1º. Outra limitação encontra-se no impedimento à prática de atos que denotem abuso de direito, cuja definição extrai-se do art. 187 do CC/2002, que enuncia, “também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pela boa-fé ou pelos bons costumes.” (BRASIL, 2002). Assim, transpassa seu direito o condômino que age antijuridicamente e também o que falta com a probidade e com a ética, ou que foge aos valores morais.

Os condôminos devem se abster de ações que, praticadas nas suas unidades privadas ou comuns, venham a causar danos a seus vizinhos. O abuso de direito e o uso da propriedade fora de sua função social são as fontes geradoras de conflitos condominiais. “Conforme se verifica, na prática, no dia a dia, é extremamente tênue a linha que separa o respeito do excesso, a moderação do abuso, até porque o que pode ser considerado excesso para uns, pode ser normal para outros.” (PRETEL, 2013, p. 58). Quando um condômino não utiliza a sua propriedade em consonância com a intimidade de outrem, ou faz dela um instrumento de violação ao sossego alheio, ultrapassa os limites postos pelo direito de vizinhança e enseja a formação de situações conflituosas. Concebido o conflito, é necessário buscar formas eficientes, rápidas e baratas para a sua composição, de forma a preservar os vínculos de vizinhança existentes. Nesse contexto, tem-se a mediação como solução mais efetiva. Discorrer-se-á sobre a mesma no próximo item.

## *B. A mediação*

Dentre as formas de composição de conflitos, a mediação revela-se a mais eficaz quando se trata de conflitos condominiais. A Lei de Mediação, de nº 13.140, de 26 de junho de 2015, a define como “[...] a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia.” (BRASIL, 2015). A mediação é um processo que se estrutura na atuação de um terceiro com o escopo de garantir a comunicação entre as partes, para que estas obtenham, por si mesmas, um acordo negociado. (WAGNER, 2015). Um foco importante desta técnica, que a diferencia da conciliação, é o seu uso prioritário para a autocomposição de conflitos que envolvam parte que se atrela a outra por vínculos duradouros e anteriores ao fato controverso. Os condôminos encontram-se separados por paredes, unidades residenciais ou andares, ou seja, estão intermitentemente próximos e convivem corriqueiramente na utilização das áreas comuns, sendo exigível, por isso, que não haja um mero procedimento de resolução da controvérsia, mas uma solução concatenada com uma reaproximação e restabelecimento de vínculos.

A mediação pode ser praticada na forma judicial ou extrajudicial. A mediação judicial é aquela praticada no seio do Poder Judiciário, dividindo-se em mediação pré-processual, realizada nos Centros Judiciários de Solução Consensual de Conflitos ou nos Juízos, anteriormente à judicialização do conflito, ou mediação processual, para os casos em que ocorre quando já instaurado o processo. Em outra linha há a mediação extrajudicial, de traços privados, realizada nos escritórios de advocacia e nas Câmaras de Mediação, independente da presença de advogado. (NUNES, 2016).

Pela análise das diferenças entre as duas modalidades torna-se demonstrável a prevalência de benefícios da mediação extrajudicial, inclusive quando aplicada aos conflitos que ocorrem no âmbito dos condomínios. A realização da mediação num momento pré-judicial evita a morosidade dos processos judiciais e contribui para uma diminuição no tráfego destes, assim como proporciona uma maior participação dos envolvidos para a obtenção de resultados positivos de pacificação social. Um dos relevantes motivos pela opção desse método de solução consensual é a propagação de uma cultura de não-violência e de comunicação que deve ser semeada dentro da circunscrição condominial. Uma vez discutida a necessidade da aplicação da mediação extrajudicial condominial, faz-se crucial a discussão sobre as medidas de implementação dela, nos aspectos social e jurídico.

## *C. Métodos de implementação da mediação no Condomínio*

A introdução da mediação no ambiente condominial requer uma desconstrução da cultura de violência impregnada ali. A proposta de remediar os conflitos pela mediação encontra alguns desafios a serem derrubados. O primeiro é o



rompimento das barreiras erguidas entre os vizinhos, que consubstanciam-se em divisões sociais e culturais desencadeadoras de uma apatia relacional que inibe a comunicação e a harmonia vicinal. O segundo desafio é a conscientização dos direitos e deveres de cada sujeito do condomínio, de tal forma que venha cada um a compreender que o respeito ao direito alheio consiste no respeito próprio. (WAGNER, 2015). Outrossim, esse reconhecimento deve prestigiar o indivíduo como responsável pela subsistência ou não caotização do condomínio. Wagner (2015, p.240) argui que o insucesso de um acordo na mediação não significa fracasso, pois “[...] a aproximação, o diálogo e a comunicação não violenta *per si* já são um enorme ganho para a comunidade condominial”. Deve o condomínio, por meio de sua administração, oferecer substrato ao favorecimento da mediação por meio da disponibilização de espaço próprio para que seja realizada e por meio da capacitação de mediadores extrajudiciais do próprio condomínio, de tal forma que haja um fluxo contínuo de pacificação entre os habitantes desse espaço. É relevante educar os condôminos de que a procrastinação de um conflito pode recrudesce-lo, e torná-lo lide pode causar prejuízos irreversíveis à relação.

A mediação pode, juridicamente, ser implantada em dois modelos de convenção: termo de compromisso de mediação e cláusula de mediação. “Na primeira hipótese, as partes, conhecedoras das vantagens que o processo de Mediação pode oferecer ao caso, decidem submetê-lo ao meio, por entendê-lo mais adequado à situação [...] ainda que esteja em curso processo judicial ou arbitral.” (LEVY, 2016, p. 91). Pode um dos interessados convidar o outro a comparecer a uma reunião de mediação indicando data, hora e local desta. Caso o acordo seja bem sucedido, o termo de acordo vale como título executivo extrajudicial. Fora dessa orientação mais individual e contratual está a cláusula de mediação, que pode ser inserta na convenção condominial de forma originária ou derivada, estabelecendo que os conflitos, antes de serem alçados ao Judiciário passarão por sessões de mediação. (PRETEL *apud* WAGNER, 2015). A grande vantagem da cláusula de mediação é que seus efeitos irradiam-se sobre todos os condôminos, facilitando o fortalecimento da prática consensual de resolução de conflitos e da pacificação comunitária condominial.

## Considerações finais

Os conflitos condominiais partem de situações de incoerente exploração da propriedade em prol das necessidades individuais e em que são preteridos os direitos da vizinhança e o bem comum. A eclosão de choques de pretensões exige uma solução rápida, pouco dispendiosa e que seja idônea para viabilizar um reatamento das relações sociovicinais. Nesse diapasão, figura a mediação como método promissor que alberga todos os requisitos anteriormente pontuados e que tem seus efeitos positivos potencializados quando realizada fora de um litígio.

A mediação pode ser implementada, de forma técnica, por meios de acordos individuais ou mais extensivamente, pela adoção da cláusula de mediação, que sujeita todos os condôminos à sua observância. Numa abordagem social, só poderá ser levada ao condomínio com a implantação de um sistema de comunicação entre os condôminos, da mesma forma que é imprescindível um estímulo à participação na mediação e ao autorreconhecimento deles como responsáveis pela estabilidade da comunidade condominial. Quando o condomínio for um ambiente de paz, poderá ele transbordar a cultura do diálogo para foras de seus muros, cumprindo papel relevante na transformação macrossocial.

## Agradecimentos

Rendemos nossa gratidão ao Mestre Michel Rosenthal Wagner que, com generosidade, doou sua importante obra de maneira a nortear nossos estudos sobre o tema discorrido.

## Referências bibliográficas

- BRASIL, **Código Civil**. Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 01 nov. 2016.
- BRASIL, Lei nº 13140, 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. **Planalto**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm)>. Disponível em: 01 nov. 2016.
- GONÇALVES, Carlos Roberto Gonçalves. **Direito Civil Esquematizado**. v. 2. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 491-495, 619-652.
- LEVY, Fernanda Rocha Lourenço. A previsão contratual da mediação sob o prisma da lei 13140/2015: A possibilidade de autocomposição projetada. **Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB - SP**. São Paulo, ano 6, n. 23, p. 88-97, verão 2016. Disponível em: <<https://www.esaoabsp.edu.br/ckfinder/userfiles/files/RevistaVirtual/Revista%20Cientific%CC%81fica%20ESAOABSP%20Ed%2023.pdf>>. Acesso em: 29 out. 2016.
- NUNES, Antonio Carlos Ozório. Manual de mediação: guia prático para conciliadores. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- PRETEL, Ana Luiza. Aplicação da mediação nas relações condominiais. **Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB - SP**. São Paulo, ano 5, n. 13, p. 52-60, verão 2015. Disponível em: <<http://www.esaoabsp.edu.br/revista/edicao13/data/document.pdf>>. Acesso em: 28 nov. 2016.
- WAGNER, Michel Rosenthal. **Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável de cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social**. 1. ed. Campinas(SP): Millennium Editora, 2015. p. 205-247.