

Copyright ©2022 Brasil

Diagramação
B2B Agency
www.b2b.com.br

Coordenação Técnica
Celeida M. Celentano Laporta

Apoio e Patrocínio
CS VIEWS MEDIÇÃO E ARBITRAGEM
INSTITUTO CS VIEWS

www.adrodr.com.br
www.csviews.com.br
info@adrodr.com.br



INFORMATIVO ADR&ODR BRASIL

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL E DE VIZINHANÇA

Apoio e Patrocínio

CS VIEWS MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

INSTITUTO CS VIEWS

www.adrodr.com.br

www.csviews.com.br

São Paulo

2022

4ª Edição

EDITORIAL

A 4ª edição do Informativo ADRODR BRASIL, conduz os leitores de forma complementar, a mais umas das aplicabilidades da mediação frente a objetivação da pacificação social.

Nessa edição a comissão técnica escolheu pontualmente o tema MEDIAÇÃO CONDOMINIAL E DE VIZINHANÇA, oportunamente após um período de pandemia que mobilizou toda a sociedade e a conduziu para o isolamento. Milhares de famílias convivendo e trabalhando dias após dias em condomínios verticais e horizontais.

A conflitolgia foi exposta ao seu grau máximo em especial nas edificações condominiais, sem deixar de acrescentar as brigas de vizinhança em todos os demais tipos de convivência e moradias.

Nesse cenário, a mediação como remédio preventivo e facilitador aponta um caminho célere, seguro, econômico e resolutivo para os interessados.

Agradecemos, portanto, a todos os coautores(as) que colaborativamente encaminharam suas resenhas com uma estrutura livre de redação, repletas de seus sentimentos, entendimentos e experiências.

Agradecemos a Dra. *Ana Luiza Pretel* que nos brindou com o prefácio.

Reconhecido também o empenho da comissão técnica dessa edição, formada por *Bernardo Gurbanov, Celeida M. Celentano Laporta, Camila R. Manfredini, Isamar Luzia Figueira, e Salvador Giglio Neto* que de forma colaborativa se empenharam e contribuíram com esse projeto.

Agradecemos por fim, a CS VIEWS Mediação e Arbitragem e ao Instituto CS VIEWS que apoiam e patrocinam o Informativo ADR&ODR Brasil, com o compromisso de inovar e oportunizar a escrita, a leitura e o conhecimento.

E ao querido Leitor inspire-se, pois aguardamos vocês nas próximas edições!!

Celeida M. Celentano Laporta
Co Founder CS VIEWS

SUMÁRIO

A COMUNICAÇÃO NÃO-VIOLENTA COMO UMA IMPORTANTE FERRAMENTA NA MEDIAÇÃO CONDOMINIAL

Cláudia Weyne Melo de Castro Ferreira Gomes e Macela Nunes Leal

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL: O CASO DA SANTA

Daniella Boppré de Athayde Abram e Daniela Morelli Laurini

AS RELAÇÕES DE VIZINHANÇA NOS CONDOMÍNIOS E A MEDIAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE PACIFICAÇÃO DOS CONFLITOS

Elisabeth Spaltemberg Siqueira de Arruda Coelho e Heloise da Silva Menezes

O CONFLITO NO CONDOMÍNIO TRANSFORMADO DE MANEIRA POSITIVA ATRAVÉS DA MEDIAÇÃO CONDOMINIAL

Luciana G Guerreiro Ghali

COMO UTILIZAR AS TÉCNICAS DE MEDIAÇÃO NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS VERTICAIS E HORIZONTAIS

Maria Inácia de Moraes

A MEDIAÇÃO COMO FORMA EFICAZ PARA SOLUÇÃO DE CONFLITOS CONDOMINIAIS

Mayara Lima Ribeiro De Souza

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL E DE VIZINHANÇA

Patrícia Sandoval Liberatto

MEDIAÇÃO : UM NOVO OLHAR PARA AS SOLUÇÕES DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Valéria Bressan Cândido

Prefácio

Dra. Ana Luiza Pretel

A vida nos reserva surpresas e uma delas foi ter sido convidada para prefaciar esta obra.

Como precursora da Mediação Condominial no Brasil, pois a minha monografia na Pós-graduação em Métodos Alternativos de Soluções de Conflitos Humanos, realizada na Escola Paulista da Magistratura, foi sobre os conflitos existentes nos Condomínios e a Mediação como a solução, pois é ela que tem um menor custo emocional e financeiro para todos os envolvidos.

Naquela época vislumbrei que melhor método para a resolução das controversas não poderia existir e em especial dentro dos condomínios, por serem relações continuadas e que sempre envolvem a propriedade, o que para a cultura brasileira o valor é histórico. Sempre digo, “ A PAZ valoriza o seu patrimônio”.

Depois passados tantos anos deste trabalho, quase 15 para ser mais precisa, vejo nesta obra abordagens de suma importância para todos os Mediadores e em especial para aqueles que querem se aprofundar no tema.

Os Condomínios sofreram transformações significativas neste período, como os novos conceitos e tecnologias já implantadas ou em readequação na área condominial e as abordagens aqui explanadas estão atualizadas para transformar e melhorar a convivência neste segmento.

Outro fator relevante para toda a Sociedade, mas em especial para os Condomínios foi a Pandemia da Covid -19 que obrigou a convivência 24 horas dentro das unidades, trazendo uma convivência diuturna entre todos e com seus respectivos vizinhos, como consequência conflitos de todas as ordens vieram à tona, e mais uma vez, constatamos que de todas as formas de soluções de conflitos, a Mediação Condominial se mostrou a mais eficaz durante e Pós pandemia.

Parabenizo a todas que participaram com seus artigos e em especial a organizadora, a qual agradeço a oportunidade.

A COMUNICAÇÃO NÃO-VIOLENTA COMO UMA IMPORTANTE FERRAMENTA NA MEDIAÇÃO CONDOMINIAL

Cláudia Weyne Melo de Castro Ferreira Gomes¹

Macela Nunes Leal²

Todos os dias enfrentamos situações conflituosas nos mais diversos contextos, quer nas relações de trabalho, nas relações interpessoais, quer nas relações de vizinhança. O conflito é inerente à natureza humana e perpassa a nossa vida sob diferentes enfoques e contextos.

No que diz respeito às relações de condomínio não poderia ser diferente, afinal, lidamos com uma propriedade multifamiliar, havendo a necessidade de ponderar diversos interesses e necessidades. É comum conflitos na seara condominial envolvendo situações como barulho, vagas de garagem, infiltração, vazamento, lixo, inadimplência, dentre outros.

Diante de um conflito as pessoas têm uma tendência a terceirizar suas decisões, transferindo a responsabilidade para um terceiro, estranho à relação. Isso ocorre porque não fomos estimulados a resolver nossos conflitos, fazendo com que muitos deleguem ao síndico a árdua missão de resolver tais conflitos, muitas vezes sobrecarregando-o e por que não dizer afastando-o de suas atribuições principais. Ademais, é recorrente que os condôminos peçam “socorro” ao Poder Judiciário, depositando todos os seus anseios, angústias e incertezas ao crivo deste.

Ocorre que a experiência nos revela que esse caminho pode ser “perigoso” no sentido de que submeter a lide a um terceiro pode significar não ter ingerência sobre os resultados, não ficar plenamente satisfeito, desgastar o relacionamento, despender mais recursos, dentre outros.

Ademais, a opção por uma abordagem adversarial transforma os indivíduos em verdadeiros inimigos, numa relação ganha x perde, em que ninguém ganha verdadeiramente. O

¹ Advogada Colaborativa, Mediadora extrajudicial, Mediadora e Conciliadora judicial, Facilitadora de Círculos de Construção de Paz Conflitivos e Não Conflitivos, Facilitadora de Práticas Restaurativas, Facilitadora em Comunicação Não-Violenta. Pós-graduada em Processo Civil. Pós-graduada em Direito do Trabalho e Processo Trabalhista, Pós-Graduada em Constelação Familiar – Método Bert Hellinger Psicologia Sistêmica. Pós-graduanda em Mediação e Gestão de Conflitos.

² Advogada Colaborativa, Mediadora extrajudicial e judicial, Presidente da Comissão de Advocacia Colaborativa da OAB PI, Membro Consultora da Comissão de Práticas Colaborativas do Conselho Federal da OAB, Mestre em Resolução de Conflitos e Mediação, Pós-graduada em Direito e Processo do Trabalho, Pós Graduada em Direito Constitucional e Administrativo, Instrutora Oficial do Clube de Negociadores, Palestrante e Articulista.

conflito não precisa ser palco de uma arena, ao contrário, o conflito pode ser uma oportunidade, como sabiamente pontua Mary Parker Follet: “Ao invés de condenar os conflitos deveríamos fazê-los trabalhar para nós”.

Considerando que as relações de vizinhança, mormente, os conflitos condominiais envolvem relações de trato sucessivo, que se perduram no tempo, entendemos que a utilização da mediação se revela bastante vantajosa, visto que a mediação coloca em evidência o protagonismo dos envolvidos na situação conflituosa, estimula o diálogo, a assunção de responsabilidades e a tomada de decisões qualificadas.

Os conflitos de vizinhança, quando não manejados corretamente, promovem a escalada do conflito, fazendo com que as partes se coloquem posicionadas, abandonando o diálogo e, portanto, reduzindo as chances de resolução através do entendimento.

Nesse sentir propõe-se a mediação como método adequado de resolução de conflitos, o qual faz uso da intervenção do mediador, terceiro imparcial, que atuará como um facilitador do diálogo, atuando na equalização do conflito, através de habilidades como a comunicação. Não restam dúvidas de que grande parte dos conflitos são oriundos da falta ou da falha de comunicação.

Certamente uma das grandes vantagens da mediação é a possibilidade de gerenciamento das emoções através da Comunicação Não-Violenta, sem julgamentos, de forma empática e compassiva.

A Comunicação Não-Violenta é uma forte aliada na gestão dos conflitos condominiais. Por conta de suas características e de suas peculiaridades, é uma poderosa ferramenta da mediação, que ganha especial relevo quando utilizada para solucionar conflitos de vizinhança. Explica-se.

A Comunicação Não-Violenta possibilita que as pessoas se comuniquem assertivamente, não só contando de seus sentimentos e de suas necessidades de forma compassiva, como também ouvindo o outro por inteiro, empaticamente, a fim de perceber o que se encontra vivo nele (seja este um sentimento bom ou ruim, uma necessidade atendida ou desatendida).

Uma vez havendo essa via de mão dupla entre os interlocutores, ocorre o que chamamos de conexão entre aqueles que se comunicam, momento no qual, ambos se sentem seguros de fazer o pedido do que necessitam ou simplesmente de agradecer algo recebido.

Fazer uso da Comunicação Não-Violenta na mediação condominial significa, para além de ajudar a solucionar o imbróglio enfrentado, permitir que as pessoas envolvidas no conflito possam aprender essa forma de se comunicar, adquirindo repertório para que, no futuro, possam resolver sozinhas seus impasses, antes que haja uma escalada do conflito, que certamente irá prejudicar o relacionamento entre os vizinhos.

Uma vez demonstrada a sua importância para a Mediação Condominial, cumpre-nos esclarecer o que é a Comunicação Não-Violenta e quais as vantagens em se comunicar utilizando as premissas dessa ferramenta.

A Comunicação Não Violenta é uma metodologia comunicacional, desenvolvida por Marshall Rosenberg, que compreende as habilidades de falar e de ouvir de forma autêntica, empática e transparente. Carinhosamente chamada de CNV, essa técnica é tida por seus usuários assíduos como uma verdadeira filosofia de vida, uma vez que ela permite um conhecimento mais profundo de si mesmo, tendo em vista a percepção de sentimentos e de necessidades, base estruturante do método.

Segundo a CNV, a partir da percepção dos nossos sentimentos, somos capazes de descobrir nossas necessidades que podem estar atendidas, se os sentimentos forem confortáveis, ou desatendidas, se os sentimentos forem desconfortáveis. E como perceber os sentimentos? Através da observação sem interpretação ou julgamento e da conexão consigo mesmo.

Uma vez realizado esse processo com a consequente descoberta de qual necessidade está pulsando no momento, escolhas conscientes podem ser feitas a respeito de qual estratégia é a mais adequada para ter essa necessidade atendida. A estratégia mais comumente realizada e elencada por Marshall Rosenberg como um dos quatro elementos da CNV³ é a de fazer um pedido.

³ Segundo Marshall Rosenberg, para que as pessoas possam “chegar ao mútuo desejo” de se entregar de coração, estabelecendo a conexão entre ambas, é necessário concentrar a consciência em quatro áreas chamadas pelo autor de quatro componentes do modelo da CNV. São eles: 1. Observação, 2. Sentimento, 3. Necessidade e 4. Pedido. (Rosenberg, 2006, p.25).

Logo, quando a Comunicação Não-Violenta é utilizada na Mediação Condominial e nos conflitos de vizinhança, os conflitantes podem falar, de forma pacífica e conciliadora, sobre seus sentimentos, interesses e necessidades, proporcionando ao processo de mediação acesso às informações que contribuem com a solução do conflito. Ademais, comunicar-se através da CNV é se conectar com o outro, o que proporciona para além de uma solução pontual uma convivência contínua saudável e harmônica.

Marshall Rosenberg, criador da CNV conta na sua obra “Comunicação Não-Violenta: Técnicas para Aprimorar Relacionamentos Pessoais e Profissionais” como esse processo acontece:

“Se nos ativermos aos princípios da cnv, motivados somente a dar e a receber com compaixão, e fizermos tudo que pudermos para que os outros saibam que esse é o nosso único interesse, eles se unirão a nós no processo, e acabaremos conseguindo nos relacionar com compaixão uns com os outros.” (ROSEMBERG, 2006, P.240)

Pelas razões expostas tem-se que através da mediação, os conflitos condominiais ganham novos contornos, considerando suas particularidades, a natureza da relação, dimensões subjetivas, enfim, toda a multifatorialidade do conflito. Utilizar a mediação em casos tais oportuniza a potencialização dos resultados. No que concerne à utilização da CNV como ferramenta na mediação condominial, percebe-se a valorização do relacionamento ou a projeção da relação entre vizinhos, em outras palavras, o seu uso proporciona um ambiente sadio e respeitoso.

Por fim, a adoção da mediação na resolução de conflitos de vizinhança proporciona menor desgaste financeiro e emocional, maior empoderamento dos indivíduos e, ainda, potencializa soluções funcionais e sustentáveis, possibilitando, dessa forma, uma convivência harmônica e pacífica.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Almeida, T.; Pelajo, S., Jonathan, E. (coord.) (2016). **Mediação de conflitos para iniciantes, praticantes e docentes**. Salvador: Juspodivm

Azevedo, A. G. (2013). **Manual de mediação judicial**. 4 ed. Brasília: Ministério da Justiça e programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

Bacellar, R. P. (2012). **Mediação e Arbitragem**. São Paulo: Saraiva.

_____. (2015a). **Anexo III – Resolução 125/2010 - CNJ Código de Ética de Conciliadores e Mediadores Judiciais**. Disponível em: < <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=156> >. Acesso em 12 de outubro de 2020

_____. (2015b). **Lei nº 13.105**, de 16 de março, que decreta o novo Código de Processo Civil. Brasília, 16 de março de 2015. Recuperado de < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm > Acesso em 12 de outubro de 2020.

_____. (2015c). **Lei nº 13.140**, de 26 de junho, que dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública. Brasília, 26 de junho de 2015. Recuperado de < http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm > Acesso em 12 de outubro de 2020.

GORETTI, R. **Gestão adequada de conflitos**. Salvador: Editora Juspodivm, 2019. 298 p;

LEAL, Macela Nunes. **A Mediação Enquanto Instrumento de Acesso à Justiça Material: perfilhando o caminho da cultura de paz**. São Paulo: Editora Dialética, 2020. 69 p.

Rosenberg, Marshall B. **Comunicação não-violenta: técnicas para aprimorar relacionamentos pessoais e profissionais**. São Paulo: Ágora, 2006. 298 p.

_____. **A Linguagem da paz em um mundo de conflitos: sua próxima fala mudará seu mundo**. São Paulo, Palas Athena, 2019. 206 p.

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL: O CASO DA SANTA

Daniella Boppré de Athayde Abram⁴
Daniela Morelli Laurini⁵

INTRODUÇÃO

Ao chegar em casa uma moradora encontra no hall social do condomínio uma imagem de Nossa Senhora e uma Bíblia. Sente-se incomodada por serem bens particulares colocados na área comum o que não é permitido pela convenção de condomínio.

A partir de um caso real, publicado no site Migalhas⁶, propomos uma análise do que aconteceu e do que poderia acontecer se a opção fosse uma mediação condominial para a resolução do referido conflito.

1. O CONDOMÍNIO COMO UM ECOSISTEMA

Morar em condomínio não significa somente que você escolheu morar em um apartamento ao invés de em uma casa. Significa que você escolheu fazer parte de um *ecossistema condominial*.

Dominus, no latim significa propriedade. Condomínio significa, assim, copropriedade e, portanto, ser dono de espaços em conjunto com outros donos. Se já é um desafio com sua família, imagine com pessoas desconhecidas.

Imagine ser “dono em conjunto” do jardim, do elevador, da garagem, das quadras, da piscina, do espaço gourmet, da portaria, da academia de ginástica. Ser dono em conjunto do

⁴ Mediadora de Conflitos (CNJ) Judiciais (TJSP) e Particulares. Pós-Graduada em Mediação de Conflitos pela ESA/MG. Cofundadora da Pactum Cursos e Pactum Mediação. Supervisora, professora e mentora em Mediação. Advogada. Mestre em Educação pela Univali/SC

⁵ Mediadora de Conflitos (CNJ) Judiciais (TJSP). Mediadora Privada., com cursos de aperfeiçoamento em Mediação Privada (Centro Mediar), Mediação Emancipadora e Responsável pelo IMAP, Mediação Transformativa e Mediação Transformativa às empresas familiares (IMAB). Publicitária (ESPM).

⁶ Disponível em <https://www.migalhas.com.br/quentes/363139/moradora-sera-indenizada-por-imagem-de-santa-e-biblia-em-condominio>. Acesso em 07.06.2022.

patrimônio, dos impostos, das leis, da segurança, da administração das contas, da gestão dos colaboradores contratados e dos terceirizados.

E, também, ser dono em conjunto da infiltração, da bomba da piscina quebrada, do elevador enguiçado, do portão da garagem sem timer, do piso escorregadio da academia, das faltas frequentes de um colaborador. E, ainda, ser dono em conjunto dos mesmos espaços do bebê chorão, do cachorro que late toda vez que o elevador é acionado, do vizinho fumador de charuto fedorento, da vizinha que cozinha para fora usando o gás coletivo, da criança jogadora de futebol na sala, dos adolescentes que pulam no elevador e travam o sistema, do músico e seus ensaios na bateria, da festa que adentra a madrugada, do idoso que ocupa duas vagas na garagem.

Em contrapartida, quem escolhe morar em condomínio conta com segurança, comodidade, conforto e lazer para toda a família.

O condomínio é um grande ecossistema onde existem perdas e ganhos sendo que, em sua realidade é *complexo* porque: é moradia e é empresa; é grande por seu espaço físico; é intrínseco porque o individual só funciona se o coletivo funcionar e, vice-versa e é trabalhoso porque não para nunca.

Mas, acima de qualquer coisa, este ecossistema condominial existe para atender, cuidar e acolher PESSOAS. Pessoas que convivem, interagem e se relacionam. Pessoas diversas na sua origem, educação, cultura, formação, hábitos e modo de vida. Pessoas que enxergam através de suas próprias lentes e têm a sua própria visão de mundo.

Em um cenário complexo como este é fundamental estabelecer regras de convivência para a boa gestão do patrimônio e a preservação de relacionamentos, contemplados na Convenção e Regimento Interno do Condomínio.

Neste sentido, nas últimas décadas, vimos um *boom* no mercado condominial que vai de prédios, torres e edifícios até casas e chácaras, de baixo, médio e alto padrão.

É importante ressaltar que houve, também, um movimento potente de amadurecimento profissional deste mercado, com o aumento de empresas administradoras de condomínios e a profissionalização dos síndicos que, hoje, assumem responsabilidades civis e criminais. Ou

seja, atualmente, a imagem do síndico não está mais vinculada ao morador aposentado do prédio que busca uma atividade ou a isenção da taxa condominial e que “apaga incêndios”.

Um ecossistema como este, por mais organizado, profissional e competente, não está imune a conflitos, desavenças e discussões, que, muitas vezes ultrapassam seus muros e acabam nos tribunais. Essa judicialização expõe o condomínio (o processo é público), sem contar nos inúmeros custos com honorários, perícia e custas judiciais, que todos pagam, estejam ou não envolvidos no conflito, pois estas despesas são rateadas.

Com a pandemia, os conflitos em condomínios cresceram 400%⁷. O conflito que escolhemos é mais um a engordar essa estatística. Vamos a ele.

2. O CONFLITO NA VIDA REAL

Segundo o *site* Migalhas, o conflito iniciou com a colocação por uma moradora de uma imagem de Nossa Senhora e uma Bíblia no *hall* de entrada de um condomínio residencial. Uma outra moradora incomodada, por serem bens particulares colocados em área comum, entrou em contato com a síndica para que os objetos fossem retirados porque sua permanência infringia as regras do condomínio.

Ainda segundo o site, o condomínio foi comunicado e realizou uma assembleia onde ficou determinada a retirada dos bens, sob pena de multa. Em resposta, a moradora proprietária da imagem e da Bíblia, colocou um bilhete no quadro de avisos do condomínio declarando que “só os retiraria mediante ordem judicial”. Questionada novamente pela moradora incomodada sobre o cumprimento da decisão da assembleia, a síndica teria dito que já havia solicitado a retirada. Conflito agravado, pois esta moradora notificou o condomínio para que fizesse cumprir as determinações da assembleia realizada.

Passados três anos da assembleia, sem que nada acontecesse, a moradora reclamante ingressou com uma ação judicial pleiteando indenização por danos morais contra o condomínio,

⁷ Disponível em <<https://extra.globo.com/economia-e-financas/suas-contas/castelar/conflitos-em-condominios-crescem-400-apos-pandemia-veja-dez-problemas-tipicos-25049168.html>>

a síndica e a moradora desobediente, além da retirada dos objetos, obtendo sucesso no seu pleito.

Da leitura da decisão judicial (disponível no site), verifica-se que o condomínio e a moradora proprietária dos objetos foram condenados, solidariamente⁸, a pagar R\$ 8.000,00 em favor da autora, bem como a retirar os objetos “em prazo a ser definido em fase de execução de sentença”, ou seja, em fase posterior, que somente ocorrerá quando esgotados todos os recursos possíveis.

3. A OPÇÃO PELO JUDICIÁRIO: A SOLUÇÃO IMPOSTA – A RESOLUÇÃO DO LITÍGIO

Na opção escolhida pela moradora, ação judicial, através da sentença houve a *resolução do litígio* (lide processual, o conflito levado ao Judiciário), mas não a *resolução do conflito* (lide sociológica, o conflito em si, as “diferenças” existentes entre as pessoas).

A decisão imposta por uma sentença judicial, não leva em consideração uma das principais características do conflito condominial: a *continuidade das relações*. A não ser que alguém mude de prédio, como muitas vezes ocorre, é *sempre desafiadora a continuidade da convivência entre moradores envolvidos em conflitos condominiais judicializados*.

Este desafio é ainda maior quando o fator *tempo* agrava o conflito. No caso em estudo, somente entre a notificação (março/2019) e o ajuizamento da ação passaram-se *três anos*, sem que a resolução acontecesse. E pelo que se conclui da data da sentença (junho 2022) mais três anos para ser julgada.

A mediação tem como característica a abertura da comunicação, sendo justamente o *diálogo* a sua principal ferramenta. E o diálogo tem como base *o respeito às diferenças*.

Na mediação busca-se uma solução consensual, acordada, da qual vem um *compromisso* assumido pelos mediandos. Como resultado, torna-se viável a construção de um relacionamento funcional, onde necessidades possam ser trazidas e atendidas, como veremos a seguir.

⁸ Obrigação em que o credor pode exigir a totalidade da dívida de um só devedor ou dos dois em conjunto.

4. A MEDIAÇÃO CONDOMINIAL: A SOLUÇÃO DO CONFLITO – A CONSTRUÇÃO DE UM RELACIONAMENTO FUNCIONAL

Inicialmente, é importante trazer um esclarecimento sobre o que vem a ser mediação condominial. Trata-se de um processo em que um terceiro imparcial, o mediador, (e aí difere-se do síndico que representa o condomínio ou da administradora de bens que se encontra a serviço dele), busca *facilitar o diálogo* entre os envolvidos em um conflito, haja ou não processo judicial.

Como o mediador atua:

Um dos principais desafios do mediador é a identificação das questões a serem resolvidas. O que pode parecer simples em um primeiro momento, se torna algo bastante complexo na medida em que o mediador não identifica apenas as questões externas ou externalizadas, e sim o que está implícito, buscando que uma parte compreenda o ponto de vista da outra parte. Se, por exemplo, a questão a ser resolvida é o barulho, o cerne do problema pode não se limitar apenas a esta questão, mas pode envolver fatores como modo de vida, hábitos, diferenças culturais, filhos, trabalho em casa, dentre tantos outros. O mediador, imparcial e devidamente capacitado, é capaz de analisar o ambiente e acessar os fatores determinantes, ajudando a criar um cenário propício para a construção de soluções.⁹

Muitas vezes o mediador é chamado *antes de o conflito agravar* para evitar a judicialização que é, na maioria das vezes¹⁰, o meio de solução menos indicado para esses casos, em razão dos altos custos envolvidos e da exposição do condomínio.

⁹conjur.com.br/2020-set-05/mediacao-aplicada-resolucao-conflitos-condominiais#:~:text=A%20mediação%20aplicada%20à%20resolução%20de%20conflitos%20condominiais&text=A%20maior%20convivência%20em%20determinados,por%20exemplo%2C%20dentro%20dos%20condomínios.

¹⁰ Há casos, contudo, em que se mostra necessário e até indispensável.

As disputas judiciais, ainda mais reiteradas, desvalorizam os imóveis e torna na maioria das vezes *insuportável a convivência*, obrigando inclusive, muitas vezes, a mudança de um dos envolvidos do condomínio, como já mencionado.

Diferentemente do que ocorre em conflitos pontuais (ex: um acidente de trânsito em que se resolve o conflito e cada um “segue a vida”), nos conflitos condominiais tem-se o elemento *convivência necessária* como um grande motivo para se pensar em uma mediação condominial.

Nos condomínios, os conflitos acompanham a vida em comum das pessoas que convivem nos mesmos espaços, na *mesma* piscina, nas festas do condomínio, no *mesmo andar*, e, muitas vezes, no *mesmo elevador*. Ainda que se busque evitar “os encontros”, eles fatalmente acontecerão, agravarão ainda mais o conflito ou criarão outros, prejudicando o sossego que se espera de um lar.

Diante deste fato é de se questionar: a sentença efetivamente resolveu o conflito?

O que é vencer de verdade?

Na visão da mediação condominial, “vencer” de verdade significa “todos ganharem, diferentemente do processo judicial onde um perde para o outro ganhar, em um ciclo de litígio sem fim, pois após os infindáveis recursos, um será perdedor. Isso afasta as pessoas.

A mediação condominial possibilita a construção do que se chama de “relacionamento funcional”¹¹. Parte-se do entendimento de que é possível separar as *questões de relacionamento*, a maneira que lidamos com as pessoas, das *questões substanciais*, que representam “o que geralmente se inclui em um acordo, como dinheiro, prazos, etc.”.¹²

Através da mediação, o mediador ajudará as pessoas a lidarem com as duas questões, *relacionamento e substanciais*, (o que é imprescindível), mas de forma separada. Há um movimento de “separar a pessoa do problema”, o que significa olharem juntos *para a questão*

¹¹. FISHER, Roger, BROWN Scott. **Como chegar a um acordo**. A construção de um relacionamento que leva ao sim, p.13.

¹²Cit., p.14.

que tem em comum, com foco na solução. Esse é um primeiro grande passo para a construção de um relacionamento “capaz de resolver os problemas” e que saiba “lidar com as diferenças”, nas palavras de Roger Fisher e Scott Brown. Não é esperado, também, que as pessoas se tornem “melhores amigos”, mas que, a partir do restabelecimento do diálogo e do desenvolvimento de um padrão de comunicação proporcionado pela mediação, construam e estabeleçam juntas um relacionamento cordial e maduro nos desafios futuros.

Nos limites propostos para este trabalho, a construção de relacionamentos funcionais “capazes de lidar com as diferenças”, parafraseando os autores, depende de: 1. **Equilibrar a razão e a emoção**, uma vez que “a capacidade de duas pessoas para lidar com as próprias diferenças será maior na medida em que houver algum equilíbrio entre razão e emoção.” 2. **Compreensão**, dos interesses, concepções e a noção de justiça um do outro. 3. **Boa comunicação**: construir uma comunicação eficaz, “porque a qualidade e a eficiência com que é alcançado, dependerão da comunicação estabelecida sobre aquele assunto específico.” 4. **Confiabilidade**: atitudes sérias e confiáveis ajudam a enfrentar o conflito. 5. **Persuasão em vez de coerção**, porque quanto mais coercitivos forem os meios de exercer a própria influência, menores serão as possibilidades de ter um resultado que reflita os interesses das duas partes e que seja legítimo aos olhos de pelo menos uma delas. Quanto menos coercitivos, maior será a capacidade de lidar um com o outro. 5. **Aceitação**. “Sentir-se aceito, digno e valorizado é uma necessidade básica do ser humano. Quanto maior o grau de aceitação, maior o grau do resultado.”

Por fim, apontam os autores duas características que *não são necessárias* para que haja um relacionamento funcional: *aprovação e valores em comum*. Em questões condominiais isso se revela muito importante. Não se trata de mudar a percepção de mundo, mas mudar a qualidade da interação, passando-se do *conflito* para o *respeito às diferenças*, o que possibilitará *a boa convivência*.

A partir de sua investigação, o mediador busca os reais interesses e necessidades dos mediandos. Ou seja, o que eles realmente *precisam* e que, muitas vezes, não estão visíveis ajudando os mediandos a buscarem estratégias para que sejam atendidas.

“Ser ouvido”, “um pedido de desculpas”, “a consideração de uma opinião ou de uma contingência própria da vida daquela pessoa”, “compreender os “porquês” de cada atitude”, além de tantos outros com que nos deparamos em nossa atuação profissional, podem ser a chave que torne possível uma solução que atenda aos interesses de ambos. Em mediações reais, quando perguntamos o que a pessoa mais deseja, a maioria esmagadora responde: *paz*, aqui é minha casa, meu refúgio.

No caso concreto estudado, nos limites do que foi trazido, estamos muito provavelmente (e somente um entendimento completo do caso poderia confirmar essa suposição) diante de um *conflito de valor* que é aquele em que a divergência ocorre na “visão de mundo” de cada um. O que para a primeira moradora era a “retirada de um objeto particular da área comum”, para a outra poderia ser uma necessidade de expressão de sua religião, do seu lugar via a presença da Santa e da Bíblia como benéficas para o condomínio. Essa certeza talvez fosse o que a “cegasse” para as regras e as descumprisse.

Os conflitos que envolvem a religião são um grande exemplo de conflito de valor. Como os valores são entendidos como “inegociáveis” e ligados à dignidade humana são uma das espécies de conflito mais complexas de se resolver, como comprovam as inúmeras guerras ao longo do tempo e ao redor do mundo. Isso acontece porque:

Os valores surgem como uma expressão cultural específica das necessidades, das motivações básicas e dos requisitos do desenvolvimento comuns a todos os seres humanos. Estas necessidades incluem segurança, identidade, reconhecimento e desenvolvimento em geral. Quando as necessidades básicas para a sobrevivência de um grupo ou para sua identidade não são satisfeitas, os integrantes do grupo tendem a lutar para conseguir o querem, de uma maneira ou outra.

Aqui, houve a escolha pela coerção e, essa escolha, não gerou todos os resultados possíveis. A decisão da assembleia e a multa imposta não demoveram a proprietária dos objetos religiosos da ideia de deixá-los exatamente onde estavam. Ao contrário. Essa atitude agravou o conflito, pois fez com que ela colocasse o bilhete no quadro de avisos manifestando sua clara intenção

de “desobedecer”. Alguns dirão “teve o que merecia, a sentença serve pra isso”, mas a que preço?

Olhando para *cada um* e para *todos* os envolvidos... e o “todos” inclui até mesmo os demais condôminos que, mesmo não tendo participado do conflito, sofrerão as consequências e terão suas cotas condominiais aumentadas ou seu fundo de reserva diminuído por conta da indenização decorrente da “inércia” do condomínio em fazer cumprir as determinações da assembleia. Novas ações serão ajuizadas? Talvez...e o ciclo do conflito desgastante e vicioso do confronto não se encerra.

Em conclusão, deixamos como reflexão: o quanto vale a pena em *relações continuadas* como são as de vizinhança propor um olhar menos interessado “no resultado imediato”, na escolha pela imposição de soluções e o quanto vale a pena partir para uma atitude de mudança de paradigma, onde se busque uma solução que venha do diálogo, pois dele vem a solução que contempla a todos. E, é dessa solução que atende as necessidades, que vem o compromisso de cumpri-la assumido por todos.

Uma solução que não tem nada de condescendente ou a ver com quebra de regras e convenções, pois elas existem e precisam ser cumpridas. A mediação propõe um “olhar além do óbvio”, que visa a construção de relacionamentos a longo prazo, que não precisam ser de amizade ou admiração, mas que precisam ser *funcionais*, que saibam *respeitar as diferenças*, e *possibilitar uma convivência possível*, dentro das regras, para o bem de todos.

REFERÊNCIAS

FISHER, Roger, BROWN Scott. Como chegar a um acordo. A construção de um relacionamento que leva ao sim – Rio de Janeiro: Imago Ed, 1990

Moradora será indenizada por imagem de santa e Bíblia em condomínio. **Migalhas**, abril, 2022. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/quentes/363139/moradora-sera-indenizada-por-imagem-de-santa-e-biblia-em-condominio>>. Acesso em 07.06.2022.

PRADO, Maria Antonieta de Moraes. Mediação aplicada aos conflitos condominiais. Conjur, setembro 2020. [conjur.com.br/2020-set-05/mediacao-aplicada-resolucao-conflitos-condominiais#:~:text=A%20mediação%20aplicada%20à%20resolução%20de%20conflitos%20condominiais&text=A%20maior%20convivência%20em%20determinados,por%20exemplo%2C%20dentro%20dos%20condomínios](https://www.conjur.com.br/2020-set-05/mediacao-aplicada-resolucao-conflitos-condominiais#:~:text=A%20mediação%20aplicada%20à%20resolução%20de%20conflitos%20condominiais&text=A%20maior%20convivência%20em%20determinados,por%20exemplo%2C%20dentro%20dos%20condomínios). Acesso em 20.06.2022.

SAVATER, Fernando. Os conflitos de Valores. Filosofar liberta, fevereiro, 2015. In, <filosofarliberta.blogspot.com/2015/02/os-conflitos-de-valores.html>. Acesso em 07.06.2022).

AS RELAÇÕES DE VIZINHANÇA NOS CONDOMÍNIOS E A MEDIAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE PACIFICAÇÃO DOS CONFLITOS

Elisabeth Spaltemberg Siqueira de Arruda Coelho¹³

Heloise da Silva Menezes¹⁴

Se você nasceu até o final da década de 1970, sabe o que é soltar pipa em frente de casa, jogar bola, brincar de pique, de rolimã ou andar de bicicleta pelas ruas do seu bairro, com uma liberdade que hoje não se pode mais desfrutar.

Quem nunca bateu na porta do seu vizinho para pedir uma xícara de açúcar ou um punhado de sal, pois deu falta desses ingredientes enquanto cozinhava? Hábitos de um cotidiano passado e comum, quando ser um bom vizinho era motivo de orgulho e algo até mesmo ensinado pelos nossos pais e avós.

Nos anos 80, grandes condomínios fechados, com promessas de segurança, lazer e outras comodidades, se tornaram opção de moradia para muitas famílias em algumas cidades brasileiras, sobretudo nas capitais. Esses locais, com vários blocos de edifícios, agregaram inúmeras pessoas que passaram a conviver diariamente, cada qual com seus valores, crenças e histórias de vida.¹⁵

A partir do ano 2000, o Brasil iniciou uma grande transformação socioeconômica. Segundo dados do BNDES, fatores externos, internos e o desenvolvimento de políticas públicas fizeram com que a economia do país crescesse fortemente entre 2004 e 2011, ano em que apresentou a sua melhor fase, com a inflação sob controle. Também durante esse período, as famílias brasileiras mais pobres tiveram uma melhoria considerável em sua qualidade de vida,

¹³ Jornalista, graduada pela PUC-Rio. Pós-graduada em Mediação de Conflitos Escolares, pelo Webstudy de Barcelos, Portugal. Mediadora privada e judicial, atua nos Cejuscs Central e Leopoldina, onde também participa do projeto de Constelação Familiar da Casa da Família. Facilitadora de Justiça Restaurativa e de Comunicação Não-Violenta. Professora e palestrante. Desenvolve projetos de gestão de conflitos para empresas e escolas, além de programas específicos para crianças e adolescentes.

¹⁴ Advogada especializada em Direito Imobiliário, com ênfase em condomínios edilícios, atuando com mediação e resolução de conflitos de vizinhança e cobrança de inadimplentes. Pós-graduada em Direito Civil, pela ESA-RJ, em Direito Processual Civil, pela PUC-Rio, e em Direito do Trabalho e Processual do Trabalho, pela Universidade Veiga de Almeida. Mediadora judicial, atua no Cejusc Leopoldina, onde também participa do projeto de Constelação Familiar da Casa da Família. Praticante da advocacia sistêmica.

¹⁵ CAITLIN, Dixon. *Condomínios fechados e comunidades cercadas: o futuro do desenvolvimento urbano no Rio?*. In <https://rioonwatch.org.br/?p=12690>

em razão do aumento de sua renda básica, resultando na queda da taxa de desemprego e em uma expansão de crédito jamais vista.¹⁶

Em decorrência também do crescimento econômico desse período, destaca-se a expansão da construção civil. A criação de políticas governamentais de aceleração do crescimento (PAC) em 2007,¹⁷ e habitacionais (Minha Casa, Minha Vida)¹⁸ em 2009, propiciaram a inúmeras pessoas a realização do sonho da casa própria. O país nunca ergueu tantas unidades habitacionais. Assim, os condomínios deixaram de abrigar uma meia dúzia de famílias para reunir centenas delas, em uma única edificação, surgindo um novo conceito de vizinhança.

Os apartamentos são construídos com cada vez menos espaço interno, ao passo que, externamente, os projetos de arquitetura contemplam elementos como lazer, segurança e a comodidade de ter vários serviços reunidos em um só local e, o melhor, podendo-se ratear todas essas despesas com seus vizinhos.

Essa evolução, contudo, não veio acompanhada dos princípios básicos para uma convivência harmoniosa, como o respeito, a gentileza, a tolerância, o diálogo e a boa comunicação. Ao contrário, a falta dessas habilidades importantíssimas, quando o assunto é viver em coletividade, acirrou os conflitos de vizinhança, a intolerância e até mesmo crimes contra a pessoa.

Viver em comunidade não é tarefa fácil, pois é lugar de diversidade, de valores e pontos de vista distintos. Entretanto, nada pior do que entrar em um conflito no local onde se escolheu para viver. Sendo assim, solucionar questões controversas de modo consensual, sob a perspectiva do ganha-ganha, parece ser o mais recomendado em situações nas quais prevalecem as relações de continuidade, como no caso de vizinhos que, a princípio, se encontram todos os dias e convivem durante anos.

¹⁶ CRUZ, Adriana I. G. da, AMBROZIO, Antonio Marcos H., PUGA, Fernando P., SOUSA, Filipe L. de, NASCIMENTO, Marcelo M. *A economia brasileira: conquistas dos últimos dez anos e perspectivas para o futuro*. In

https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/961/1/A%20economia%20brasileiraconquistas%20dos%20ultimos%20dez%20anos%20_P-final_BD.pdf

¹⁷ Programa de Aceleração do Crescimento – PAC – OGU – Valores Pagos. In <https://dados.gov.br/dataset/despesas-do-pac>

¹⁸ Programa Minha casa, Minha Vida. In <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida>

Diante desse panorama, a justiça, que também sofria grandes transformações, acolheu este tema, promovendo debates, reflexões e a busca pelo consenso, por meio dos métodos alternativos de solução de conflitos, sendo a mediação “uma opção diante da judicialização excessiva no Brasil, cujo número de processos já ultrapassou a impressionante marca de 80 milhões em trâmite nos 27 Estados da Federação, não contribuindo para uma prestação jurisdicional célere para as partes envolvidas”.¹⁹

A mediação de conflitos foi recepcionada em nossa legislação hodierna pelas leis 13.140 (Lei de Mediação) e 13.105 (Código de Processo Civil), no ano de 2015, e encontra-se no rol dos métodos de autocomposição mencionados no Caput do artigo 165, do diploma legal

Art. 165. Os tribunais criarão centros judiciários de solução consensual de conflitos, responsáveis pela realização de sessões e audiências de conciliação e mediação e pelo desenvolvimento de programas destinados a auxiliar, orientar e estimular a autocomposição.²⁰

Conduzida por um terceiro imparcial, o mediador – profissional capacitado para exercer essa função –, a mediação tem como pilares fundamentais a autonomia da vontade das partes, a confidencialidade, a voluntariedade, a boa-fé, a isonomia entre as partes, a informalidade e a busca pelo consenso.

Ao pensarmos na natureza dos conflitos condominiais – música alta, vazamentos, barulho de obras, animais de estimação, vagas de garagem, utilização das áreas comuns, inadimplência, entre outros –, bem como em seus personagens – vizinhos, funcionários, moradores, síndicos, administradora, colaboradores –, percebemos que a mediação se adequa perfeitamente à solução dessas questões, pois privilegia o diálogo, por meio da escuta ativa, como modo de restabelecer a comunicação entre as partes, para que elas próprias percebam as necessidades de cada uma e cheguem a uma solução de ganhos mútuos, que pode ser transformada em um compromisso por escrito, com a redação de um documento que descreva

¹⁹ BAETA, Wania, THOMÉ, Rafael e BORGES, Marcelo. *Protocolo Abadi de Melhores Práticas em Mediação Condominial*, pág. 3.

²⁰ Lei 13.105, de 16 de março de 2015. In http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm

o que foi decidido por elas. Em relação à força desses termos de acordos celebrados na mediação condominial, vale destacar que, quando fora do âmbito judicial, eles são considerados Títulos Executivos Extrajudiciais. Entretanto, caso seja do interesse das partes, podem ser levados à homologação, transformando-se em Títulos Executivos Judiciais.

Pela mediação, os envolvidos em uma contenda têm a oportunidade de refletir a respeito de suas responsabilidades em relação àquele conflito, e em como podem contribuir para que a sua resolução atenda a interesses comuns que visem o bem-estar coletivo. Como bem descrevem Baeta, Thomé e Borges (2020)

Ao utilizar dos métodos da Mediação, haverá a possibilidade de resolver, de forma breve, os problemas que venham a surgir entre moradores, entre moradores e síndico, entre síndico e administradora, prestadores de serviço e síndico, colaboradores e síndico, poder público e síndico. Como resultado haverá a melhora no relacionamento entre todos os envolvidos.²¹

Além disso, outras características importantes da mediação que se coadunam aos conflitos de vizinhança são a celeridade e a economia financeira em contrapartida ao tempo e aos valores dispendidos em longos processos judiciais. Sem falar no desgaste emocional que envolvem essas questões.

A mediação pode ser entendida como uma oportunidade para que os envolvidos transformem a maneira como lidam com os conflitos e despertem suas habilidades e competências internas para solucioná-los. No Prefácio ao livro de Tânia Almeida, *Caixa de Ferramentas em Mediação*, Juan Carlos Vezzulla fala sobre isso “... onde quer que a Mediação seja utilizada o importante é o efeito emancipador que produz nos participantes por se sentirem capazes de analisar e resolver seus próprios conflitos...”.²² Essa tomada de consciência é extremamente benéfica ao imaginarmos o universo condominial, pois quando os indivíduos percebem que possuem autonomia e capacidade de gerir as suas discordâncias, a escalada do conflito pode ser interrompida. Daí, ressaltamos o caráter preventivo e didático da mediação,

²¹ Op. cit., pág. 5.

²² VEZZULLA, Juan Carlos. In ALMEIDA, Tania. *Caixa de Ferramentas em Mediação – aportes práticos e teóricos*, pág. 23.

como nos traz Braga Neto (2017): “... as pessoas que dela fazem uso acabam aprendendo a administrar seus próprios conflitos de maneira diferente e às vezes inédita para eles mesmos, e, com isso, se capacitam para lidar com futuras diferenças”.²³

Podemos comparar a mediação de conflitos condominiais ao reflexo do brilho de uma lua cheia em alto mar: sua abrangência é bastante vasta, mas não infinita. Sua eficácia atende às mais variadas situações de divergências cotidianas vividas pela sociedade de condôminos, em razão da utilização de ferramentas que priorizam o entendimento mútuo, como o diálogo, a empatia e uma comunicação não-violenta, dentre tantas outras aqui mencionadas, sem se falar de todos os benefícios que evitam a burocracia, o desperdício de tempo, inerentes à máquina do Judiciário. Mas isso não é tudo...

Como demonstramos, a mediação se apresenta como alternativa adequada e pacífica para a resolução dos conflitos condominiais e de vizinhança, com a qual se busca a transformação da cultura beligerante que impera na sociedade contemporânea em cultura do diálogo, na busca por relacionamentos humanizados, onde o indivíduo toma consciência do seu papel como cidadão e de suas responsabilidades na comunidade à qual pertence, encorajando políticas que tratam literalmente “do bom convívio entre vizinhos” visando a criação de um novo modelo comportamental, capaz de prevenir situações conflitivas decorrentes das relações humanas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Tania. *Caixa de Ferramentas em Mediação: aportes práticos e teóricos*. 3ª edição. São Paulo: Dash, 2017.

BAETA, Wania; THOMÉ, Rafael; BORGES, Marcelo. *Protocolo Abadi de Melhores Práticas em Mediação Condominial*. Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, 2020. Disponível para download em [protocolo_mediacao_de_conflitos.pdf \(abadi.com.br\)](http://abadi.com.br/protocolo_mediacao_de_conflitos.pdf)

BRAGA NETO, Adolfo. *Mediação: uma experiência brasileira*. São Paulo: CLA Editora, 2017.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. In http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm (acesso em 8/6/2022)

CAITLIN, Dixon. *Condomínios fechados e comunidades cercadas: o futuro do desenvolvimento urbano no Rio?*. Tradução Guilherme Cardim. In <https://rioonwatch.org.br/?p=12690>, 2014. (acesso em 15/6/2022)

²³ BRAGA NETO, Adolfo. *Mediação: uma experiência brasileira*, pág. 93.

CRUZ, Adriana I. G. da; AMBROZIO, Antonio Marcos H.; PUGA, Fernando P.; SOUSA, Filipe L. de; NASCIMENTO, Marcelo M. *A economia brasileira: conquistas dos últimos dez anos e perspectivas para o futuro*. In https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/961/1/A%20economia%20brasileiraconquistas%20dos%20ultimos%20dez%20anos%20_P-final_BD.pdf. Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, s/d. (acesso em 15/6/2022)

Ministério do Desenvolvimento Regional. “Programa Minha Casa, Minha Vida”. In <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida>. (acesso em 8/6/2022)

Portal Brasileiro de Dados Abertos. “Programa de Aceleração do Crescimento – PAC – OGU – Valores Pagos.” In <https://dados.gov.br/dataset/despesas-do-pac>. (acesso em 8/6/2022)

MANEIRA POSITIVA ATRAVÉS DA MEDIAÇÃO CONDOMINIAL

Luciana G Guerreiro Ghali²⁴

Ao consultar no dicionário a palavra condomínio a resposta obtida é que ¹condomínio (substantivo masculino) é “a posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto; copropriedade, compropriedade”. Logo, ocorre o condomínio quando há um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem móvel ou imóvel, ou partes deste bem.

Os primeiros registros de condomínios datam da Grécia Antiga, onde pessoas se reuniam em grandes construções para realizar a venda de mercadorias ou até mesmo realizar a moradia em conjunto. A noção de condomínio como nós conhecemos hoje, começou a se formar só depois da I Guerra Mundial, época em que houve um êxodo rural, com as pessoas saindo do campo para tentar a vida nas cidades.

Ao saírem do campo as pessoas tinham que ter um lugar para morar nas cidades, e nem todas as cidades estavam preparadas para receber essas pessoas, havendo menos casas do que

²⁴ Advogada. Pós- Graduada em Direito Público e em Conciliação, Mediação, Arbitragem e Negociação. Especialista em *Especialización Em Mediación Y Solución de Conflictos pela Universidad D Salamanca*. Mediadora e Conciliadora cadastrada no CNJ e TJ/SP. Vice- Presidente da Comissão Estadual de Negociação, Arbitragem e Mediação da ABA São Paulo, membra da Comissão Especial de Mediação Empresarial da OAB/SP e da Comissão Especial de Soluções Consensuais de Conflitos

a necessidade habitacional, por isso começou a ser construídos condomínios, para abrigar as famílias que estavam vindo, através da utilização compartilhada das moradias, inclusive tornando o custo habitacional mais barato.

Com o tempo esses condomínios foram se transformando, tornando-se horizontais e após verticais, os mais populares hoje em dia; bem como residenciais ou comerciais. Chegou-se à ideia de condomínio edilício que é definido como o espaço que contém ambientes privados e ambientes de uso comum, com proprietários de sua parte individual (as unidades autônomas), bem como de fração da área comum (que pode ser jardins, portaria, entrada de acesso, piscina entre outros).

Esta coabitação trouxe uma solução para o problema de moradia, principalmente nas grandes cidades, mas também trouxe muitos problemas de convivência, já que são pessoas de diferentes culturas, criações, crenças, necessidades e idades dividindo o mesmo espaço.

Os conflitos condominiais geralmente trazem desconforto para os envolvidos, uma vez que as partes envolvidas residem naquele mesmo espaço, dividindo as áreas em comum, fazendo com que os encontros que produzem a escalada do conflito sejam constantes.

Muitas vezes as partes em conflito buscam a figura do síndico para intermediar a solução, entretanto, nem sempre este síndico é apto para intermediar este conflito, bem como não é sua função mediar os conflitos do condomínio, além do que, o desvia de sua função principal. Neste ponto a figura do mediador se torna necessária, principalmente tendo em vista se tratar de um terceiro estranho àquela relação conflituosa, e capacitado para atuar.

Conforme nos ensina John Paul Lederach²⁵ “o conflito é normal nos relacionamentos e ele é um motor de mudanças.” Isto é, muitos dos conflitos vividos pelos condôminos pode resultar em mudanças positivas para toda aquela coletividade, o conflito resolvido por pessoa capacitada pode trazer avanços e até novas regras de convivência que irão melhorar o dia a dia das pessoas que ali coabitam.

²⁵ LEDERACH, John Paul. Transformação de conflitos. 3 ed. Traduzido por Tônia Van Acker. São Paulo: Palas Athena, 2020, p. 16.

Nos ensina o professor Eduard Vinyamata Camp ²⁶que:

“Em situações de conflito pouco importa tomar partido, o que importa mesmo é encontrar o caminho para as partes opostas resolverem seu conflito de maneira não violenta o mais rapidamente possível e, definitivamente; que as vítimas ou pessoas prejudicadas vejam reparados os males que lhes foram infligidos, e que eles possam, por si mesmos, encontrar a solução de seus problemas de convivência, de forma cooperativa e orientada para Reconciliação.” (tradução livre).

A figura do mediador é importante para encontrar esse caminho de resolução não violenta, uma vez que por ser capacitado irá utilizar técnicas adequadas como a escuta ativa, acolhimento, enfoque prospectivo, teste de realidade e perguntas assertivas, entre outras; ajudando na construção pelas partes conflituosas de uma solução de seus problemas de convivência, de forma cooperativa e orientada para a reconciliação dos envolvidos. Além do que, irá atingir não só as partes envolvidas como todos os coabitantes daquele condomínio.

A mediação condominial pode ajudar nos deveres e direitos de vizinhança, bem como na realização das assembleias condominiais, uma vez que o objetivo primordial do mediador é facilitar o diálogo entre as partes, e é nessa ocasião em que os condôminos mais dialogam, e na maioria das vezes com violência e atritos.

Uma vez fui à assembleia do condomínio onde resido, em dado momento duas vizinhas começaram a discutir, e cada uma interrompia a fala da outra, o que fazia a outra a aumentar o tom de sua voz, chegou um momento em que ambas estavam de pé e berrando, se aproximando uma da outra, e com o dedo em riste, elas ameaçaram em se bater, uma senhora que estava vendo a cena começou a passar mal, eu fui obrigada a intervir e separar as duas, empurrando uma para um canto e outro vizinho empurrando a outra.

²⁶ CAMP, Eduard Vinyamata. Conflictología. Revista de Paz y Conflictos. ISSN 1988-7221. Vol. 8. Nº1. 2015. p. 13. *“Em situaciones de conflicto poco importa tomar partido, lo que realmente importa consistirá en encontrar la manera para que las partes enfrentadas resuelvan su conflicto de manera no violenta lo antes posible y de manera definitiva; que las víctimas o las personas perjudicadas vean reparados los males que les han infligido y que puedan llegar, por sí mismas, a encontrar la solución a sus problemas de convivencia de manera cooperativa y orientada hacia la Reconciliación.”*

Além da situação lastimável presenciada pelos moradores, mesmo que alguma das duas tivesse algo útil e relevante para falar, na hora que começaram a se agredir e elevar o tom da voz (gritar), ninguém mais ouviu os argumentos, o que elas conseguiram com atitude ocorrida, foi afastar a atenção e o respeito dos demais moradores, ninguém mais as ouvia, gerando um clima de tensão e medo nas pessoas.

Um mediador mediando a fala dos condôminos, permitindo que cada uma fale individualmente, com fala respeitosa, sem interrupções, esperando a conclusão do raciocínio por cada uma, para só após passar a fala para a outra, teria feito que esta assembleia fosse muito mais proveitosa, também todos que estavam ali presentes iriam ter a oportunidade de ouvir os argumentos e ideias de cada vizinha, permitindo que refletissem e tirassem suas conclusões próprias sobre cada ponto trazido, para que pudessem votar com melhores parâmetros na assembleia para a solução dos problemas do condomínio.

O mediador irá organizar a fala das pessoas, para que todos possam falar desenvolvendo seu raciocínio, bem como para que os que estão ali possam realizar a escuta ativa, refletir sobre os argumentos trazidos nas falas ocorridas, poderão fazer uma agenda para tratar de cada ponto da pauta da assembleia, poderão realizar testes de realidade, bem como o *brainstorming* (chuva de ideias) de todas as questões trazidas para procurar a melhor solução para aquele conflito ou problema específico.

O mediador ajuda a planejar as assembleias de forma a garantir a participação democrática de todos os condôminos presentes com respeito, gestão de tempo, organização dos pleitos e temas para serem discutidos naquela reunião.

Pelo exposto, na mediação devolve-se o poder aos interessados de solucionar seus conflitos, trazendo o seu protagonismo e responsabilidades, organizando a interação das pessoas, sendo a figura do mediador importante para ajudar as partes a ver o conflito de uma nova perspectiva, de maneira positiva e respeitosa, demonstrando para a comunidade residencial que o conflito é inerente a coabitação, mas também uma oportunidade de transformação pessoal e melhoria de vida.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Dicionário *on line* OxfordLanguages.

LEDERACH, John Paul. Transformação de conflitos. 3 ed. Traduzido por Tânia Van Acker. São Paulo: Palas Athena, 2020.

CAMP, Eduard Vinyata. Conflictologia. Revista de Paz y Conflictos. ISSN 1988-7221. Vol. 8. Nº1. 2015.

COMO UTILIZAR AS TÉCNICAS DE MEDIAÇÃO NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS VERTICAIS E HORIZONTAIS.

Maria Inácia de

Moraes²⁷

É sabido que onde há gente, há conflito! Ele existe na família, na escola e no trabalho. Nos condomínios verticais e horizontais não poderia ser de outra forma, já que somos pessoas de diferentes padrões culturais, emocionais, poder aquisitivo, dentre outros que fazem de nós indivíduos únicos que precisam ser respeitados e acolhidos em seus respectivos pontos de vista.

Sempre são ouvidas muitas histórias sobre brigas de vizinhos e muitas delas se tornaram um tipo de conflito tão escalado que, infelizmente, culminaram na prática de condutas criminosas.

Não se pode olvidar que o isolamento social trazido pela pandemia da Covid-19 aumentou consideravelmente os conflitos nos condomínios, visto que as pessoas passaram a ter um tempo muito maior de convivência e muitas delas, mesmo com o fim desse isolamento, mudaram a forma de trabalho para o *home office* ou sistema híbrido (misto).

Dentre as regras aplicáveis ao direito de vizinhança, vale destacar o artigo 1.277 do Código Civil Brasileiro: “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha²⁸.” (2002, CCB)

Comentando o dispositivo em questão, Fessel traz que “(...) o direito de vizinhança acomoda em seu bojo, regras com finalidade de garantir o convívio sadio, tranquilo e seguro

²⁷ Especialista em Mediação, Gestão e Resolução de Conflitos L.L.M, pela ESA/OABMG, com certificação pelo ICFML, Mediadora judicial inscrita no CNJ e no TJMG, secretária-geral da Comissão Especial de Práticas Colaborativas da OAB/MG, voluntariada na área de Mediação no Núcleo de Prática e Assistência Jurídica – NPAJ da Faculdade Batista. Coautora da obra Direito de Energia & Áreas Afins, Vol. IV. Gerente da MVM Advocacia de jan./2004 a fev./2022

²⁸ BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei 10.406, de 16 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/> . Acesso em: 02 jul. 2022

Todavia, o instituto da Mediação previsto na Lei nº 13.140/2015 e o Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015 é um instrumento de alta valia na resolução de conflitos de vizinhança, considerando que suas ferramentas são utilizadas por síndicos e administradores.

A mediação é um procedimento voluntário que busca a facilitação do diálogo por meio de um terceiro imparcial, objetivando a construção de um consenso construído pelos próprios envolvidos em que haja ganhos mútuos. O procedimento é bastante indicado nas relações continuadas, tais quais as de vizinhança.

Dentre as diversas ferramentas da Mediação, vale a pena trazer 7 (sete) delas que devem ser utilizadas pelo terceiro imparcial (síndico ou mediador) que muito contribui na solução de conflitos entre vizinhos. São elas: escuta ativa, sessões individuais, *rapport*, *brainstorming*, parafraseamento, resumo e comunicação não violentam.

A **escuta ativa** é a aquela feita sem interrupção, julgamentos e/ou pensamentos paralelos, com a confirmação do que foi dito pelo emissor, objetivando checar a compreensão e gerar o acolhimento, fazendo com que o indivíduo se sinta compreendido.

Sessões individuais ou caucus são aquelas em que os envolvidos no conflito são escutados sozinhos, sem a presença do(s) outro(s), objetivando conceder-lhe(s) a liberdade de expressar seus sentimentos, pontos de vista e expor fatos sem qualquer constrangimento.

O **rapport** é o meio usado para adquirir a confiança de quem é escutado, criando empatia e acolhimento a quem fala, devendo, contudo, ser preservada a imparcialidade.

Brainstorming é uma técnica que incentiva as partes à criação de ideias, gerando opções sem compromissos, com o objetivo de construir um consenso que conduza ao início de uma solução.

²⁹ FESSEL, Regina Villas Boas. Direito de vizinhança. Revista de Direito Privado, São Paulo, a.2, n. 6, p. 226, abr./jun. 2001

O **parafraseamento** é um filtro feito pelo terceiro imparcial da fala do emissor, excluindo juízos de valor, adjetivos indesejados, agressividade e outros elementos que não contribuem para uma boa comunicação.

Por sua vez, o **resumo** é a fala do terceiro imparcial que traz de forma concisa o que foi dito pelos envolvidos, destacando seus reais interesses para criação de uma agenda dos pontos a serem cuidados.

Por fim, a Comunicação Não-Violenta (CNV), tema do livro de autoria do psicólogo norte-americano Marshall Rosenberg, revolucionou a forma de diálogo com seu método que se propagou pelo mundo, transformando-se num movimento com o mesmo nome. Atualmente, existem cursos, treinamentos, trabalhos acadêmicos e muitos outros conteúdos a respeito do assunto.

Essa metodologia foi desenvolvida por Rosenberg no início dos anos 60, durante o auge do movimento a favor dos direitos civis e contra a segregação racial nos Estados Unidos. Ele atuava como orientador educacional em instituições de ensino que se opunham à segregação. A metodologia apresenta, resumidamente, 3 (três) etapas, a saber:

1ª etapa – Observação: é necessário perceber, notar, prestar atenção naquilo que está ocorrendo em determinada situação. É preciso investigar as ações e os fatos, sem criar um juízo de valor, um julgamento, empenhando-se apenas em obter uma melhor compreensão do contexto.

2ª etapa – Sentimento: após a observação, identificar o sentimento é o próximo passo. Nomeia-se o sentimento que a situação vivida traz, por exemplo: Tristeza, felicidade, medo, coragem, raiva, estresse, entre outros.

3ª etapa – Necessidade: obtida a compreensão e a identificação do sentimento gerado, é hora de reconhecer as necessidades a serem atendidas.

4ª etapa – Pedido: por meio de uma linguagem positiva, clara e objetiva, deve ser feita uma solicitação específica, nomeando ações concretas.

Vale trazer um exemplo do uso da metodologia apresentada: Pedro, percebe que ao final do expediente você não organiza sua mesa para o dia seguinte, deixando documentos, xícaras e copos sobre ela (observação), em razão disso me sinto irritada (sentimento), pois prezo pela organização e sigilo dos documentos dos clientes e preciso me sentir respeitada por todos (necessidades). Você poderia, uns 15 (quinze) minutos antes do término do expediente, guardar os documentos na sua gaveta e trancá-los, bem como levar para cozinha as xícaras e os copos usados?

Sabe-se que o síndico tem a função de ser representante legal do condomínio e tem como obrigação praticar atos de defesa dos interesses comuns, atuar na sua administração,

realizar cobranças e pagamentos de despesas, contratar fornecedores, dentre outras atribuições.

É o que está previsto no artigo 1.348 do Código Civil³⁰, *in verbis*:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Dentre as diversas funções do síndico, é de fácil percepção que o uso das ferramentas da mediação irá auxiliá-lo de forma significativa na resolução de conflitos condominiais, na realização de assembleias e reuniões, ou seja, na forma de administração em geral.

Um ponto delicado e muito sério nos conflitos condominiais é a inadimplência, que compromete o orçamento do condomínio, causando prejuízo à toda comunidade.

Antes que dita situação torne-se “uma bola de neve”, é preciso que o síndico procure o devedor para uma negociação, busque entender a situação que o levou ao não cumprimento da obrigação, acolha seus sentimentos e necessidades e que, juntos, formulem uma forma de resolver a questão sem que esse indivíduo sofra constrangimento, aplicando as ferramentas trazidas.

Outro tipo de conflito muito comum em condomínios é o barulho causado pelos latidos e miados dos animais de estimação, além do mau cheiro que exalam. Uma boa conversa,

³⁰ BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 24 mar. 2019.

acompanhada de uma escuta ativa, sobre a higiene da casa do morador e tráfego dos animais pelas áreas internas da edificação podem evitar prejuízos aos locais comuns de circulação e gerar possibilidades de construção de uma solução dessa situação.

Não menos comuns, são os conflitos relativos às vagas de garagem, que normalmente são determinadas por sorteio em assembleias. Veículos mal estacionados causam irritação, transtornos e desconforto na vizinhança. Antes da aplicação de multas e advertências previstas na respectiva convenção, um diálogo saudável para entender a atitude e a necessidade do condômino pode gerar opções de ganhos mútuos. A título de exemplo, pode haver alguém com dificuldade de manobrar e por sua vaga ser difícil de estacionar, não consegue encaixar o veículo no espaço delimitado. Então um acordo com o vizinho para a troca de vagas pode resolver a questão.

Confusões nas assembleias, barulhos advindos de festas, som alto, casos de violência doméstica, briga de vizinhos nas áreas comuns são ainda outros problemas que fazem parte da vida em condomínios.

A condução de tais conflitos por um processo judicial, além de custar caro e ser demorado, na maioria das vezes pode não trazer uma solução executável e efetiva.

Há um grande volume de decisões no judiciário, como as trazidas abaixo, que determinam a condenação de condôminos em danos morais, reparação de danos e outros consectários de direito. No entanto, indaga-se: as indenizações são pagas? A reparação dos danos é feita? As causas do conflito são inibidas? O problema foi resolvido?

RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. BRIGA DE VIZINHOS. OFENSAS EM ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. COMPROVAÇÃO. 'QUANTUM'. PROPORCIONALIDADE. Honra, moral, auto-estima, cidadania, apreço, fama, dor, são atributos pessoais de cada cidadão, que, absolutamente não têm preço, é fato que o sentido legal e específico de reparação do dano moral, tem como caractere, sentido propedêutico, a restauração da auto-estima do ofendido, diante de si mesmo a um primeiro instante e posteriormente em um segundo momento, aos olhos da sociedade, da comunidade em que vive, da qual é partícipe. A irritação da parte é anormal nas relações humanas, sendo certo, a meu ver e sentir, que houve ofensa a honra e à dignidade do autor. Por mais que sejam as pessoas desafetas, vizinhos vivendo em clima belicoso, devem nas relações pessoais e sociais guardar tratamento respeitoso. As regras da experiência aliadas às provas dos autos revelam que a parte ré de alguma forma ofendeu a parte autora, causando-lhe dano moral. Ao contrário da parte ré, o autor não revidou, quebrando a cadeia de violência que se retroalimenta nas agressões e descaracterizando, assim, a alegação de ofensas recíprocas. Recurso

parcialmente provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.09.566076-0/001, Relator(a): Des.(a) Cabral da Silva, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/03/2011, publicação da súmula em 25/03/2011).³¹

RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO. DESENTENDIMENTOS ENTRE A AUTORA, SÍNDICA DO CONDOMÍNIO E OS RÉUS. PALAVRAS OFENSIVAS CAPAZES DE ATINGIR A HONRA SUBJETIVA DA AUTORA. PROVA TESTEMUNHAL E DOCUMENTAL – QUATRO BOLETINS DE OCORRÊNCIA – QUE CONFEREM VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES CONTIDAS NA INICIAL. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM MANTIDO. 1. Trata-se de recurso interposto pelos réus contra sentença que julgou procedente o pedido de indenização por danos morais. Sustentam que o fato narrado na inicial, de que estariam proferindo ofensas à autora, não condiz com a realidade, devendo o feito ser julgado improcedente. 2. Pelo conjunto probatório, tem-se como verossímil a tese da autora. A recorrida acostou aos autos quatro boletins de ocorrência de diferentes datas, em que registra as agressões verbais sofridas, fls. 16/27. Já as informantes ouvidas em audiência, fls.101/102, foram categóricas em afirmar os insultos de calão informados às fls. 31/34, pelo contexto dos autos, é possível depreender a animosidade por parte dos réus em face da autora. 5. De salientar que a recorrida de cerca de 60 anos e não se imagina tenha se dirigido em várias oportunidades à delegacia de polícia para registrar notícia falsa de injúria. Da mesma forma, as pessoas ouvidas em audiência, que embora informantes, demonstraram convicção nas suas declarações. 6. Desse modo, é inegável que as atitudes agressivas dos réus são passíveis de afrontar direitos da personalidade, ensejando indenização por danos morais. 7. Com relação ao quantum indenizatório fixado em R\$ 2.000,00, não comporta redução, pois atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. SENTENÇA MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO IMPROVIDO. (Recurso Cível nº. 71006722417, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relatora: Vivian Cristina Angonese Spengler, julgado em 23/08/2017)³²

³¹ Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia> > visitado em 06/07/2022.

³² Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia> > visitado em 06/07/2022.

Pelas ementas dos acórdãos acima transcritos, vê-se claramente que a ausência do diálogo e a comunicação violenta escalou ambos os conflitos, levando-os à judicialização, infelizmente.

Conclui-se, pois, a necessidade de preparação de síndicos para o uso das técnicas de mediação no exercício de suas funções, principalmente para a resolução de conflitos, ou que possa contar com a ajuda de um mediador para a não judicialização de demandas e contribuição para a paz social.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>>. Acesso em: 24 mar. 2019.

FESSEL, Regina Villas Boas. Direito de vizinhança. Revista de Direito Privado, São Paulo, a.2, n. 6, p. 226, abr./jun. 2001.

<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia> > visitado em 06/07/2022.

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia> > visitado em 06/07/2022.

A MEDIAÇÃO COMO FORMA EFICAZ PARA SOLUÇÃO DE CONFLITOS CONDOMINIAIS

Mayara Lima Ribeiro De Souza³³

A mediação tem ganhado espaço no Direito Moderno, diante da promulgação da Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015)³⁴ e o estímulo dado pelo Código de Processo Civil de 2015, buscando o afastamento da “Cultura da Sentença” e a propagação da “Cultura da Pacificação”.³⁵

Ademais, empenhar-se em encontrar uma solução para um conflito do qual faz parte, estimula o cumprimento do que fora decidido pelas partes, isso porque, ao participarem de todo o processo e decidirem pelo que entendem atender aos seus interesses de forma mútua o cumprimento do combinado se torna mais provável, uma vez que “o contrário levará a parte prejudicada a concluir que o acordo teria sido injusto, o que pode induzir ao seu descumprimento”³⁶. Desse modo, considerando os benefícios atrelados ao método, vislumbra-se que em certos ambientes possa ser mais bem utilizado, como no campo das controvérsias condominiais, sendo inserido nas convenções de condomínios e regimentos internos dos Condomínios Edifícios (“condomínios”).

Os condomínios se dividem em edifícios e outras edificações, conforme preceitua Arnaldo Rizzardo: “É o condomínio em edifícios e em outras edificações, inclusive em

³³ MAYARA LIMA RIBEIRO DE SOUZA - Bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie; participante das edições X e XI da Competição De Mediação e Arbitragem da CAMARB – Assistente Jurídica na área do Consultivo Imobiliário no escritório Bicalho ADV.

³⁴ LEI nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Lei da Mediação. Diário Oficial da União, Brasília, 2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm>. Acesso em: 27/07/2022.

³⁵ THEODORO Jr., Humberto. Curso de Direito Processual Civil - Vol. 1. São Paulo: Grupo GEN, 2021. p. 385. 9788530994020. Disponível em: < <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994020/>>. Acesso em: 12 nov. 2021

³⁶ WAGNER, Michel Rosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015. p. 59.

áreas de terras, se nelas se construírem casas ou prédios térreos ou assobradados, com jardins e quintais, para residências unifamiliares {...}.”³⁷

Os condomínios em edifícios se referem aos prédios formados de apartamentos construídos um em cima do outro, que poderão corresponder a empreendimentos comerciais e residenciais. Nesse caso, os condôminos exercem domínio exclusivo de partes da edificação, enquanto outras terão titularidade em comum, conforme dispõe o artigo 1.331, caput e § 1º, do Código Civil. ³⁸Outrossim, os condomínios de casas, definem-se pelo conjunto de lotes que, assim como o de edifícios, possuem partes de titularidades exclusivas e em comum, nos termos do artigo 1.358 - A, caput e parágrafo 1º, do referido código. ³⁹

Nos condomínios de edifícios ou casas, os condôminos se submetem as regras dispostas na convenção de condomínio, sendo o registro da minuta desta realizado perante o Registro de Imóveis competente, em cumprimento a um dos requisitos para a alienação das unidades autônomas pelo incorporador, nos termos do artigo 32, alínea “j” da Lei de Incorporações⁴⁰ e após a instituição do condomínio, os condôminos decidirão pela ratificação ou alteração da convenção registrada pelo incorporador.

Outrossim, as facilidades e vantagens de se morar em condomínio decorrem do fracionamento de despesas e a noção maior de “segurança”, na medida em que esses tipos de empreendimentos possuem uma estrutura pensada justamente para atender as necessidades da sociedade. Ainda assim, as desvantagens também são percebidas, uma vez que a coabitação é obrigatória e o uso das áreas comuns pode causar incômodos quando não executado da forma correta. Nesse interim, surgem os conflitos condominiais e a

³⁷ RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária. São Paulo: Grupo GEN, 2020. p. 41 9788530992170. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 15 mai. 2022.

³⁸ BRASIL. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 15. de. abr. 2022.

³⁹ Idem 6.

⁴⁰ LEI nº 4.591 de 16 de dez. 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em: 13 de abr. 2022.

responsabilidade da resolução é transmitida aos tribunais de justiça. Excepcional seria se a convenção previsse uma medida diversa da já habitualmente propagada, escolhendo o caminho dos métodos alternativos, como a mediação.

Não se expressa aqui que a mediação é a solução para todos os problemas relacionais, mas no campo das controvérsias condominiais, é mais bem aproveitada ao considerar a subjetividade das questões para além da letra fria da lei:

É da necessidade premente da utilização de valores maiores que a frieza das leis humanas que surgem os meios alternativos de resolução de conflitos. E, dentre esses, emerge a mediação, que se apresenta como o melhor método alternativo de resolução de conflitos para os casos de relações conflituosas cotidianas condominiais [...].⁴¹

A mediação pode ser dividida em modelos e, segundo Ana Pretel, o modelo mais adequado aos conflitos condominiais é o transformativo, uma vez que:

Faz uma leitura sistêmica dos conflitos, buscando não só a composição das partes e fazer com que essas enxerguem o conflito sob uma ótica, mas também buscam a revalorização e o reconhecimento de um no outro, fazendo com que todos se entendam e se respeitem mutuamente, uma vez que cada um é um indivíduo com crenças, culturas e pensamentos que devem ser respeitados, fazendo com que passe a existir uma convivência pacífica.⁴²

Espera-se que, em decorrência dos benefícios trazidos pelo método supra relacionado, a convenção de condomínio, estipulada nos parâmetros estabelecidos pelo art. 1.335 do Código Civil, possa antecipar o caminho para solução de conflitos, prevendo a realização da mediação entre os condôminos conflitantes, obrigando-os, nos termos da Lei 13.140/2015⁴³, artigo 2º, parágrafo 1º, a participarem de uma sessão antes de recorrerem ao poder judiciário.

⁴¹ PRETEL, Ana. A Aplicação da Mediação nas Relações Cotidianas Condominiais. Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB -SP, Nº 13. (Verão 2013). São Paulo: OAB/SP, 2013. Pp. 52-59. Disponível em: < <https://esaoabsp.edu.br/Revistas>>. Acesso em: 15 de mai. 2022.

⁴² PRETEL, Ana. A Aplicação da mediação nas relações conflituosas condominiais. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Paulista de Magistratura de São Paulo, 2009. pp. 74-75 apud WAGNER, Michel Rosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015. p. 226.

⁴³ LEI nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Lei da Mediação. Diário Oficial da União, Brasília, 2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13140.htm>. Acesso em: 27/07/2022.

Neste sentido, a convenção cria regra entre os condôminos, limitando as ações e estipulando eventuais sanções, sendo uma importante ferramenta para a diminuição de controvérsias. Ainda, propício salientar que a convenção por si só não exime a existência de controvérsias, uma vez que questões culturais e de comportamento poderão influenciar na relação dos conviventes. Desse modo, os condôminos também são responsáveis pela aprovação do regimento interno ou regulamento interno que consiste em uma extensão da convenção, estabelecendo questões cotidianas não externadas de forma detalhada naquela, estando previsto no artigo 1.334, inciso V do Código Civil.

Como demonstrado, o condomínio possui ferramentas para dirimir sobre o bem comum dos condôminos, sendo, portanto, plenamente possível que se estabeleça condutas de resolução de conflitos com a previsão da realização da mediação em caso de controvérsias. Nesse sentido, O Superior Tribunal de Justiça decidiu no REsp 1.733.370⁴⁴ pela validade da previsão da Arbitragem nas convenções condominiais, enrijecendo, assim, a interpretação da possibilidade da previsão de outros métodos alternativos para solução de conflitos condominiais, como a mediação.⁴⁵

No mais, Ana Pretel, advogada e incentivadora da utilização de mediação em conflitos condominiais, recomenda a inserção do método nas Convenções de Condomínio:

Pretel propõe a inserção expressa de dispositivos, nas convenções coletivas de condomínios, que determinem este encaminhamento de forma juridicamente segura, bem como seus procedimentos. A ideia proposta é de fazer constar, neste instrumento que as contrariedades que não forem resolvidas amigavelmente, antes de serem levadas ao judiciário, deverão passar por uma nova tentativa de resolução extrajudicial [...]. Nesta via, o instituto da mediação busca solucionar os conflitos existentes entre duas ou mais partes, assistidas e amparadas por um terceiro imparcial, que oferece diretrizes e caminhos para que cheguem a uma composição e a um acordo que satisfaça a todos, promovendo a paz social através do diálogo fluído, com maior naturalidade.⁴⁶

⁴⁴ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 1.733.370 / GO. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília. Data do Julgamento: 26 de jun. 2018. Data da Publicação: 31 de ago. 2018.

⁴⁵ STJ Legítima Cláusula Compromissória em Convenção de Condomínio. Disponível em: https://ibradim.org.br/stj-legitima_clausula_compromissoria/. IBRADIM, 2018. Acesso em: 15. de mai. 2022.

⁴⁶ PRETEL, Ana. A Aplicação da mediação nas relações conflituosas condominiais. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Paulista de Magistratura de São Paulo, 2009. pp. 74-75 apud WAGNER, Michel Rosenthal.

Desse modo é possível vislumbrar que a convenção, além de criar regra entre os condôminos, poderá incentivá-los a resolver questões conflituosas de forma autônoma com a presença de um terceiro imparcial. Ainda, o benefício aos condôminos na escolha do método consiste em: continuidade da boa relação, posto que, os resultados obtidos no âmbito judicial não exasperam ganhos mútuos, conforme ensina Michel Rosenthal Wagner: *“Este resultado, em regra, não traz como consequência a paz social idealizada. Aquele que venceu se sente superior, “dono da razão e da verdade”, e aquele que perdeu se revolta e se irresigna. O diálogo não é estabelecido e as partes não ficam satisfeitas.”*⁴⁷

Cabe apontar a conjectura atual em que na ocorrência de controvérsias condominiais o judiciário é consultado, na busca pelo estabelecimento de uma solução para problemas relacionais. De acordo com o relatório de ICJ Brasil de 2021, 81% dos entrevistados buscariam o judiciário por conflitos provindos da relação de vizinhança⁴⁸.

Não há como saber, somente analisando autos processuais os interesses intrínsecos das partes. Desse modo, o campo adversarial presente no cenário judicial poderia ser desconstruído por meio da mediação, conforme preceitua Ana Pretel:

Assim, quando surgem conflitos em que o que impera é subjetividade, inócuo – para não dizer custoso, ineficaz e transtornante – é recorrer ao Judiciário. Daí que se impõe a necessidade de se utilizar de meios alternativos para a resolução desses tipos de conflito, como o som alto, o cachorro que late de madrugada, a furadeira que faz barulho aos sábados, o vaso que está no hall de um andar sem que todos concordem. Conflitos como esse, decorrentes da inobservância do direito de vizinhança, podem ser resolvidos com maior eficácia e celeridade pela mediação.⁴⁹

Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015. p. 247.

⁴⁷ WAGNER, Michel Rosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015. p. 227.

⁴⁸ RAMOS, Luciana de Oliveira; CUNHA, Luciana Gross; OLIVEIRA, Fabiana Luci de. SAMPAIO, Joelson de Oliveira. Relatório ICJBrasil, 2021. São Paulo: FGV Direito SP. P. 10. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/30922>. Acesso em: 10 de mai. 2022.

⁴⁹ PRETEL, Ana. A Aplicação da Mediação nas Relações Cotidianas Condominiais. Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB -SP, Nº 13. (Verão 2013). São Paulo: OAB/SP, 2013. Pp. 52-59. Disponível em: < <https://esaoabsp.edu.br/Revistas>>. Acesso em: 15 de mai. 2022.

O que torna a mediação provável é a capacidade de se criar um campo não adversarial e democrático, que ofereça condições de horizontalizar as relações humanas, por meio da desconstrução das diferenças enraizadas nos indivíduos.⁵⁰No mais, os benefícios do método em contraponto ao judiciário são percebidos, ao lograrem êxito de 94% nas tentativas de acordo nas “*primeiras utilizações de mediação na resolução de conflitos condominiais por Câmaras de Mediação criadas para este fim em agosto de 2006*”⁵¹.

Desse modo, verossímil acreditar que a previsão de uma cláusula de mediação na convenção poderia modificar o cenário aqui exposto em decorrência da relevância dada a pontos não debatidos em um contexto processual. Portanto, visando manter o bem-estar nos condomínios, o método alternativo é uma opção que apresenta benefícios para a relação das partes, considerando a convivência que perdura para além do trânsito em julgado das sentenças proferidas. Sendo assim, o processo é arquivado, mas a ruptura da comunicação permanece.

Referências bibliográficas:

BRASIL. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 15. de. abr. 2022.

LEI nº 4.591 de 16 de dez. 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm> Acesso em: 13 de abr. 2022.

⁵⁰ MUSZAKAT, Malvina Ester. Guia Prático de mediação de conflitos em famílias e organizações, 2ª ed., São Paulo: Summus, 2008, pp. 58-59 e 89, apud WAGNER, Michel Rosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015, pp. 224 e 225.

⁵¹ PRETEL, Ana. A Aplicação da Mediação nas Relações Cotidianas Condominiais. Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB -SP, Nº 13. (Verão 2013). São Paulo: OAB/SP, 2013. Pp. 52-59. Disponível em: <<https://esaoabsp.edu.br/Revistas>>. Acesso em: 15 de mai. 2022.

LEI nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Lei da Mediação. Diário Oficial da União, Brasília, 2015. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm>. Acesso em: 27/07/2022.

MUSZAKAT, Malvina Ester. Guia Prático de mediação de conflitos em famílias e organizações, 2ª ed., São Paulo: Summus, 2008, pp. 58-59 e 89, apud WAGNER, Michel jRosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015, pp. 224 e 225.

PRETEL, Ana. A Aplicação da mediação nas relações conflituosas condominiais. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Paulista de Magistratura de São Paulo, 2009. pp. 74-75 apud WAGNER, Michel Rosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015. p. 226.

PRETEL, Ana. A Aplicação da Mediação nas Relações Cotidianas Condominiais. Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB -SP, Nº 13. (Verão 2013). São Paulo: OAB/SP, 2013. Disponível em: < <https://esaoabsp.edu.br/Revistas>>. Acesso em: 15 de mai. 2022.

RAMOS, Luciana de Oliveira; CUNHA, Luciana Gross; OLIVEIRA, Fabiana Luci de. SAMPAIO, Joelson de Oliveira. Relatório ICJBrasil, 2021. São Paulo: FGV Direito SP. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/30922>. Acesso em: 10 de mai. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária. São Paulo: Grupo GEN, 2020. 9788530992170. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 15 mai. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 1.733.370 / GO. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília. Data do Julgamento: 26 de jun. 2018. Data da Publicação: 31 de ago. 2018.

THEODORO Jr., Humberto. Curso de Direito Processual Civil - Vol. 1. São Paulo: Grupo GEN, 2021. 9788530994020. Disponível em: <<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994020/>>. Acesso em: 12 nov. 2021..

WAGNER, Michel Rosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social – 1 ed – Campinas, SP: Millennium Editor, 2015.

Sites pesquisados:

STJ Legítima Cláusula Compromissória em Convenção de Condomínio. Disponível em: https://ibradim.org.br/stj-legitima_clausula_compromissoria/. IBRADIM, 2018. Acesso em: 15. de mai. 2022.

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL E DE VIZINHANÇA

Patricia Sandoval Liberatto⁵²

A mediação condominial e de vizinhança visa à reconstrução, reequilíbrio e preservação do convívio social dentro do condomínio ou entre vizinhos, para viver com qualidade e paz social é fundamental preservar a segurança, sem realizar atividades perigosas que apresentem risco a coletividade, ao patrimônio e meio ambiente, respeitar o sossego, e a saúde física e emocional, com foco no coletivo.

As faltas desses cuidados trazem várias reclamações de vizinhança, a população do município de São Paulo, é de aproximadamente 12.038.17 habitantes, sendo 57,2% moradores de condomínios no Estado de São Paulo⁵³ e quando não tratado por mediador capacitado⁵⁴, terceiro neutro e imparcial pode gerar mais conflitos, se cada um ficar com sua posição e não for estimulado a resgatar a necessidade envolvida e validar os pontos em comuns.

O professor, Dr. Michel Rosenthal Wagner, menciona⁵⁵:

“... o condomínio representa uma situação em que a convivência é condição inevitável, e onde os espaços ocupados, segundo sua destinação e uso efetivo, representam possibilidades de situação de vizinhança educativa. É nestes espaços que se dá exposição do indivíduo como cidadão e, segundo esta função, educacional, eles devem ser pensados e usufruídos no cotidiano”.

⁵² LIBERATTO, Patricia Sandoval. Pós graduada em Direito do Consumidor; Direito Empresarial; Lei Geral de Proteção de Dados; Direito Civil e Processo Civil; pós graduanda em Mediação, Conciliação e Arbitragem.

⁵³ KARPAT, Gabriel. Curso de aperfeiçoamento em mediação Condominial- Pretel Mediação e Arbitragem. 2018.

⁵⁴ Resolução 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça.

⁵⁵ Situações de Vizinhança no Condomínio Edifício. Desenvolvimento sustentável nas soluções de conflitos, mediação e paz social. Ed. Millennium. Campinas-SP. 2015.

Os animais de estimação por exemplo em condomínios, hoje em dia são comuns e muitos condôminos e proprietários têm algum animal de estimação no seu convívio, podem gerar barulhos devido sua própria natureza, pode trazer conseqüências ao sossego, a falta de cuidados higiênicos ou alguns comportamentos não acompanhados ou até mesmo desconhecidos pelos proprietários nas áreas privadas ou comuns do condomínio, podem gerar um transtorno para o condomínio no geral.

A inadimplência condominial é outra questão que pode ser tratada por meio da Mediação, quanto maior inadimplentes, maior desequilíbrio condominial, devido a acarretar ao condomínio falta de caixa e normalmente é efetuado um rateio extra, para cobrir uma receita insuficiente ou gasto imprevisto num determinado período⁵⁶.

Outras questões de direitos disponíveis podem ser solucionados através da mediação, tais como, questões envolvendo conflitos nas áreas da garagem ou vaga, áreas de lazer, áreas comuns, barulho em geral, desentendimentos com prestadores de serviços, síndicos e colaboradores do condomínio.

Nota-se a importância de um mediador preventivo nas relações condominiais e de vizinhança, quando a divergência e o que precisa ser validado são questões entre o síndico e um condômino. A escuta ativa a empatia e a validação dos reais interesses por um terceiro não envolvido no caso concreto, traz uma segurança para expor de forma clara e objetiva, através do princípio da confidencialidade⁵⁷ sem ofender a integridade do outro com a exposição dos fatos diante de uma sessão de mediação.

A celeridade, o sigilo, a previsibilidade das soluções e a autonomia da vontade das partes também são benefícios relevantes do procedimento de mediação.

O mediador não se confunde com o síndico, cada um com sua competência profissional. O síndico não está autorizado a se envolver, por exemplo, em um problema entre vizinhos, é autorizado a punir ou a tomar certas medidas quando infringir norma condominial objetiva, como a convenção, as Leis, a Assembléia

⁵⁶Disponível em:> <https://www.procon.sp.gov.br/espaco-consumidor>

⁵⁷ Artigos 2, VII e 30, Seção IV – Lei 13.140 de 26 de junho de 2015 e artigo 166, §1 Código de Processo Civil.

e os Regulamentos internos. 58

A aplicação da multa por desrespeito as normas que cabe ao síndico aplicar, muitas vezes não soluciona o problema, o denominado como “antissocial”, nos termos do artigo 1337 Código Civil, é aquele que reiteradamente comete gravidade de falta, a mediação nesse caso é de suma importância, a oportunidade de ser mediado pode ajudar a não chegar a esse patamar da “multa rampa”, isto é, aquela que começa com uma multa até 5 (cinco) multas e se não resolver pode chegar até 10 multas, nesse caso com a incompatibilidade social⁵⁹.

O mediador fundado nos princípios da mediação⁶⁰ utilizará de técnicas e ferramentas para lidar com as divergências entre as partes, restabelecendo o consenso entre os envolvidos⁶¹ e estimula a geração de opções a fim de construir um ambiente harmônico, para não prejudicar o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes, conforme está previsto no art.1.335, IV do Código Civil.

A mediação condominial ou de vizinhança pode ser solicitada a qualquer tempo: antes do conflito ser nominado (mediação preventiva), num trabalho de construção de consenso conjunto entre mediadores e partes; com o conflito já nominado e estabelecido, antes de eventual procedimento arbitral ou judicial; ou ainda no curso de um processo judicial ou arbitral, nessas últimas as partes podem fazer o requerimento ao juiz ou árbitro para que suspenda o processo ou arbitragem, para que seja direcionado a mediação privada, e ficarão suspensos também os prazos prescricionais⁶².

Os conflitos mencionados pelas partes são solucionados de modo estruturado e incluem todos os envolvidos, suas necessidades são ouvidas e validadas. As partes envolvidas conversam e tentam chegar a um acordo baseados na boa-fé.

Uma abordagem agressiva ou litigiosa pode gerar problemas maiores. O

⁵⁸ Andrade, Vander Ferreira. Curso de Síndico Profissional – Faculdade Legale. 2022.

⁵⁹ Salge, Durval Júnior. Pós Graduação Civil e Processo Civil, Faculdade Legale. 2022.

⁶⁰ Artigo 2º, Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015.

⁶¹ Lei 13.105 de 16 de março de 2015, Seção V, Artigo 165, §3º da Lei 13.105 de 16 de Março de 2015. (CPC)

⁶² Artigo 17 da Lei 13.140 de 26 de junho de 2015.

ideal é resolver através da mediação, uma solução amigável sempre será melhor e trará paz e conforto para a vida condominial.

Nota-se portanto que a mediação em relações condominiais e de vizinhança é um passo prudente para estabelecer, restabelecer e manter a harmonia entre os envolvidos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFIAS:

LEI 13.105 DE 16 DE MARÇO DE 2015.

LEI 13.140 DE 26 DE JUNHO DE 2015.

CURSO DE APERFEIÇOAMENTO EM MEDIAÇÃO CONDOMINIAL – PRETEL
MEDIÇÃO E ARBITRAGEM. 2028.

CURSO DE PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL.
FACULDADE LEGALE, 2022.

CURSO DE SÍNDICO PROFISSIONAL. FACULDADE LEGALE, 2022.

WAGNER, Michel Rosenthal. SITUAÇÕES DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO
EDILÍCIO. Ed. Millennium, 2015.

PROCON.SP Disponível em:> <https://www.procon.sp.gov.br/espaco-consumidor>.

MEDIAÇÃO – UM NOVO OLHAR PARA AS SOLUÇÕES DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS.

VALÉRIA BRESSAN CANDIDO⁶³

Moradores e administradores condominiais encontram dificuldades cada vez maiores para resolver seus impasses e recorrem à Justiça em busca de soluções para de conflitos, que poderiam ser dirimidos no próprio ambiente condominial, e que deveria, o Poder Judiciário ser o último recurso utilizado.

O objetivo desse estudo é analisar como a mediação poderá se tornar um mecanismo propício para que se obtenha uma solução consensual, que seja adequada para os casos de eventuais litígios que envolvam a vida em condomínio. Na vizinhança e na copropriedade em regime de condomínio, a relação entre as partes tem característica de continuidade, de modo que se faz necessário a implantação de uma maneira eficiente de comunicação, entre os integrantes da comunidade condominial, para que sejam minimizados os desgastes, isolamento ou até mesmo a mudança de um bom vizinho para outro condomínio.

Para que a eficácia do meio adequado de solução de conflitos seja observada é necessário restaurar a possibilidade de uma comunicação que seja de boa qualidade entre os potenciais contendores, incluindo a disseminação das boas práticas comportamentais em consonância com as normas internas. Tão importante quanto solucionar o conflito, a prevenção para que se evite a contada entre os conviventes.

⁶³ Doutora em Educação pela Universidade Metodista de São Bernardo do Campo/SP, Mestre em Políticas Públicas pela Universidade de Mogi das Cruzes, Bacharel em Direito, Mediadora integrante da FIMEP, Professora de Ciência Política, Direito Constitucional e Administrativo, Assistente Jurídico no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, autora de diversos artigos científicos.

Mediação na Contemporaneidade Condominial

Os últimos anos se mostraram desafiadores para a convivência em ambiente condominial residencial. Muitos moradores, em razão da pandemia, passaram a ficar mais tempo dentro de suas casas, onde em muitos casos, se tornaram, também, seu ambiente de trabalho.

O novo “normal” trouxe para dentro das residências uma permanência maior, e por consequência, a observação dos moradores de situações da vida condominial que até então não eram percebidas, exigindo um maior cuidado nas relações interpessoais e no trato de episódios litigiosos.

Nesse contexto, passou a ser de grande importância e valia o emprego da mediação como ferramenta para o estabelecimento de uma convivência salutar entre os condôminos, que quando feita de forma adequada poderá estabelecer para uma cultura de paz e segurança, que possibilitará um convívio pacífico, prevenindo ou amenizando a ocorrência de novos conflitos que venha a ocorrer.

Pode-se observar que as demandas levadas à Justiça como principal alternativa de resolução dos conflitos aponta para a dificuldade dos sujeitos envolvidos na lide em resgatarem sua responsabilidade e assumirem sua participação na situação da qual se queixam, ou seja, nos fatos que originaram o conflito.

Aqui podemos verificar que, a utilização dos princípios da Justiça Restaurativa, é de grande valia

A Aplicação dos Princípios da Justiça Restaurativa na Mediação Condominial

Mas, o que é Justiça Restaurativa?

Para Candido (2020, p.21), apesar de não existir um conceito fechado para a Justiça Restaurativa, é muito comum que se a denomine como “meio alternativo de justiça”, confundindo-a com os conceitos jurídicos de mediação e arbitragem. Com efeito, a Justiça Restaurativa é uma concepção ampliada de justiça que pretende lançar um novo

olhar sobre o ilícito, para vê-lo como uma violação nas relações entre o ofensor, vítima e comunidade:

Sob esse olhar, podemos considerar que a Justiça Restaurativa é, na realidade, um meio paralelo de solução de conflitos, pois não se exclui o preceito constitucional do devido processo legal; no entanto, as práticas restaurativas podem ser anteriores, concomitantes ou posteriores ao processo judicial, com o intuito de completá-lo. Tal justificativa se dá pelo fato de que nem sempre o ambiente judicial é o mais apropriado para a prática da JR (Candido, 2020).

Com esse olhar crítico, deixamos de priorizar um sistema exclusivamente retributivo de punição, que é oferecido pelo exercido pelo Poder Judiciário, e acolhemos uma nova forma de responsabilização pelo ilícito conflituoso a ser solucionado, através do diálogo entre as parte, observado os princípios que orientam a Justiça Restaurativa.

Dispõe o art. 2º da Resolução Nº 225 de 31/05/2016, do Conselho Nacional de Justiça:

Art. 2º - São princípios que orientam a Justiça Restaurativa: a corresponsabilidade, a reparação dos danos, o atendimento às necessidades de todos os envolvidos, a informalidade, a voluntariedade, a imparcialidade, a participação, o empoderamento, a consensualidade, a confidencialidade, a celeridade e a urbanidade.

Da análise dos princípios verificamos que a Justiça Restaurativa tem por objetivo manter um convívio harmonioso entre os integrantes de um grupo, em todo e qualquer conflito que pudesse ocorrer entre seus pares, Isto porque, para esse grupo, cada membro era importante, e a exclusão de um implicaria em perda para todos.

Assim como na mediação, a Justiça Restaurativa tem como cerne o processo de auto e corresponsabilização das pessoas reforçando o caráter educativo, que é um elo precioso entre a configuração do grupo e como este deseja manter-se e construir-se. Daí o porquê a utilidade de se agregar os princípios da Justiça Restaurativa às práticas de mediação condominial.

Buscando Soluções por Meio da Mediação Condominial

Existem várias formas de surgir um conflito, desde uma simples diferença de opiniões até atos ou atitudes que contrariam as normas do regimento interno, e na busca de soluções devemos levar em conta a utilização de formas eficientes, rápidas, menos onerosas e que busque atender as expectativas dos envolvidos e preservar os vínculos da vizinhança existente.

A mediação condominial vem ganhando espaço, principalmente, porque cuida das relações, das interações, trabalha com o reconhecimento das pessoas e também com o processo de auto e corresponsabilização de cada uma delas, enquanto membro de uma coletividade. Por tratar-se de uma seara de vizinhança (relação continuada) e por meio do citado procedimento evidenciar-se a satisfação dos interesses das partes envolvidas, pode-se extrair como sendo um deles, essencialmente, a convivência harmônica, num ambiente respeitoso

Na mediação, a atuação neutra e imparcial da mediador, auxilia as partes a esquadriñar a forma pela qual desejam solucionar o conflito, de forma que elas se sintam empoderadas na condução da dinâmica resolutiva.

Nas palavras de Wagner (2015, p. 245):

A mediação como procedimento inserido na cultura do condomínio tende a promover, assemelhadamente aos resultados de conflitos individuais, o respeito à autodeterminação das partes envolvidas, a consciência sobre si e sobre o outro (construção de alteridade), a reorganização dos poderes em jogo, o estímulo à autonomia e à autodeterminação, o desenvolvimento de novas formas de comunicação, a promoção de reparos, a flexibilização de padrões rígidos de conduta, o oferecimento de condições melhores para se chegar a acordos individuais ou coletivos, a abordagem transdisciplinar dos conflitos, a indução do trabalho em grupo, levando em conta a diversidade (diferenças de classe social, raça, cor, religião), buscando desconstruir princípios essencialistas (preconceitos) associados a estas diferenças, e, especialmente, a construção da cidadania, e ao relacionamento entre grupos que no mais das vezes se formam nas comunidades condominiais.

Outra benesse trazida pela mediação condominial é a significativa redução de custos diretos e indiretos na solução de conflitos, além de se evitar constrangimentos uma

vez que não há exposição pública de nomes, e por serem os resultados das decisões de conhecimento restrito das partes, sem dizer que se trata de um procedimento rápido, eficaz e adequado às características intrínsecas aos relacionamentos continuados.

Considerações Finais

A mediação de conflitos no âmbito condominial vai além de “resolver conflitos” e construir de acordos, é a atuação humana e acolhedora que estimula a participação e o empoderamento das pessoas. Além de colaborar na mediação dos relacionamentos interpessoais e comunitários, o mediador também pode ter importante participação colaborativa em assembleias ou reuniões de condomínio em que são pautadas decisões coletivas, sendo certo que o seu surgimento trouxe grande esperança para a resolução de diversos tipos de conflitos internos do condomínio edilício.

Para evitar o congestionamento que se observa na prestação jurisdicional a mediação condominial se tornou um instrumento de grande eficácia, pois se houver consenso que resulte em acordo, será emitido o Termo Final de Mediação, que é um título de crédito executivo extrajudicial, o qual se for homologado pelo juiz se transforma em título executivo judicial, que possibilita um processo de execução que poderá resultar no exercício de todos os meios de satisfação do credor, caso não aconteça o cumprimento do acordo.

Conclui-se, portanto, que com o emprego da Mediação para solucionar os conflitos condominiais, vislumbra-se que além de ser um fator gerador da sensação de harmonia e bem-estar social, proporciona ainda maior segurança jurídica.

Referencias

BRAGA NETO, Adolfo. Alguns aspectos relevantes sobre a mediação de conflitos. In: Grinôver, Ada Pellegrini; Lagrasta Neto, Caetano (orgs.). Mediação e gerenciamento do processo. São Paulo: Atlas, 2007.

CANDIDO, Valéria Bressan. Aplicações dos Princípios da Justiça Restaurativa à Mediação Escolar. Tese (Doutorado em Educação). Universidade Metodista de São Paulo, São Bernardo do Campo, 2020.

TARTUCE, Fernanda. Mediação nos conflitos civis – 3. ed., atual, e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO: 2016.

WAGNER, Michel Rosenthal. Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflito, mediação e paz social. 1. ed. Campinas: Millennium Editora, 2015.

COMISSÃO TÉCNICA edição 04.2022**Bernardo Gurbanov**

Bacharel Mercantil, UBA Universidade de Buenos Aires. Editor. Diretor Institucional da ANL Associação Nacional de Livrarias. Certificado no curso Capacitação em mediação online pela ODR Latinoamérica e CS VIEWS Mediação e Arbitragem. Tecnólogo em Comércio Exterior Faculdade Anhanguera. Consultor para o mercado editorial e políticas públicas de incentivo à leitura. www.bernardogurbanov.com.br.

Camila R. Manfredini Ferreira

Camila R. Manfredini Ferreira

Advogada e Mediadora. Professora em curso de formação de mediadores e conciliadores. Especialista em Meios Adequados de Solução de Conflitos pela Escola Superior de Advocacia, Extensão Universitária em Direito Processual Civil – COGEAE/PUCSP. Mediadora Judicial do Nupemec/SP. Mediadora na Câmara Cs Views Mediação e Arbitragem. Capacitação e Formação de Mediadores e Conciliadores de acordo com a Resolução 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça (Turma G01-31) – Coordenação Dra. Maria Cristina Zucchi ESA. Certificada no curso Capacitação em mediação online pela ODRLatinoamérica e CS VIEWS.

Celeida M. Celentano Laporta

Co - Founder da CS VIEWS câmara de Mediação e Arbitragem e do Instituto CS VIEWS.. Coordenadora do Informativo ADRODR Brasil. Doutoranda PUC/SP, Mestre em Direito pela Escola Paulista de Direito EPD, Bacharelado e Licenciatura Matemática PUC/SP, Analista de Sistemas, Advogada com pós graduação Tributária PUC/SP, Coach Empresarial com formação e Certificação Internacional, Professional & Self Coaching pelo Instituto Brasileiro de Coaching IBC, Mediadora Judicial do CEJUSC – Centro Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania Santana de Parnaíba/São Paulo, Mediadora Judicial CECON –TRF3 Barueri/ São Paulo, Árbitra, Mediadora judicial e extrajudicial credenciada no CNJ – Conselho Nacional de Justiça. Mediadora Certificada ICFML Instituto de Certificação de Mediadores Lusófonos na Universidade Porto, Portugal. Curso Theory and Tools of Harvard Negotiation Project – EUA., Especialização Mediação Universidad Salamanca – Espanha, Especialização Mediação e Arbitragem Universidade Portucalense – Portugal. Co Autora: Fenômeno da Desjudicialização: Uma Nova Era de Acesso à Justiça, Coordenador Doutor Willis Santiago Guerra Filho, Ed. Lumen Juris, 2018. Autora do livro ODR – Resolução de Conflitos online, Ed. Quartier Latin 2020. Palestrante e professora de cursos na área dos Meios Adequados de Resolução de Conflitos.

Organizadora e coautora. A Consensualidade aplicada às relações laborais. Ed. Lumen Juris. 2022.

Isamar Luzia Figueira

Bacharel em Pedagogia, Mediadora Judicial e Extrajudicial formada pela Mediação e Conciliação Judicial, IMA- Instituto de Mediação e Arbitragem, conforme a Resolução 125/2010, Mediadora Online capacitada pela ODR LATINOAMERICA E CS VIEWS, com Registro Global de Cibermediadores. Atuação como Mediadora e Conciliadora junto ao CEJUSC de Santo Amaro desde 2017 e Supervisora de Mediadores em Santo Amaro desde 2019, atuação também no JEC de Santo Amaro e atuação como Mediadora na Câmara Cs Views Mediação e Arbitragem.

Monitora em Curso de Capacitação de Mediadores Online da ODR Latinoamérica e CS VIEWS.

Salvador GiglioNeto

Conciliador e Mediador judicial e extrajudicial cadastrado no Tribunal de Justiça de São Paulo e no Conselho Nacional de Justiça; atuante em várias Câmaras de Mediação e em alguns CEJUSCS de São Paulo. Palestrante, gestor de conflitos em grupos (família, empresas, consumidores e condomínios) e equipes multidisciplinares. Instrutor e expositor da Oficina de Pais e Filhos em parceria com TJ-SP e CNJ. Professor universitário, administrador de empresas com especializações em Administração Industrial e Métodos de Ensino a Distância. Possui mais de 1.000 horas em Conciliação, Mediação judicial e extrajudicial, presencial (ADR) e virtual (ODR) e 36 anos na área de informática.