
MEDIAÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO

(aspectos práticos)

Carlos Pinto Del Mar

DUAS NOVIDADES LEGISLATIVAS EM 2015:

1

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

lei nº 13.105, de 17/03/2015

Entrou em vigor em 18/03/2016

- 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)

2

LEI DA MEDIAÇÃO

Lei nº 13.140, de 26/06/2015

Entrou em vigor em 28/12/2015

- Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública

DESTAQUES DA MEDIAÇÃO

- É uma **política pública** de tratamento adequado de conflitos (um conjunto de ações e medidas do governo, a fim de diminuir a sobrecarga do Judiciário)
- Há situações em que cabe a mediação (outras não)
- Qualquer pessoa pode ser mediador; basta obter a capacitação; para ser mediador judicial, tem que ser graduado há pelo menos 2 anos em curso superior
- Na mediação, quem decide se faz acordo ou não, são as partes; não há um terceiro, um árbitro, para decidir quem tem razão
- Se as partes não chegarem a um acordo na mediação, cada qual toma o seu rumo; a tentativa não prejudica qualquer outra medida
- o procedimento (inclusive os limites da confidencialidade) são decididos entre as partes



ONDE PODE SER FEITA A MEDIAÇÃO

CEJUSCs – CENTROS JUDICIÁRIOS DE SOLUÇÃO CONSENSUAL DE CONFLITOS

SÃO PAULO – CAPITAL

- CEJUSC Central – Barra Funda
- Butantã
- Itaquera-Guaianazes
- Jabaquara
- Nossa Senhora do Ó
- Santana
- Santo Amaro
- São Miguel Paulista
- Vila Prudente

MEDIADOR INDEPENDENTE

CÂMARAS

INSTITUCIONAIS

PRIVADAS

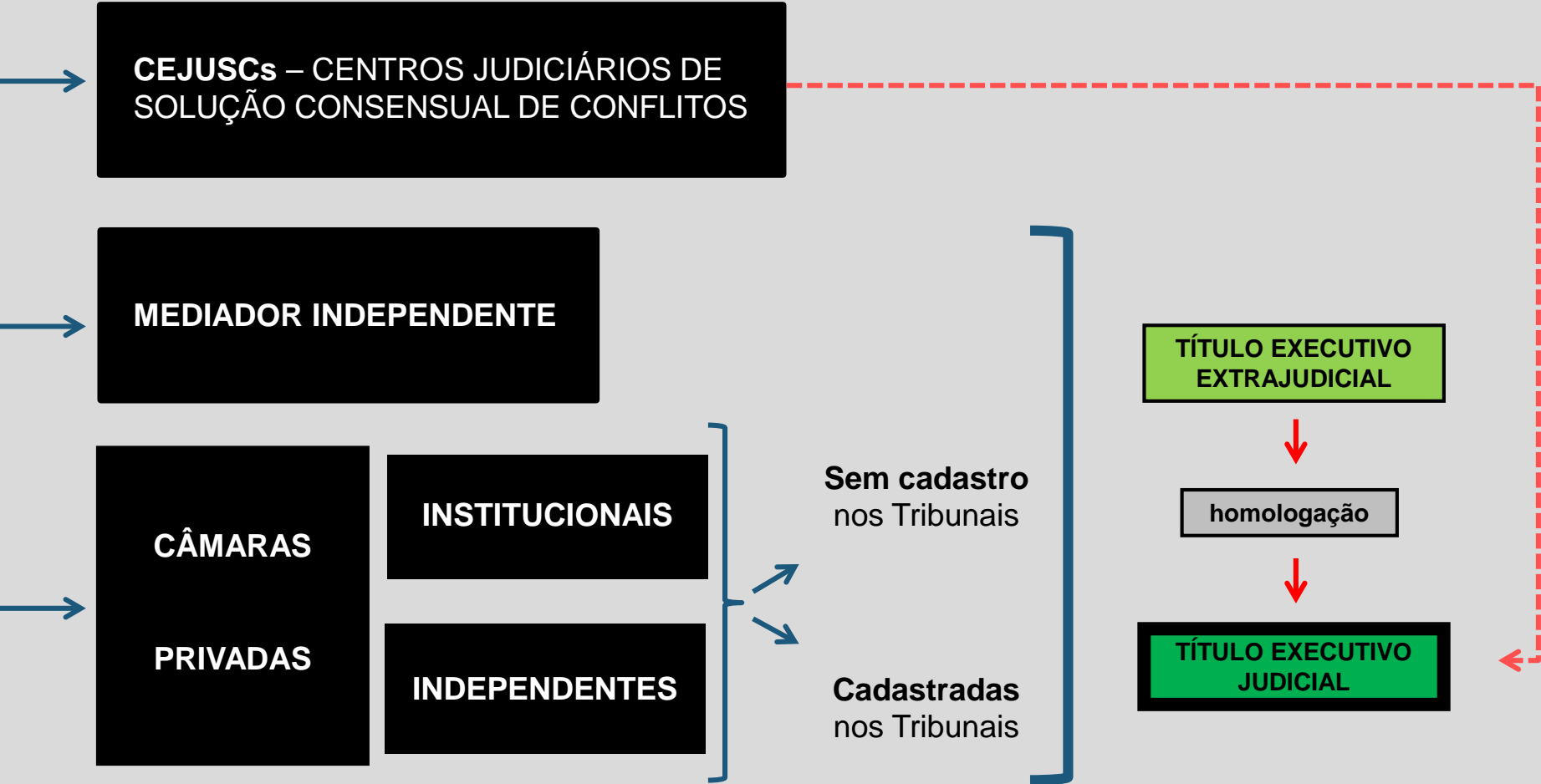
INDEPENDENTES

Sem cadastro nos Tribunais

Cadastradas nos Tribunais

- Sujeitas a controle do TJ/NUPEMEC
- Recebem processos do Judiciário
- **O Termo de Acordo pode ser homologado *on line***

TERMO FINAL DE MEDIAÇÃO
(TRANSAÇÃO OU ACORDO)



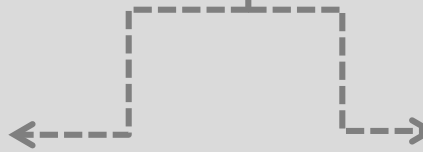
COMO DAR INÍCIO À UMA MEDIAÇÃO



1. CEJUSC
2. MEDIADOR INDEPENDENTE
3. CÂMARA PRIVADA INSTITUCIONAL
4. CÂMARA PRIVADA INDEPENDENTE



CONVITE PARA A OUTRA PARTE



ACEITO

NÃO ACEITO



MEDIAÇÃO



FIM

MOMENTOS EM QUE PODE SER FEITA A MEDIAÇÃO

ANTES de uma ação judicial; ou
DURANTE uma ação judicial

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.

LEI DA MEDIAÇÃO

(Lei 13.140, de 66/6/2015)

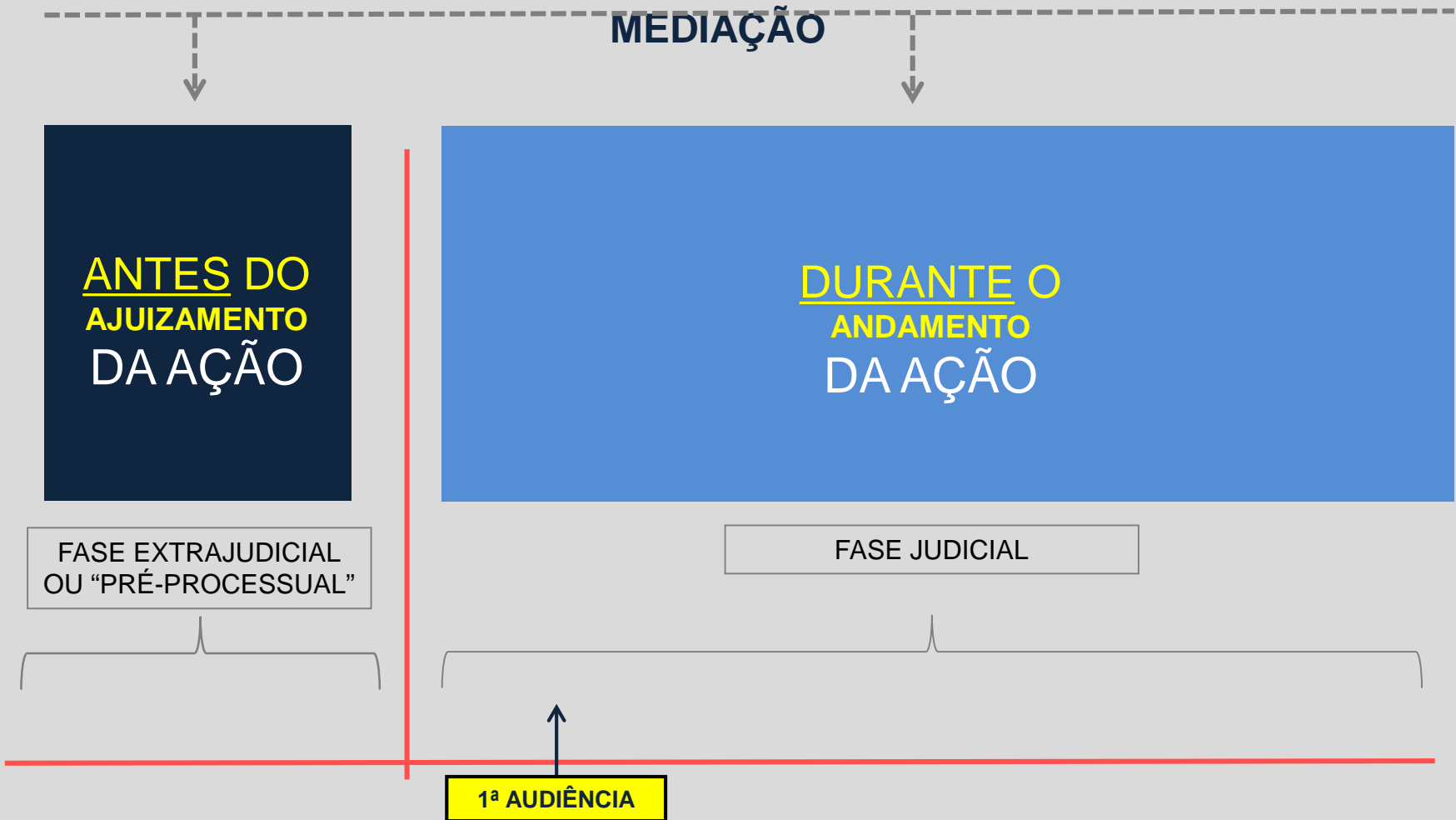


SOBRE OS ADVOGADOS

Art. 10. 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.

MOMENTOS EM QUE PODE SER FEITA A MEDIAÇÃO



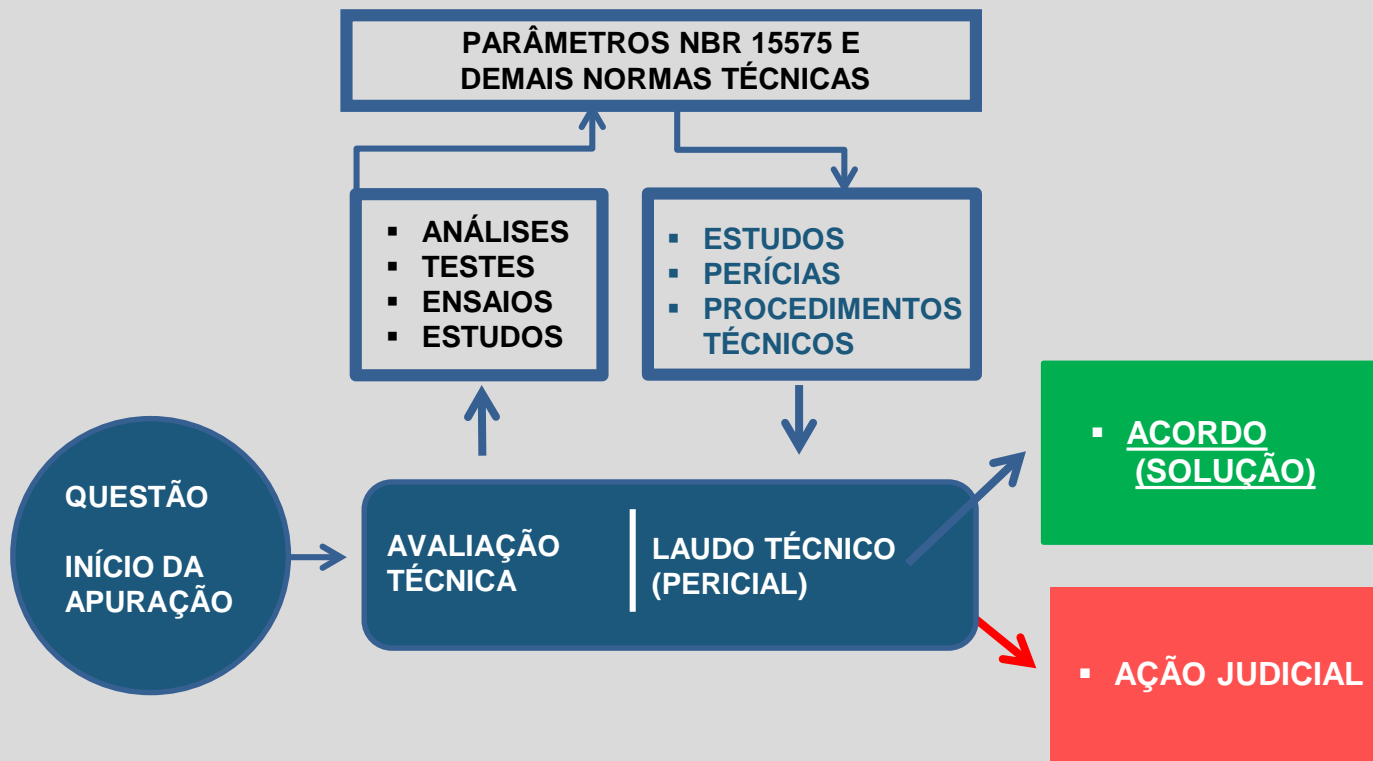
COMPARAÇÃO ENTRE OS PROCEDIMENTOS

EXTRAJUDICIAL

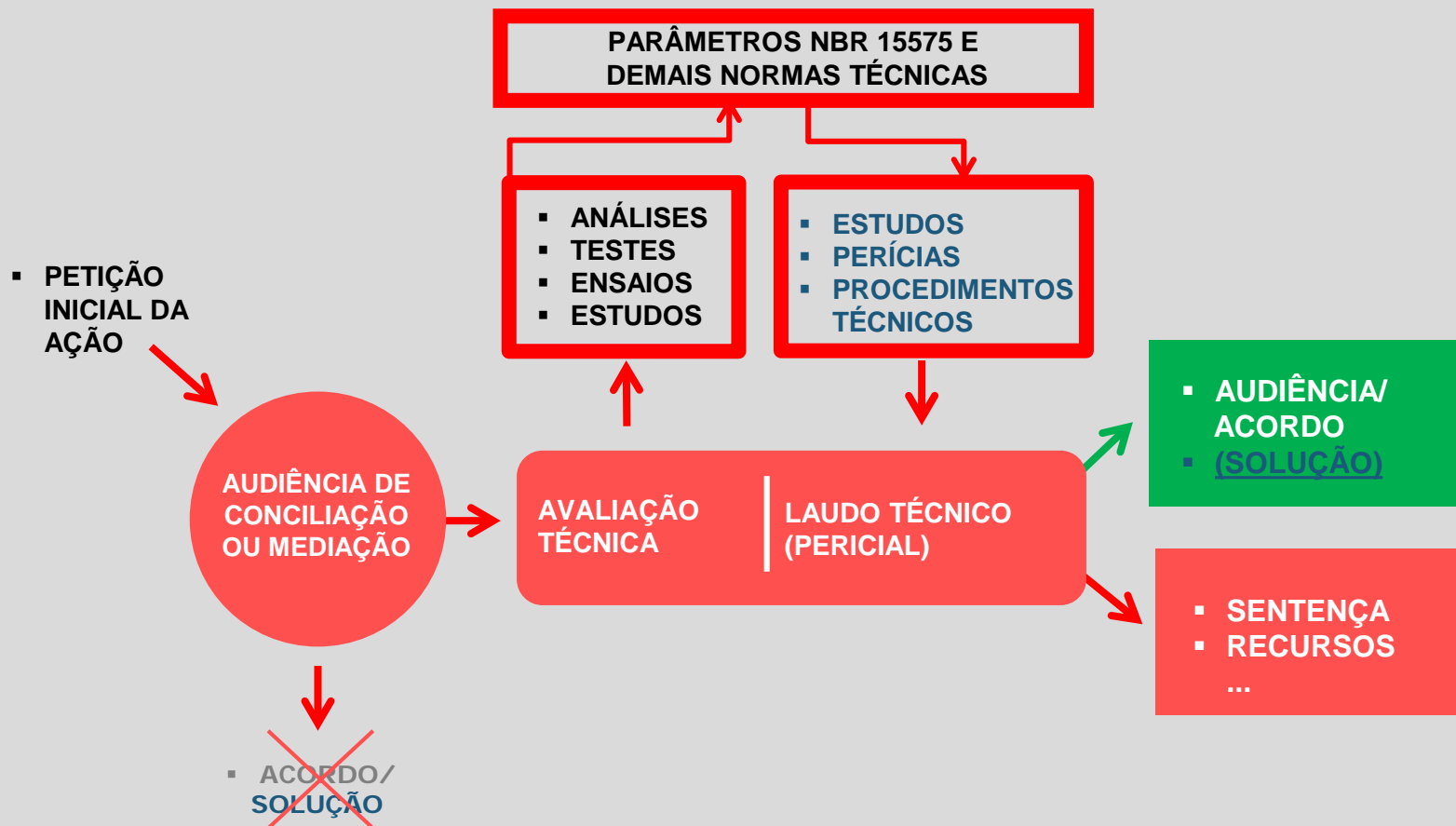


JUDICIAL

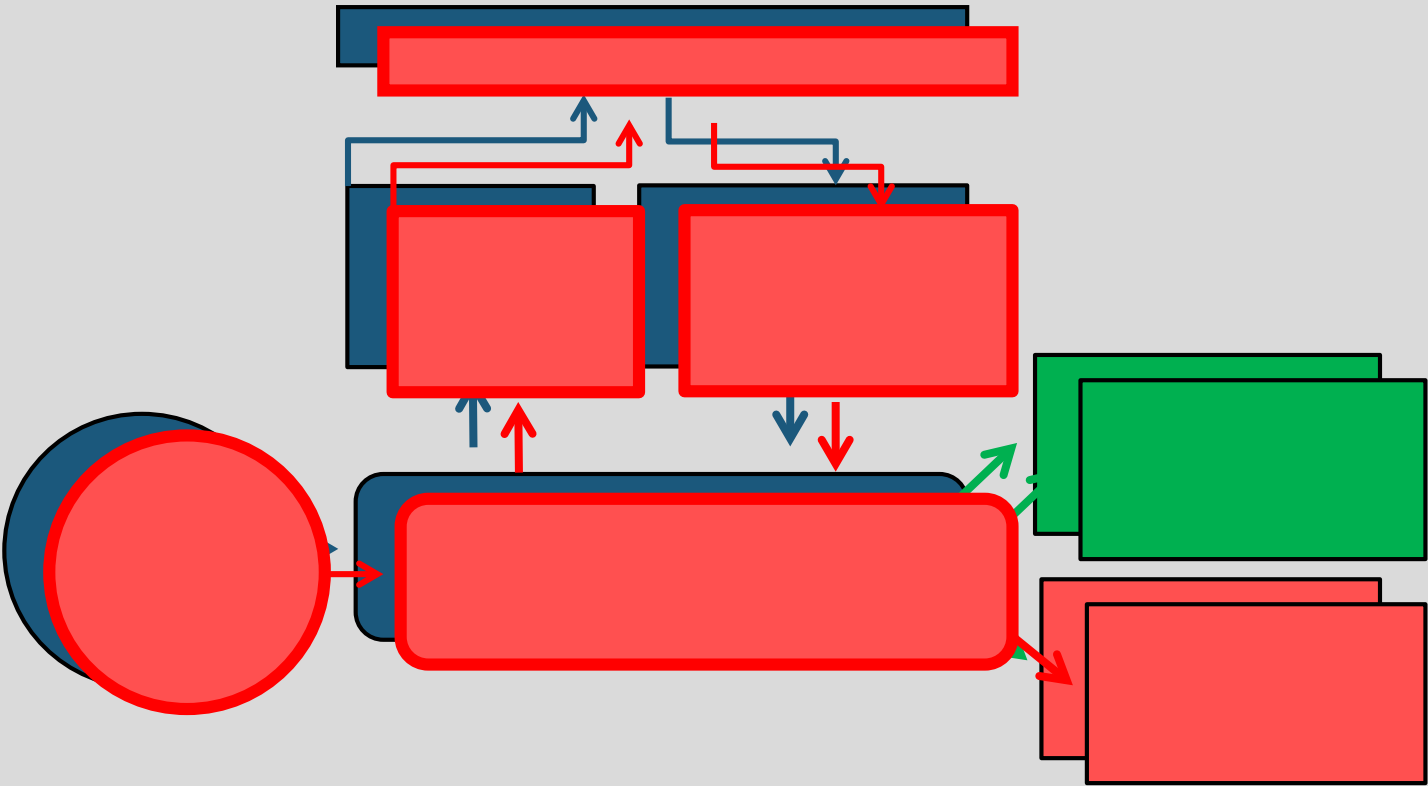
EXTRAJUDICIAL



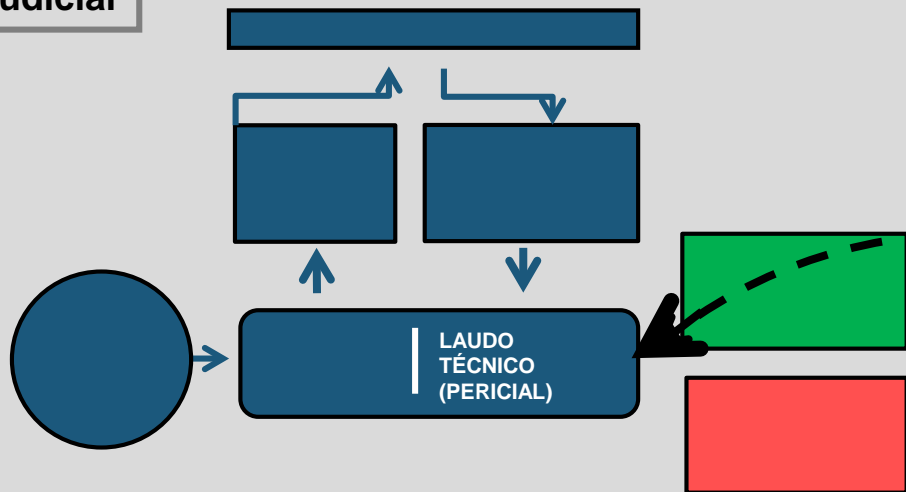
JUDICIAL



COMPARATIVO

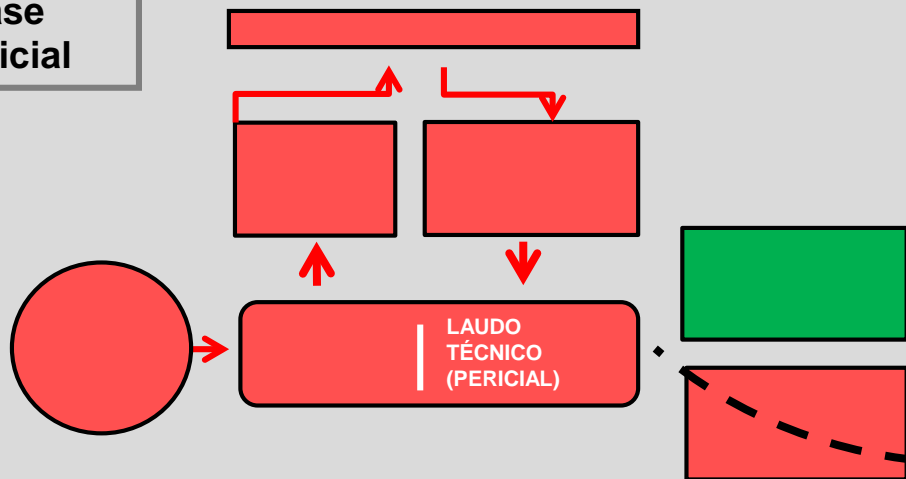


fase
extrajudicial



Se a questão for de natureza técnica (construção civil), é provável que o diagnóstico seja o mesmo, tanto na fase extrajudicial, como na fase judicial

fase
judicial



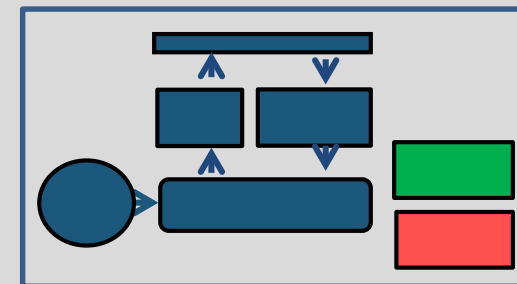


DIFERENÇAS ENTRE OS PROCEDIMENTOS EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

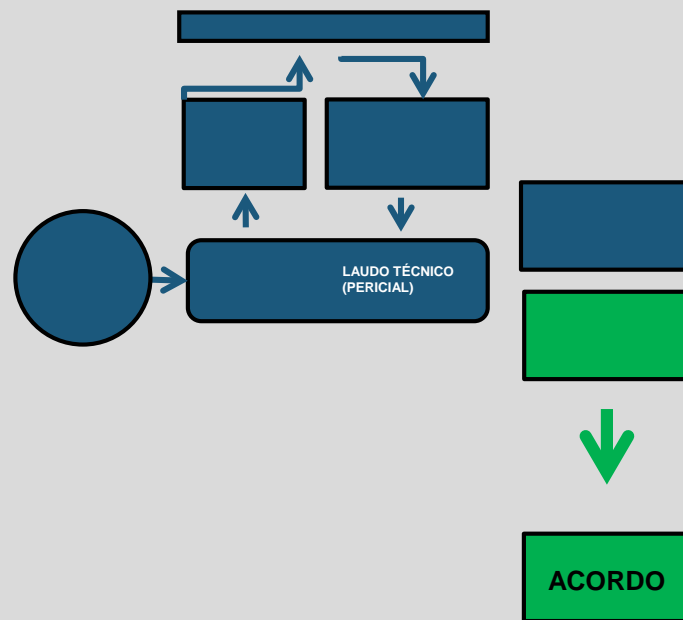


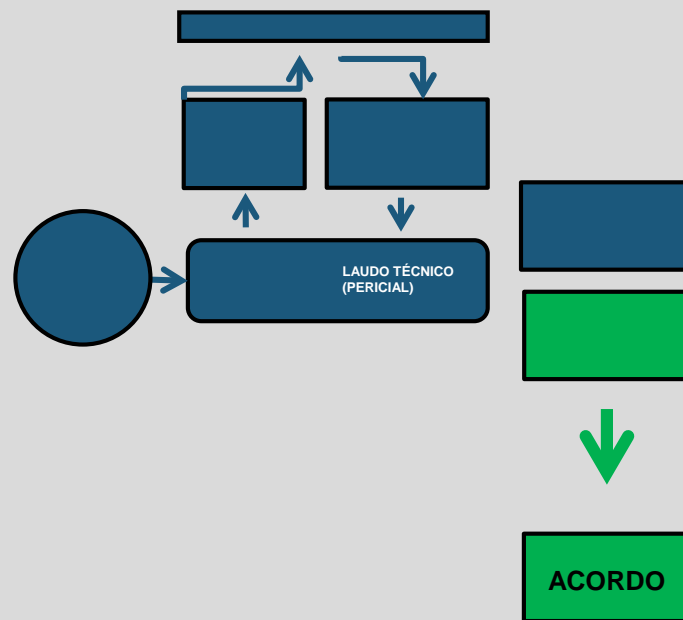
APLICAÇÕES

(EXEMPLOS)



- Ações revisionais de aluguel
 - Ações renovatórias de locação
 - Questões sobre vícios construtivos
 - entre compradores, condomínios e construtoras (CEF)
 - Questões entre incorporadoras (SPEs) e construtoras;
 - Questões entre condôminos
 - Questões com vizinhos dos empreendimentos (moradores; associações de vizinhança, etc.)
- Relações entre incorporadoras e adquirentes
 - Distratos (levados a homologação judicial)
 - Acordos de inadimplência (não cobrança)
 - Outras ... (comissão de corretagem, etc.)
 - Composições entre escritórios de advocacia / advogados (ações em andamento)
 - Questões derivadas das extinção das ações judiciais:
 - Cumprimento da sentença de modo geral; cálculo ou levantamento de valores; liberação de garantias; desocupação do imóvel; sucumbência (mutirões)







Construtor

De Olho na Qualidade. Parceiro do construtor também.

O Programa de Olho na Qualidade é um parceiro de todos os envolvidos no Minha Casa, Minha Vida. Ele faz a mediação e facilita a relação entre as construtoras e seus clientes. Seu objetivo principal é sanar o mais rápido possível os problemas relacionados a vícios construtivos.

Assim, todos ganham: os clientes, ao receberem uma moradia com a qualidade que esperavam; e as construtoras, ao resolverem os embates mais rapidamente e estarem habilitadas novamente a realizar novas operações de crédito.

Veja como funciona

Após o cliente cadastrar a reclamação na Central de Relacionamento (0800 721 6268), a Caixa emite uma notificação para o construtor. A partir do recebimento, ele tem prazo para se manifestar de uma das seguintes formas:

- Agendar uma vistoria no imóvel e posterior execução dos reparos;
- Encaminhar ateste assinado pelo cliente confirmando a execução dos serviços;
- Emitir uma justificativa, mediante emissão de laudo técnico, para a não realização dos reparos.

E quando o construtor não responde?

Em caso de falta de resposta do construtor, a Caixa adota sanções administrativas, com o bloqueio de novas contratações habitacionais até a solução dos problemas de responsabilidade do construtor e/ou responsável técnico. Por isso, **mantenha seus dados de contato sempre completos e atualizados**. Você garante o recebimento e a solução mais rápida dos problemas.

Quais são os prazos de garantia?

A Caixa adota a legislação vigente e as normas técnicas tendo como base o Código Civil – Lei 10.406/02 (artigos 445 e 618) - e a Norma de Desempenho ABNT NBR 15575/2013.

Programa

“De olho na qualidade”, da CEF

Construtor

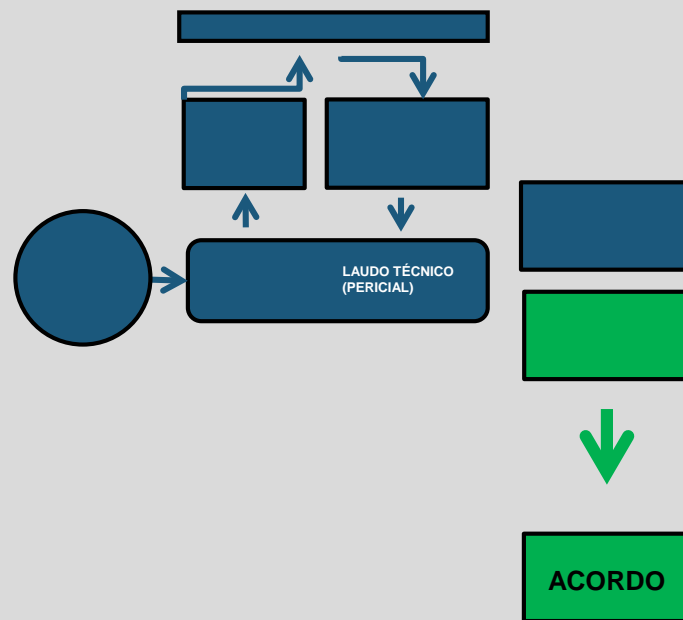
De Olho na Qualidade. Parceiro do construtor também.

O Programa de Olho na Qualidade é um parceiro de todos os envolvidos no Minha Casa, Minha Vida. Ele faz a mediação e facilita a relação entre as construtoras e seus clientes. Seu objetivo principal é sanar o mais rápido possível os problemas relacionados a vícios construtivos.

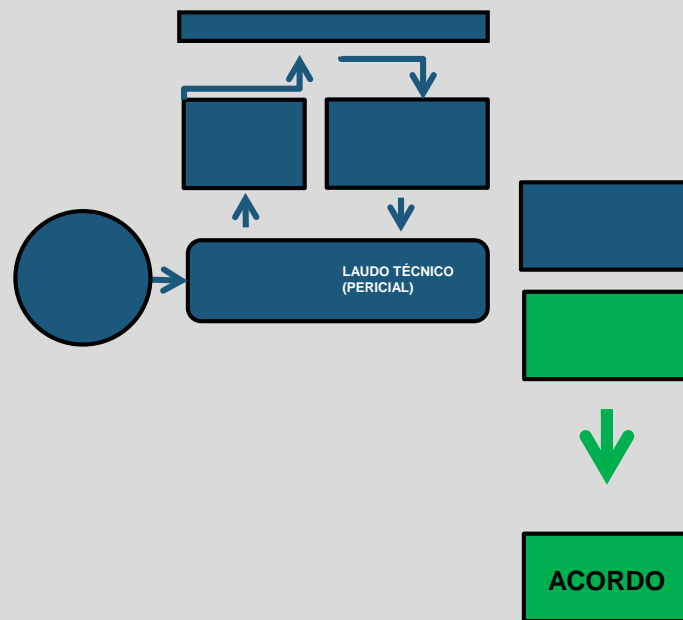
Assim, todos ganham: os clientes, ao receberem uma moradia com a qualidade que esperavam; e as construtoras, ao resolverem os embates mais rapidamente e estarem habilitadas novamente a realizar novas operações de crédito.

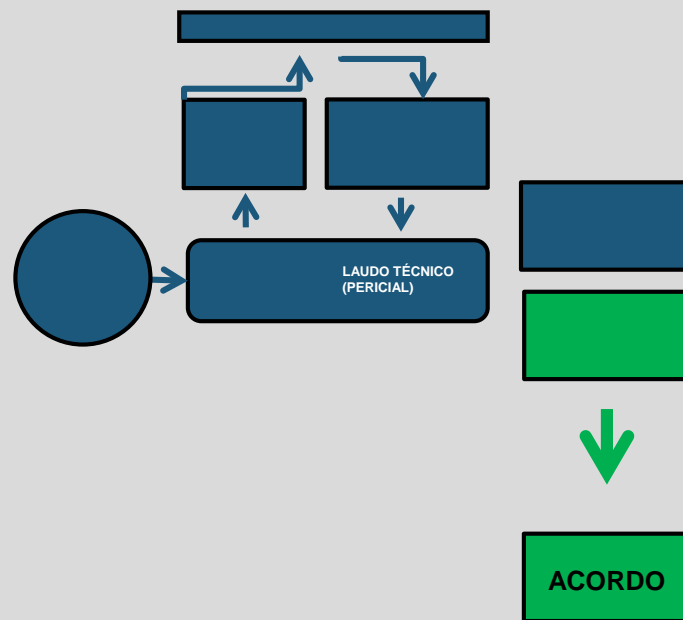
Veja como funciona

Questões entre incorporadoras (SPEs) e construtoras



Questões que remanescem no encerramento de ações judiciais





OBSERVAÇÕES FINAIS

- **Nem todas as situações são passíveis de mediação**
- **A postura dos participantes (partes e advogados) na busca do consenso, é fundamental para o resultado da mediação**
- **Nas relações continuadas, a mediação ajuda a manter o bom relacionamento entre as partes**
- **Na mediação, as partes chegam próximo do limite para avaliarem, elas próprias, o custo- benefício de um eventual acordo, antes da judicialização**
- **É fundamental que a parte interessada procure o local mais adequado para a situação a ser mediada (CEJUSC, Câmara de Mediação Institucional ou Câmara de Mediação Independente)**

OBRIGADO!

delmar@mediarconsenso.com.br
