

MEDIAÇÃO

ASPECTOS PRÁTICOS

(APLICAÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO)

DUAS NOVIDADES LEGISLATIVAS EM 2015:

1) LEI DA MEDIAÇÃO

Lei nº 13.140, de 26/06/2015, entrou em vigor em 28/12/2015

2) NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

lei nº 13.105, de 17/03/2015 - entrou em vigor em 18/03/2016

A LEI DA MEDIAÇÃO (Lei 13.140, de 66/6/2015) (DISCIPLINA A MEDIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL)

OBJETO DA MEDIAÇÃO

➤ **Art. 3º** **Pode ser objeto de mediação** o conflito que verse sobre direitos disponíveis ou sobre direitos indisponíveis que admitam transação.

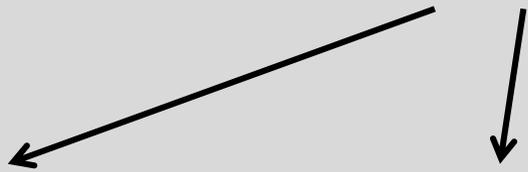
§ 1º A mediação pode versar sobre todo o conflito ou parte dele.

§ 2º O consenso das partes envolvendo direitos indisponíveis, mas transigíveis, deve ser homologado em juízo, exigida a oitiva do Ministério Público.

O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (Lei 13.105, de 16/3/2015)

- ✓ **Cria uma fase “obrigatória” de mediação**
- ✓ **A citação é para comparecimento à audiência de conciliação ou mediação (art. 334)**
- ✓ **A audiência será feita junto com o conciliador ou mediador judicial (art. 334, § 1º)**

OS MOMENTOS EM QUE PODE SER FEITA A MEDIAÇÃO



**ANTES DO
AJUIZAMENTO
DA AÇÃO**

**DEPOIS DE
AJUIZADA
A AÇÃO**

FASE EXTRAJUDICIAL

FASE JUDICIAL

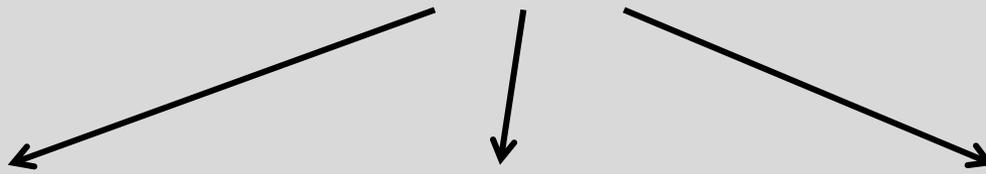
“PRÉ-PROCESSUAL”

1ª audiência

A LEI DA MEDIAÇÃO (Lei 13.140, de 66/6/2015)

- **Art. 16. Ainda que haja processo arbitral ou judicial em curso, as partes poderão submeter-se à mediação, hipótese em que requererão ao juiz ou árbitro a suspensão do processo por prazo suficiente para a solução consensual do litígio.**

MOMENTOS EM QUE PODE SER FEITA A MEDIAÇÃO



ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO

DEPOIS DE AJUIZADA A AÇÃO

DURANTE O ANDAMENTO DA AÇÃO

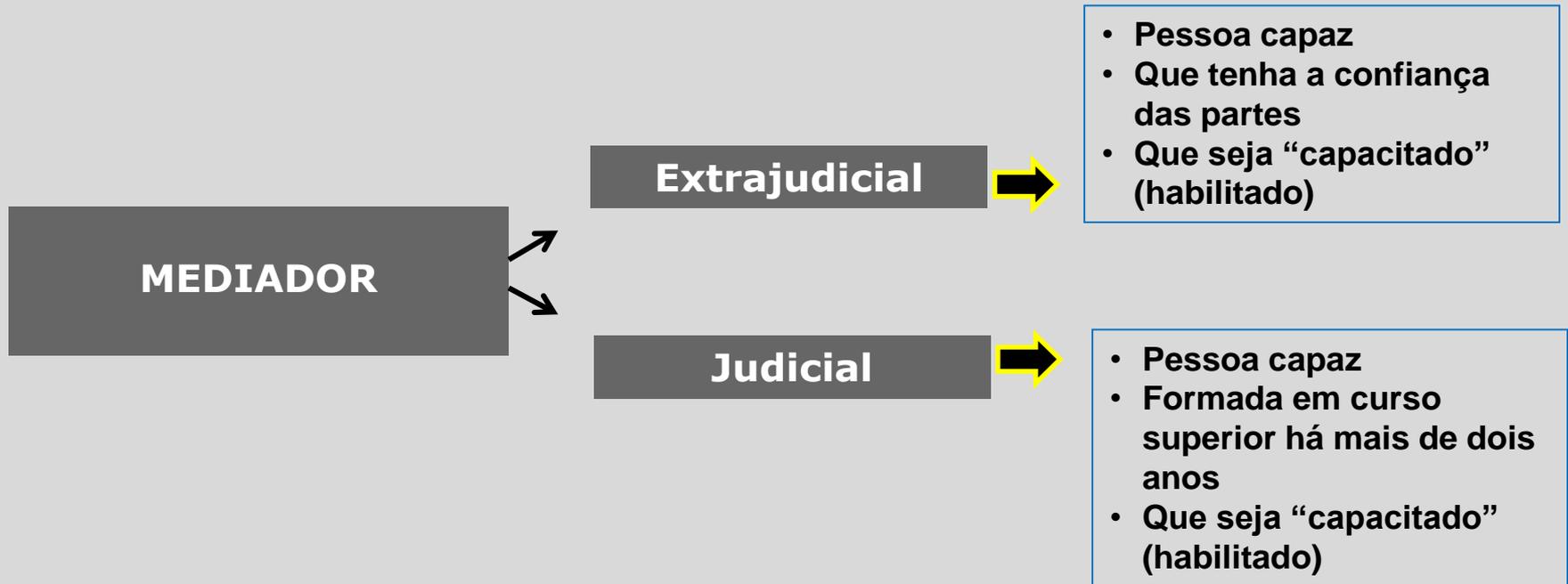
FASE EXTRAJUDICIAL

FASE JUDICIAL

“PRÉ-PROCESSUAL”

1ª audiência

QUEM PODE FAZER A MEDIAÇÃO



SOBRE OS ADVOGADOS

LEI DA MEDIAÇÃO (Lei 13.140, de 66/6/2015)

 **Art. 16. As partes poderão ser assistidas por advogados ou defensores públicos.**

Parágrafo único - Comparecendo uma das partes acompanhada de advogado ou defensor público, o mediador suspenderá o procedimento, até que todas estejam devidamente assistidas.

SOBRE A PARTICIPAÇÃO DOS ADVOGADOS

- **Podem participar em qualquer procedimento de mediação (extra ou judicial);**
- **Sua participação dá segurança à parte;**
- **Sua participação é extremamente importante se adotarem postura colaborativa; devem despir-se da litigiosidade, da cultura adversarial;**
- **Sua participação é altamente recomendada nas mediações extrajudiciais que envolvem consumidores;**
- **Se os honorários estiverem vinculados ao êxito, o resultado será atingido em menos tempo do que em processo judicial;**
- **É um novo meio para atender o interesse do cliente, em menos tempo (**princípio ético**); um novo serviço.**

ONDE PODE SER FEITA A MEDIAÇÃO



**CEJUSCS – CENTROS
JUDICIÁRIOS DE SOLUÇÃO
CONSENSUAL DE CONFLITOS**



MEDIADOR INDEPENDENTE



**CÂMARAS
PRIVADAS**

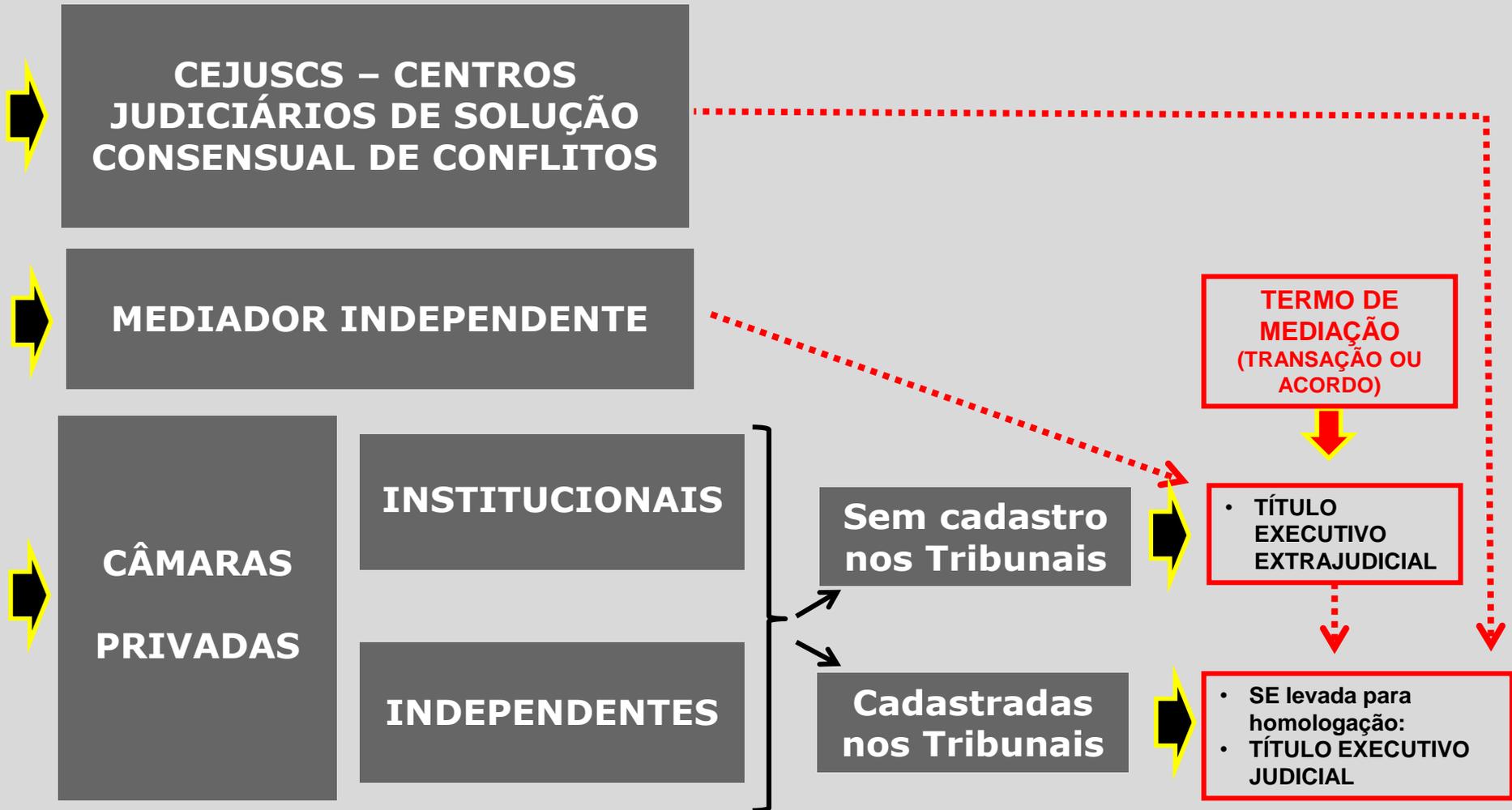
INSTITUCIONAIS

INDEPENDENTES

**Sem cadastro
nos Tribunais**

**Cadastradas
nos Tribunais**

ONDE PODE SER FEITA A MEDIAÇÃO



ALGUMAS QUESTÕES PASSÍVEIS DE MEDIAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

- ✓ Questões de qualidade e obrigações, nos fornecimentos em geral (projetos, materiais, equipamentos);
- ✓ Questões entre incorporadoras (SPEs) e construtoras;
- ✓ Questões entre compradores e incorporadoras/construtoras (inclusive condomínios) por vícios de construção;
- ✓ Questões entre condôminos;
- ✓ Questões com vizinhos dos empreendimentos (vizinhos contíguos à obra, associações de proteção, de moradores, etc.)
- ✓ Relações com os adquirentes
 - ✓ Distratos (levados a homologação judicial)
 - ✓ Outros
- ✓ (...)

CONCLUSÕES PONTUAIS

- ✓ Os ganhos com a mediação, no tocante a custos e prazo, são notáveis, e isso é obtido (ou não) por decisão das partes, que podem avaliar elas próprias o custo-benefício;
- ✓ Nem todas as questões são próprias para mediação
- ✓ Se não houver disposição de conceder, para receber, ou pelo menos de ouvir as concessões que poderiam ser feitas para obter o consenso, a mediação se frustra
- ✓ A postura dos participantes (partes e advogados) na busca do consenso, é fundamental para o resultado da mediação
- ✓ A mediação tem grandes possibilidades de aplicação nas questões (controvérsias) do setor imobiliário

Muito obrigado!

(delmar@delmar.adv.br)