

Soluções Extrajudiciais para conflitos imobiliários

Ellen Tremura



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

“Vou entrar na justiça!” Será essa a melhor opção?

- Culturalmente, nós brasileiros estamos acostumados a procurar a justiça para solucionar qualquer conflito, por mais simples que seja e recorrer até o final, não podemos “perder”.
- Fato é, que o acesso simplificado à justiça e o desejo e “ir até o fim” ocasionou um caos no sistema judiciário.
- Ineficácia na fase de execução. (Famoso ganhou e não levou).

“Vou entrar na justiça!” Será essa a melhor opção?

Números do judiciário

O 14º Relatório Justiça em Números reúne informações do Poder Judiciário, que finalizou o ano de 2017 com 80,1 milhões de processos em tramitação. Desse total, 20,5 milhões são da Justiça Estadual paulista, o que representa mais de 25%.

Tempos de tramitação dos processos

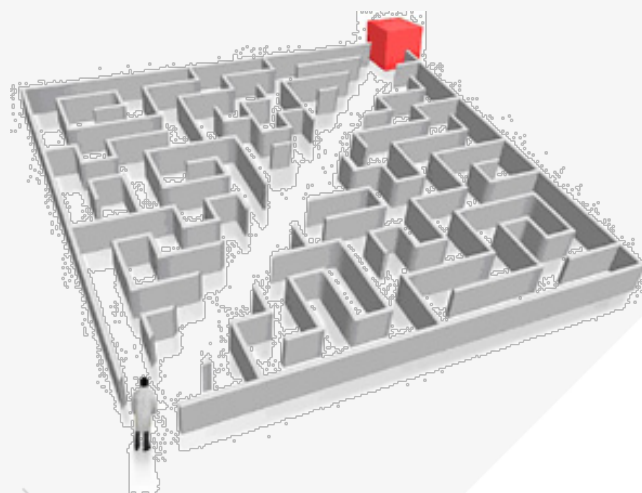
De acordo com o relatório, no 1º grau do TJSP o tempo do recebimento da ação até o julgamento da sentença é de 3 anos e 5 meses, tempo menor do que a média dos tribunais estaduais, que é de 3 anos e 9 meses.

A fase de conhecimento é mais célere que a **fase de execução**, que trata-se da concretização do direito reconhecido na sentença ou no título extrajudicial.

<https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=26194>

Afinal, é possível solucionar um conflito de uma nova forma?

**Totalmente
Possível!**



Qual a tendência na atualidade?

- Com o advento do Novo Código de Processo Civil, o Brasil busca a consolidação da prática conciliatória por meio de métodos de solução consensual de conflitos.
- A grande expectativa é que reduza-se a quantidade de processos, que se arrasta na Justiça há muitos anos.

- No novo código a conciliação, a mediação e a arbitragem deverão ser estimuladas por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

Métodos Alternativos

Alternativos, justamente porque são soluções que saem do convencional, que seria ajuizar uma ação, ou que muitas vezes diminuem o tempo de um processo dentro do judiciário.

Afinal, quais são os métodos Alternativos?

Mediação e Conciliação – métodos autocompositivos de tratamento de conflitos, (negociação, mediação e conciliação) buscam-se soluções ganhadoras (ganha/ganha) observando-se assim os interesses de todos.

Arbitragem – método heterocompositivo

Modelos adversariais – arbitragem e julgamento, pois há sempre vencedor e vencido (ganha/perde)

- Entre as principais mudanças apresentada no novo CPC está a ampla instigação a **autocomposição com a mediação e a conciliação.**
- O conciliador tem a função de sugerir uma solução e operar preferencialmente **nos casos em que não houver vínculo anterior** entre as partes.
- O mediador, por outro lado, busca restaurar o diálogo entre as partes, para que posteriormente o conflito em si possa ser tratado, atuará **preferencialmente nos casos em que houver vínculo anterior** entre as partes.

- O artigo 319 prevê que na petição inicial deverá constar a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.
- o objetivo na nova lei é realmente **estimular a autocomposição** quando preceitua que: não se realizará a audiência de conciliação ou mediação se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse no acordo e que **haverá aplicação de multa diante do não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência.**
- O novo código dispõe, ainda, que **antes de julgar um processo, o juiz será obrigado a tentar uma conciliação entre as partes,** independentemente do emprego anterior de outros meios de solução consensual de conflitos.

Câmara de Mediação e Arbitragem

- *O que é?*
- A Câmara é uma instituição que, com a concordância das partes, possibilita a solução de controvérsias e litígios por meio de conciliação, mediação ou arbitragem, sem a necessidade de recorrer ao judiciário.

A sentença arbitral tem força de sentença transitada em julgado, é irrecorrível e não precisa ser homologada, além de ser considerada título executivo judicial.

Câmara de Mediação e Arbitragem

- *Serviços Prestados:*

- Podem ser solucionadas pela Câmara questões relativas a direitos que tenham valor econômico e que possam ser transacionados livremente pelas partes, tais como: problemas advindos de contratos em geral ou casos que envolvam responsabilidade civil (Ex.: acidentes, etc).

Vantagens

Arbitragem

Consensual

Informal

Simple

Célere

Profissional Técnico

Sigiloso

Jurisdição Plena

Imposto

Formal

Solene

Demorado

Juiz + Perito

Público

A Figura do Árbitro

O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário. (Art. 18 – Lei 9.307/96)

Pode ser árbitro qualquer pessoa capaz e que tenha a confiança das partes. (Art. 13 – Lei 9.307/96)

“O conformista é inerte e
mentalmente preguiçoso.
Não exerce suas escolhas por medo
de assumir os riscos.”

Augusto Cury

OBRIGADA!

ellenpereira.adv@gmail.com

17 98834-1916

Instagram:
[ellentremura](#)

