

Mat-002-Condomínios

Arbitragem e Mediação em Condomínios

Marie Claire Libron Fidomanzo ()*

Normalmente, os litígios são resolvidos na Justiça Comum, que podem demorar anos, causando frustração, desgaste e prejuízo às partes envolvidas. E, muitas vezes, questões que envolvem a justiça nas relações condominiais não são diferentes.

Há alternativas eficazes e céleres que podem ser utilizadas para resolver situações extrajudicialmente que, além de resultar em solução para as partes, não necessariamente uma ganha e a outra perde. Essas alternativas primam pelo fortalecimento da relação para a obtenção de um resultado mais rápido e positivo, pois representam um caminho mais curto para a resolução de seus conflitos dentro do condomínio.

O que é mediação e o que é arbitragem

A **mediação** é um procedimento extrajudicial através do qual as disputas são resolvidas pelo consenso das partes. Neste caso, uma terceira pessoa, independente e imparcial, é escolhida para ser o mediador, tendo como função facilitar a comunicação entre as partes para que possam construir um acordo ou chegar a uma solução que atenda ao interesse de ambos.

Importante esclarecer que **o mediador não deve julgar nem decidir** a questão em litígio, devendo se abster de dar opiniões sobre o mérito do conflito, podendo reunir-se com as partes tantas vezes quanto se fizer necessário, em conjunto ou separadamente.

Essas reuniões permitem ao mediador manter um clima saudável e propício para a negociação, pontuando o real interesse das partes e ajudando-as a encontrar um terreno fértil que lhes permita solucionar a controvérsia. Na mediação é importante que os envolvidos tenham um mínimo de interesse em resolver o conflito amigavelmente e a figura do mediador seria um auxiliar para trilhar esse caminho.

A **arbitragem** também é um dos métodos alternativos para solucionar conflitos fora da tutela estatal, em que uma terceira pessoa de confiança das partes é nomeada para solucionar o impasse entre elas. Esse árbitro substitui a figura do Juiz estatal e sua decisão, denominada de decisão ou laudo arbitral, tem força de sentença judicial, tornando-se um título executivo extrajudicial.

Esse procedimento é administrado por um árbitro ou um colegiado de árbitros, sempre em número ímpar e escolhidos pelas partes espontaneamente e de comum acordo, com poder de decisão outorgado por elas. E, por ser uma opção voluntária dos interessados e um procedimento sigiloso, a eleição do procedimento arbitral afasta a Jurisdição Estatal, e não admite recursos.

Admite-se a eleição pelo procedimento arbitral quando o diálogo entre as partes não é mais possível. Daí a necessidade de um terceiro apontar o que deve ser feito ou não. Em se tratando de conflitos envolvendo o condomínio, o ideal é que esteja previsto na convenção o uso de arbitragem para a resolução de conflitos.

No condomínio

A mediação e a arbitragem podem ser utilizadas sempre que o objeto do conflito tratar-se de **direito patrimonial disponível**, isto é, só se pode transacionar questões cujas partes possam livremente dispor sem interferir em normas cogentes privativas da interferência estatal, como o direito tributário, o direito penal, etc.

A arbitragem é largamente utilizada em questões condominiais como: conflitos entre condôminos, criação de animais, infiltração entre os apartamentos, conflitos de garagens, barulho, inadimplência das taxas condominiais, uso de áreas comuns, desentendimento entre vizinhos, constituição de condomínio irregular, conflitos entre condomínio e incorporadora, dentre outros.

Para utilizar a mediação e a arbitragem no condomínio, o primeiro passo é a eleição do procedimento e dos árbitros - que pode ser realizada por meio de um pacto contratual, antes do conflito ser instaurado, chamado Cláusula Compromissória, ou após o conflito instaurado, chamado de compromisso arbitral.

A Cláusula compromissória deve prever que eventuais dúvidas e controvérsias decorrentes das relações condominiais, do cumprimento do estatuto condominial e da legislação específica inerente à relação condômino x condomínio, que deverão ser dirimidas pelo procedimento da Arbitragem, elegendo uma Instituição de Arbitragem privada para a solução do conflito.

Cláusula de Inserção da Arbitragem na Convenção do Condomínio

Para que a Arbitragem possa ser utilizada em condomínios é necessário incluir na convenção do condomínio uma cláusula que preveja o uso do método extrajudicial na resolução de conflitos, cuja formalidade é desnecessária em se tratando de mediação.

A cláusula pode ser inserida tanto na elaboração da convenção condominial quanto na vigência dela por meio de aditamento. É possível ainda inserir a cláusula posteriormente ao surgimento do conflito desde que seja sempre de comum acordo.

Como é sabido que uma alteração na Convenção Condominial é sempre muito polêmica e trabalhosa, tal inclusão deve ser feita mediante a convocação de uma Assembleia Geral com fim específico e maioria de $2/3$ dos votos dos condôminos.

É muito importante se socorrer previamente de palestras para a utilização desse meio alternativo, através de profissionais capacitados nessa área, para dar conhecimento aos condôminos dos benefícios de sua utilização.

Com esse tipo de interação, os moradores podem tirar suas dúvidas e observam mais de perto, como é possível solucionar conflitos de uma forma diferente, compreendem como o procedimento funciona, quanto tempo demora e quanto custa, tornando mais fácil a inclusão do procedimento arbitral na Convenção do Condomínio, como forma alternativa de resolução de conflitos.

Mesmo não existindo a previsão desse procedimento na Convenção Condominial, após o conflito instaurado, as partes, de comum acordo, podem optar pela Arbitragem, assinando mediante um Compromisso Arbitral, elegendo a instituição para administrar a solução daquele conflito específico.

Principais Vantagens da Utilização do Procedimento Arbitral

A utilização da Arbitragem pode tanto trazer vantagens ao condomínio quanto ao condômino, de vez que, além de ser mais rápido e eficaz do que a justiça, através deste meio o condômino não tem seu nome exposto publicamente, já que o procedimento e os resultados são de conhecimento restrito das partes, o que representa menos desgaste físico, psicológico e financeiro, tão comuns na esfera judicial.

O que dificulta essa disseminação?

O desinteresse dos próprios advogados é um dos principais entraves para a disseminação dessas formas alternativas de resolução de conflitos. Segundo os especialistas no assunto, mesmo nas universidades o tema ainda é pouco debatido.

Num futuro próximo, não se conceberá mais um advogado que desconheça a utilização dessas alternativas, que representam ferramentas preciosas a serviço do advogado, para melhor atender seu cliente, além da Justiça Comum, sem falar na vantagem de receber seus honorários com maior rapidez.

Para evitar surpresas, é interessante procurar institutos de conciliação e arbitragem de conceito, com larga experiência e profissionais cadastrados e devidamente capacitados.

E, em se tratando de conhecimento, uma coisa deve ficar clara às partes: tanto a mediação, quando praticada fora da esfera do Judiciário, como a arbitragem, não são a Justiça Comum - é a chamada Justiça Privada.

Remuneração

Em geral, paga quem se decidiu por entrar com o procedimento. Entretanto, em regra, os honorários e despesas relacionadas à arbitragem e à mediação são custeados em igual proporção pelas partes, já que a Lei da Arbitragem não estabelece como as partes devem arcar com os gastos. Sendo a arbitragem e a mediação procedimentos voluntários de livre escolha das partes de comum acordo, é importante que a remuneração seja decidida previamente entre os interessados de forma amigável.

Assessoria

Em ambos os casos, mediação e arbitragem, o recomendável é que os interessados estejam assistidos por um advogado. Dessa maneira, ambas as partes se sentirão mais seguras em saber que os seus direitos estão sendo preservados. Não é trabalho do mediador, ou do árbitro, solucionar dúvidas relacionadas ao processo.

Ainda que se evite o trâmite da justiça comum, a presença do advogado ainda se faz necessária, seja para tirar uma dúvida ou para apresentar os documentos corretos.

Em se utilizando essas alternativas, tanto a mediação quanto a arbitragem, o que ficou combinado deve ser cumprido pelas partes. Caso contrário, o título executivo extrajudicial que resultou do acordo entre as partes ou do laudo arbitral poderá ser executado perante a Justiça Comum.

(*) *Marie Claire Libron Fidomanzo* é advogada, professora, árbitra, conciliadora e mediadora nos CEJUSC's de 1ª e 2ª instâncias no TJSP, capacitada pela Escola Paulista da Magistratura, com especialização em Mediação e Arbitragem pelo Inama - Instituto Nacional de Mediação e Arbitragem em parceria com a Câmara de Comércio do Mercosul; Presidente da Comissão de Segurança Pública Defesa Civil e Trânsito da 38ª Subseção da OAB de Santo André; Diretora Cultural da AABC Associação dos Advogados do Grande ABC e Professora, Diretora Executiva do *Instituto Ipso Iure - Soluções em Mediação e Arbitragem*.

2012.12.08