



**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO
UNIFAMETRO
CURSO DE DIREITO**

ADEMAR ZEZITO ALVES JÚNIOR

**A MEDIAÇÃO COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

FORTALEZA (CE)

2021

ADEMAR ZEZITO ALVES JÚNIOR

A MEDIAÇÃO COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS
EDILÍCIOS

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora e à Coordenação do Curso de Direito do Centro Universitário Fametro – UNIFAMETRO – como requisito para a obtenção do grau de bacharel, sob a orientação da Prof.(a) Me. Milena Britto Felizola.

FORTALEZA (CE)

2021

ADEMAR ZEZITO ALVES JÚNIOR

A MEDIAÇÃO COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS
EDILÍCIOS

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi apresentado no dia 14 de dezembro de 2021 como requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito do Centro Universitário Fametro - UNIFAMETRO – tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a M^a. Milena Britto Felizola
Orientadora – Centro Universitário Fametro

Prof. Dr. Rogerio da Silva e Souza
Membro – Centro Universitário Fametro

Prof.^a M^a. Marcella Mourão de Brito
Membro – Centro Universitário Fametro

A MEDIAÇÃO COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Ademar Zezito Alves Júnior¹

RESUMO: O presente trabalho objetiva analisar a aplicação da mediação como forma de solução de conflitos surgidos no âmbito dos condomínios edilícios. Para tanto, são apontadas possíveis causas para a origem dos conflitos entre os condôminos e a dificuldade de comunicação e resolução dos conflitos entre seus moradores, bem como os óbices de ressocialização do condômino antissocial. É feita uma breve análise sobre a função mediadora do síndico – independentemente do mesmo ser orgânico ou profissional – mostrando como lida e gerencia com as diferentes formas de conflitos existentes no condomínio, em muitas das vezes, tornando-se parte da problemática. Abordar-se-ão as normas criadas para o convívio dos condôminos em condomínios edilícios, sendo estabelecidas através de regimento interno e da convenção condominial. Embora elaboradas por profissionais aptos, podem esquecer de fixar e/ou aderir à cláusula compromissória de mediação de conflitos. Tratar-se-á, inclusive, dos direitos e deveres dos condôminos que deverão ser estabelecidos para melhorar a convivência e obter tranquilidade e respeito no ambiente do condomínio, onde existem diversas pessoas com personalidades e costumes diferenciados. Por fim é realizada uma análise de influência para estabelecer a importância da mediação de conflitos na esfera condominial, pois cada vez cresce mais a procura por este tipo de moradia, ou seja, aumento que tem ocasionado mais atritos e desavenças entre seus moradores, especialmente pelo fato de não terem o costume de seguir normas e regramentos preestabelecidos para o convívio e a tolerância recíproca, diante das pequenas desavenças cotidianas, como por exemplo, não estacionar na garagem do outro, não usar a piscina sem prévio agendamento, não colocar toalhas nos *halls*, e muitas outras questões a serem analisadas minuciosamente. Em relação ao método empregado, realizou-se uma pesquisa qualitativa-quantitativa, com finalidade exploratória, adotando-se como procedimento técnico a investigação documental e bibliográfica.

Palavras-chaves: Mediação de conflitos. Resolução de conflitos. Condomínio edilício.

¹ Discente do curso de Direito do Centro Universitário Fametro – UNIFAMETRO.

1 INTRODUÇÃO

O condomínio edilício desde os primórdios da Grécia antiga vem passando por diversas mudanças no decorrer dos tempos, como por exemplo, estrutura, formas de organização, finalidades e etc. Porém algo que ainda permanece em discussão desde aquela época é a dificuldade de convívio entre os condôminos.

O convívio entre pessoas de diferentes culturas e costumes é algo desafiador desde os tempos de Cristo, devido à peculiaridade de cada ser humano, sua forma própria de refletir e pensar sobre a vida. Na maioria das vezes, não tem a humildade de propor ou mesmo aceitar um acordo visando a resolução do conflito, tornando-se algo fatigante até o presente momento em nossa sociedade.

É evidente que o convívio dentro do condomínio edilício, em um ambiente totalmente fechado e composto por diversos moradores com seus pensamentos e costumes próprios, torna-se um grande desafio para qualquer gestor, pois é preciso agir com praticidade, impessoalidade, liderança e, inclusive, saber administrar situações conflitivas.

O síndico, independentemente de ser orgânico ou profissional, nem sempre consegue lidar com determinadas situações de conflito entre os condôminos ou os prestadores de serviços, muitas vezes tornando-se parte da problemática, devido ao desconhecimento e falta de experiência profissional qualificada para a resolução das contendas no ambiente condominial.

Assim, a figura do mediador de conflitos torna-se necessária e de suma importância para resolver as controvérsias existentes entre condôminos, prestadores de serviços, funcionários e demais pessoas que residem ou frequentam o condomínio. Tal mediação, portanto, se torna possível através da utilização de técnicas postas à serviço da resolução de conflitos, na busca de soluções eficazes para combater as discórdias e desavenças havidas no condomínio edilício.

E, por isso, o mediador de conflitos trabalha não somente a problemática do conflito, mas também a relação entre as partes, buscando estabelecer uma sintonia entre os condôminos que estão em desacordo, orientando-os para que encontrem uma solução em conjunto, capaz de solucionar a disputa entre eles, pois o objetivo não é a mera extinção do conflito, mas sim a sua transformação (MIKLOS, 2021).

Frente a esse tipo de cenário a que se perguntar: qual a importância da adoção da mediação como forma célere e efetiva de resolução de contendas em condomínios edilícios?

Diante da problemática apresentada, o presente artigo objetiva analisar a aplicação da mediação como forma de solução de conflitos advindos de condomínios edilícios. Para tanto, o trabalho apresenta o conceito de condomínio edilício, suas normas e regramentos estabelecidos através de regimento interno, convenções e leis que regem suas relações, bem como demonstra a forma de gestão e resolução de conflitos realizada pelo síndico (orgânico ou profissional) em âmbito condominial. Ressalta-se, ainda, que a pesquisa trata da importância do mediador de conflitos na esfera condominial e como sua atuação pode impactar na redução de divergências entre condôminos, restabelecendo novamente a harmonia e o bem-estar no condomínio.

O estudo bibliográfico é a metodologia adotada no presente trabalho. Segundo Gil (2002, p. 44), “[...] a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”. Desenvolveu-se um estudo dedutivo-qualitativo, sendo utilizados como referencial teórico diversas fontes como livros, revistas jurídicas, artigos, leis e atos normativos. Além disso, foi elaborada uma pesquisa do tipo explicativa, na qual se analisa e reflete sobre o objeto estudado.

2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Inicialmente é importante ponderar que a formação ou origem do condomínio edilício decorreu de a necessidade de diversas pessoas conviverem, umas com às outras, em edifícios com espaços pequenos dentro das cidades, tendo que dividir esse ambiente entre si, que podemos chamar de áreas comuns ou de copropriedade edilícia.

A finalidade do condomínio é caracterizada pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício forçosamente comuns. Tem sua origem nos primórdios da Grécia antiga. Naquela época, era comum várias pessoas se juntarem em grandes edificações para a venda de mercadorias ou para fins de moradia.

Cumprе salientar que o condomínio é uma espécie de propriedade. De acordo com o doutrinador Américo Luís Martins da Silva (2017, p. 22) é “um tipo de propriedade, em que dois ou mais sujeitos são titulares em comum, de uma coisa *pro indivisa*, atribuindo a cada morador uma parte ou fração ideal”.

No Brasil, insta explicar que conforme entendimento do Código Civil brasileiro, condomínio edilício significa uso de partes do edifício em que algumas são exclusivas de cada

proprietário e outras partes são comuns, ou seja, pertencem ao uso de todos os moradores (BRASIL, 2002).

Ademais, cumpre salientar que a Lei nº 4.591/1964, que trata dos assuntos referente a condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, descreve o condomínio como um conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residências ou não-residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte e sujeitando-se aos limites das leis que regulam suas condutas e regras (BRASIL, 1964).

De modo geral, entende-se que o condomínio fora criado com o objetivo de aderir a um conjunto de diversas pessoas ou famílias, com culturas, costumes e tradições diferentes, organizando-se entre si para o compartilhar de espaços ou áreas comuns dentro dos edifícios, respeitando as normas e regulamentos externos e internos, capazes de promover o bom convívio e o relacionamento sadio de vizinhança.

Percebe-se que para haver a existência do condomínio edilício é necessário que exista o interesse das pessoas de conviver e de compartilhar espaços entre si, seguindo suas regras e condutas, com a finalidade de obter segurança, lazer, conforto entre outros benefícios.

2.1 Conceito e natureza jurídica do condomínio edilício

A origem do condomínio edilício deu-se devido ao compartilhamento dos espaços e/ou áreas do prédio entre as pessoas, para obter segurança, comodidade e praticidade de viver nas cidades grandes.

Insta salientar que o condomínio edilício se conceitua como uma divisão de áreas privativas e áreas comuns, ou seja, a pessoa é proprietária exclusiva de um determinado espaço (apartamento, garagem etc.) e de outro divide a fração de um determinado espaço (piscina, quadra, sauna etc.) com os demais moradores.

Assim, é evidente que os moradores devem estar dispostos a seguir regras e condutas para o bom convívio e desempenho social dentro do condomínio, bem como observando que residir em um condomínio é aprender a viver e conviver em coletividade, buscando obter harmonia e sintonia com todos os indivíduos presentes naquele espaço.

Cumpre salientar que existem duas teorias que buscam explicar a natureza jurídica do condomínio edilício, sendo elas: a teoria individualista e a teoria coletiva. A primeira teoria busca explicar que a propriedade é um direito exclusivo, ou seja, o proprietário faz jus ao seu

imóvel, bem como tem exclusividade a uma fração da área comum. Já a segunda teoria defende que a propriedade pertence a todos, é um direito coletivo, ou seja, não existe exclusividade e qualquer decisão referente ao objeto deve ser unânime (MARTINS, 2017).

A maioria das legislações segue a teoria individualista por entender que existe uma divisão das partes ideais, ou seja, das áreas comuns do condomínio, em que cada proprietário faz jus a uma fração da parte comum. Isso não significa que a pessoa poderá fazer o que bem entender com a sua fração, mas que terá obrigações e deveres ao usar determinado espaço, bem como todas as decisões referentes à área comum devem ser tomadas de modo coletivo (MARTINS, 2017).

A título de conhecimento urge esclarecer que o condomínio edilício difere do condomínio geral, tendo em vista que o primeiro, como já citado, possui áreas exclusivas e/ou privativas dos proprietários e áreas comuns a serem compartilhadas com todos. Já o segundo, possui apenas áreas comuns, sendo compartilhado entre todos e as decisões são com a participação de todos (MARTINS, 2017).

O *caput* do artigo 1.331 do Código Civil de 2002 dispõe que pode haver partes do condomínio que são de propriedade exclusiva e partes que são comuns dos condôminos, assim caracterizando e tornando evidente a escolha pelo termo condomínio edilício (BRASIL, 2002).

2.2 A convenção condominial

Inicialmente cabe esclarecer que a convenção condominial nada mais é do que um documento público registrado no cartório de registro de imóveis, indispensável à criação do condomínio.

Segundo Américo Luíz Martins da Silva (2017, p. 177), a convenção condominial é um documento obrigatório para a criação do condomínio, sendo sua natureza estatutária:

A convenção do condomínio em edificações também é obrigatória e tem natureza estatutária, já que, em face de sua natureza não negocial (não é contrato e sim, estatuto), vincula terceiros. Assim, o terceiro que eventualmente ingresse posteriormente à convenção, deverá obedecer às regras ali estabelecidas.

Urge asseverar, ainda, a importância da convenção, sendo de extrema relevância para o condomínio, porque nela estão descritas as áreas privativas (apartamento, casa, garagem, etc.) de cada proprietário e as áreas comuns com suas frações pertencentes a cada proprietário, designando-se o percentual ou fração de cada área compartilhada.

Além disso, tal documento descreve as normas, condutas, formas de administração e controle das contas, valores ou percentual de multa e taxa de condomínio a serem repassados aos moradores, para que seja feita a manutenção das estruturas e a organização dos espaços no âmbito condominial.

Importante salientar que a convenção não se assemelha ao regimento interno, pois o primeiro trata de assuntos gerais, estrutura e funcionamento da gestão do condomínio. Já o segundo trata de conduta e organização das normas internas a serem aplicadas aos moradores, tendo em vista zelar pela boa vizinhança e a harmonia entre todos que residem no edifício. (MARTINS, 2017).

Percebe-se, então, que ambos se complementam, buscando obter ordem e regramento de forma excepcional e harmoniosa dentro do condomínio, ou seja, para que o condomínio possa existir e para que os moradores possam conviver entre si, é necessário a existência da convenção condominial e do regimento interno.

Nota-se que a criação da convenção, tem sua minuta escrita pela construtora ou incorporadora do edifício, sendo necessário a aprovação de 2/3 dos proprietários devidamente registrados até o momento de seu registro definitivo no cartório de imóveis, conforme expresso no artigo 9º, §2º da Lei nº 4.591/64. Já o regimento interno deve está previsto na convenção com o seu quórum necessário para aprovação pelos moradores, conforme explicito no artigo 9º, §3º “m” da mesma Lei (BRASIL, 1964).

2.3 Direitos e deveres dos condôminos

Inicialmente cumpre lembrar que como já fora explanado, para que o condomínio possa existir, é necessário que tenha uma convenção e um regimento interno vigentes, tais documentos são de extrema importância para a ordem e funcionamento das questões técnicas, burocráticas e para o bom convívio e desenvolvimento harmonioso da convivência entre os moradores.

Insta saber quais os direitos e deveres de cada morador estão estabelecidos tanto na convenção condominial, como no regimento interno. No primeiro, são estabelecidos os regramentos de forma genérica, informando as partes comuns (piscina, quadra esportiva, sauna, etc.) que o condômino faz jus, bem como deve respeitar e zelar pelo espaço ou objetos ali construídos. Enquanto isso, no segundo, são estabelecidos os regramentos específicos do uso e

gozo das áreas comuns, discriminando tempo de uso, horários, zelo pelos objetos ou espaços e, ainda, a aplicação de multa em caso de infrações.

Urge esclarecer que as regras são necessárias para manter a ordem e o bom convívio entre os moradores, bem como para o zelo e uso dos objetos e das áreas comuns do condomínio. Tal regramento é necessário, especialmente por haver diversas pessoas com personalidades, crenças e culturas diversificadas.

Importante destacar que é de responsabilidade dos moradores realizar uma assembleia ordinária, estando presente um advogado ou assessor jurídico condominial que apresente um regimento interno de acordo com o condomínio específico, estabelecendo suas normas e regramentos de forma coerente, clara e objetiva, bem como disciplinando os deveres e direitos de cada morador, seja ele proprietário ou inquilino.

Cumprido salientar que os direitos e obrigações estão estabelecidos também no vigente Código Civil nos artigos 1.335 e 1.336, tais regras são estabelecidas como padrões e devem ser replicadas em cada condomínio, com o intuito de proteger as estruturas dos edifícios, estabelecendo limites às construções para que não haja alterações que venham a prejudicar o edifício (BRASIL, 2002).

Além disso, tais normas do Diploma Civil devem ser implantadas na convenção e no regimento interno de cada condomínio, com o objetivo de disciplinar a relação entre os condôminos, bem como de definir os direitos e deveres de cada um deles. Porém cabe a cada morador acrescentar ou criar normas complementares e específicas de acordo com suas peculiaridades, tendo em vista, que nem todos os condomínios possuem as mesmas estruturas.

3 A MEDIAÇÃO NA ESFERA CONDOMINIAL

Inicialmente cumpre esclarecer que a mediação é um método de resolução de conflitos que visa restabelecer a comunicação entre duas ou mais partes, através de um terceiro que chamamos de mediador, que busca a resolução do conflito existente entre as partes (MIKLOS, 2021).

Urge salientar que o Código de Processo Civil vigente, prevê em seu artigo 165, §3º, o mediador como profissional de extrema importância para resolver os conflitos, assim evitando acúmulo de processos no âmbito judicial:

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.

(...)

§ 3º O mediador, que atuará preferencialmente nos casos em que houver vínculo anterior entre as partes, auxiliará aos interessados a compreender as questões e os interesses em conflito, de modo que eles possam, pelo restabelecimento da comunicação, identificar, por si próprios, soluções consensuais que gerem benefícios mútuos (BRASIL, 2015).

Atualmente o síndico orgânico (morador) ou profissional vem enfrentando um vasto aumento de conflitos no âmbito condominial, sendo eles: conflitos entre moradores, entre familiares, entre prestadores e moradores e até mesmo com o próprio síndico. Isso significa que gerenciar um condomínio nunca foi uma tarefa fácil, especialmente quando se deseja administrar adequadamente a convivência e a boa relação entre pessoas que dividem o mesmo espaço urbano.

Além disso, com diversas empresas optando pela nova modalidade de trabalho *home office*, várias pessoas estão trabalhando em suas casas, ocasionando o aumento de barulhos, circulação de vários entregadores de alimentos dentro do condomínio, reformas nas unidades habitacionais, resultando em divergências e conflitos entre os moradores.

Diante de tal fatalidade, é evidente e imprescindível o emprego da mediação na esfera condominial, ou seja, através de um terceiro, o mediador, profissional qualificado e preparado para aplicar os mais diversos métodos de resolução de conflitos dentro da esfera condominial, evitaria o desgaste emocional dos condôminos em conflito e o aumento do número de processo no âmbito judicial.

O mediador de conflitos no âmbito condominial torna-se, assim, uma figura de extrema importância para o condomínio, ao aplicar seus métodos preventivos, ao qual se pode chamar de mediação preventiva, proporcionando o bem-estar dentro do condomínio e facilitando a gestão do síndico e membros do conselho.

3.1 Conceito e natureza jurídica da mediação

A mediação como já dito é uma forma alternativa de resolver os conflitos existentes entre duas ou mais pessoas, através de um terceiro denominado de mediador, que atua de forma estratégica com o fito de que as partes, por si só, consigam enxergar o problema e resolver o conflito vigente.

Assim, cumpre esclarecer que a mediação é uma forma de solução extrajudicial para resolução de controvérsias entre as partes, que através do terceiro mediador, tem a

obrigatoriedade de reaproximá-las, fazendo-as chegar a um acordo, resolvendo diretamente a divergência existente.

A mediação, diferentemente do tribunal Estatal e da arbitragem, permite e influencia que as próprias partes tomem uma decisão conjunta, que as satisfaçam. Isso deve-se muito a forma como o mediador irá interagir com os mediados, pois um dos maiores desafios é fazer com que as pessoas entendam que o problema é solucionável, e que o fator que está causando o caos em si é a disputa de controle e permanência vitalícia da oposição do pensamento de cada um dos lados.

Desta forma, vale esclarecer que o princípio da cooperação está vinculado à mediação, mostrando-se fundamental e de extrema importância que as partes tenham o interesse de cooperar e desenvolver um trabalho em conjunto voltado para alcançar como resultado: a resolução do conflito existente, ou seja, não cabe ao mediador a obrigação de encontrar uma solução para o conflito, mas aos mediados, já que fazem parte do problema, devem acertar-se na solução do mesmo.

Ademais, quanto a natureza jurídica da mediação, ela é contratual, pois o acordo nasce da vontade das partes, ou seja, ambos os lados que estão em divergência, devem buscar um acordo, cujo consenso se mostre favorável para ambos os lados.

A título de conhecimento, é importante ter ciência que conciliação é diferente de mediação. No primeiro, como já dito, há a figura do conciliador que atua e interage com as partes do litígio, buscando uma solução amigável, orientando e proporcionando um acordo que seja benéfico para ambas as partes. Já o segundo, trata de esclarecer e orientar as partes na resolução do conflito, porém o mediador jamais se posiciona no que seria benéfico para as partes, deixando a cargo das mesmas a solução da controvérsia (MIKLOS, 2021).

Por fim, resta evidente que o papel da mediação engloba diversos assuntos e encaixa-se em tudo o que for conflito, sempre buscando a melhor solução, mais benéfica, objetiva e frutífera para ambos os lados, evitando transtornos e desgastes emocionais e financeiros em outras esferas que ocasionaria maior perda de tempo e dinheiro.

3.2 A adequação da mediação aos conflitos condominiais

Atualmente, constata-se o crescimento de condomínios edilícios em todos os lugares do país, devido, principalmente, à facilidade de financiamento, menor preço, maiores benefícios, como por exemplo, piscina, quadras de esportes e jogos, salão de festas e maior

sentimento de segurança. O que poucas pessoas realmente fazem é refletir sobre a dificuldade de convivência com diversas pessoas com culturas e costumes diversificados, que acaba por ocasionar diversos conflitos no ambiente condominial.

O síndico nem sempre consegue resolver o conflito existente dentro do condomínio, redundando, na maioria das vezes, no aumento da litigância e causando um mal-estar dentro do edifício, especialmente devido à falta de conhecimento estratégico e na apuração dos fatos de maneira imparcial e objetiva.

Diante de determinada situação, os métodos de mediação tornam-se indispensáveis para a resolução dos conflitos existentes dentro do condomínio, haja vista que apesar de ter regras e normas estabelecidas pela convenção e regimento interno, nem sempre são favoráveis à resolução dos problemas vigentes entre seus moradores.

Desta forma, a mediação torna-se cada vez mais frutífera e eficaz para resolver os problemas existentes entre os condôminos, devido aos métodos de resolução de conflitos serem aplicados no condomínio, ou seja, o mediador através de suas técnicas de comunicação e diálogo, consegue resolver os problemas vigentes entre os moradores (MARTINS, 2017).

Ocorre que ambos os lados sempre almejam estar com a razão e fazer sobrepor suas opiniões em face dos demais condôminos. Nesse momento, o mediador torna-se a figura primordial para aplicar e concretizar a desconstrução deste pensamento individual e subjetivo de cada uma das partes, proporcionando uma visão ampla de todo o campo da problemática existente.

O mediador, assim, facilita o trabalho do síndico e torna estável a boa convivência entre todos os que residem no condomínio, especialmente através da mediação preventiva. Método este, que proporciona um diálogo entre as partes, evitando que a problemática se torne algo pior no decorrer do tempo, ou seja, o síndico, na maioria das vezes, não dispõe de tempo e conhecimento para resolver tal problema, devendo, portanto, recorrer ao mediador para tal desiderato.

Por fim, importante salientar que a mediação preventiva é um método criado para apaziguar o pré-conflito, evitando que este torne-se um litígio ou algo até pior. A mediação, através de uma simples conversa e um bom diálogo entre as partes, as habilitará a conseguir que dialoguem, encontrando, elas próprias, soluções em curto prazo, evitando os desgastes emocionais entre os moradores do condomínio.

3.3 A mediação e a exclusão do condômino antissocial

Inicialmente, cumpre esclarecer o que é o condômino antissocial. Entende-se que é um sujeito que não é adepto a conviver em sociedade dentro do condomínio, desrespeitando as normas e regras estabelecidas para o convívio social no edifício, ou seja, busca viver à sua maneira, da forma que bem entender, sempre colocando-se em oposição com tudo e com todos.

Os síndicos possuem uma grande dificuldade, em suas gestões, ao lidar com determinados indivíduos antissociais, pois sempre são causadores de desavenças e nunca estão aptos a aderir ou seguir as normas estabelecidas pelo condomínio.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 1.337, parágrafo único, prevê que o condômino antissocial estará sujeito somente ao pagamento de multa:

Art. 1.337 (...)

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia. (BRASIL, 2002).

Cumpre salientar que já houvera casos em que tal morador com conduta antissocial, ocasionava danos morais e materiais ao condomínio e aos demais condôminos, fora notificado diversas vezes pela gestão, porém não apresentou melhoras em relação ao respeito e zelo pelas normas de boa convivência.

Diante de tal fato, pode-se dizer que o mediador se torna uma figura necessária para aplicação dos métodos de resolução de conflitos. O ideal é que o síndico identifique o quanto antes tal conduta ou estranhe determinada atitude do condômino antissocial, assim, sinalizando o mediador para que seja aplicado desde logo sua técnica de mediação preventiva.

Assim, o mediador, através do diálogo, busca aproximar-se do condômino antissocial, tendo como foco restabelecer uma comunicação objetiva e direta, trazendo à tona os motivos do indivíduo agir de forma agressiva ou indiferente com os demais moradores, bem como explanar ao indivíduo uma visão coletiva de respeito, reciprocidade e convívio social.

4 A IMPORTÂNCIA DA CLÁUSULA DE MEDIAÇÃO NAS CONVENÇÕES CONDOMINIAIS

A Lei n° 13.140 de 26 de junho de 2015 (BRASIL, 2015), que trata sobre o tema mediação de conflitos, prevê em seu artigo 2°, §1° a possibilidade de inserção de cláusula

compromissória de mediação em contratos, negócios jurídicos e demais questões pertinentes a formalidades contratuais entre duas ou mais pessoas:

Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios:

(...)

§ 1º Na hipótese de existir previsão contratual de cláusula de mediação, as partes deverão comparecer à primeira reunião de mediação.

Além disso, importante salientar que ninguém é obrigado a permanecer em uma audiência de mediação, mas sim de comparecer no respectivo dia e horário estipulado, com o intuito de ponderar a boa-fé e a objetividade de um possível acordo entre as partes, conforme estipula o artigo 2º, VIII e §2º da Lei nº 13.140 de 26 de junho de 2015 (BRASIL, 2015):

Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios:

(...)

VIII - boa-fé.

(...)

§ 2º Ninguém será obrigado a permanecer em procedimento de mediação.

É cediço que os condôminos no ato de criarem a convenção condominial e promoverem o respectivo registro em cartório, não se atentam ao fato de fazer constar cláusula de mediação, deixando fluir a oportunidade de acrescer a cláusula compromissória nas convenções condominiais, o que acaba por inviabilizar a mediação de conflitos em âmbito condominial.

A utilização da mediação na solução de conflitos condominiais é algo de extrema importância para a gestão de qualquer síndico. Para sua concretização, basta a inserção de uma cláusula embutida na convenção condominial que possibilite a agilidade e a celeridade na formalização de um possível acordo ou negociação referente a determinadas demandas que provém do próprio condomínio, como por exemplo inadimplência, conflitos de vizinhança entre condôminos e demais questões envolvendo o próprio síndico e outros membros da gestão.

Vale ressaltar que determinados conflitos havidos no cotidiano condominial podem ser resolvidos através das técnicas de mediação. Para que isso se converta numa realidade palpável, torna-se indispensável a adoção de mecanismos que disponibilizem a mediação, como caminho natural e prioritário, na resolução das controvérsias condominiais, evitando-se, assim, o caminho da judicialização.

4.1 Cláusula compromissória de mediação

A mediação é um dos meios mais adequados para a resolução de conflitos de forma célere e eficaz no âmbito condominial. Assim, cumpre salientar que a 3ª turma do Superior Tribunal de Justiça, deliberou no julgamento do REsp 1.733.370/GO, que tem se posicionado favoravelmente à inclusão de cláusula compromissória de mediação nas convenções condominiais. Por óbvio, resultando na redução de processos na esfera judicial e proporcionando às partes em litígio, uma maior agilidade na resolução dos problemas condominiais.

Além disso, cumpre ressaltar que sendo acrescentada determinada cláusula às convenções condominiais, as partes (condôminos) que estejam em conflito, deverão comparecer, prioritariamente, a uma audiência de mediação, porém não estarão obrigadas a permanecer ou mesmo dar continuidade ao procedimento.

Deve-se salientar que os condôminos, por falta de conhecimento ou por falta de orientação jurídica, sequer pensam em incluir a cláusula de mediação na convenção condominial, razão pela qual, obtém como resultado convenções antigas e ultrapassadas que não são revistas e nem atualizadas pelas gestões atuais, dificultando as formas de negociações e resoluções de conflitos dentro da seara condominial.

Diante disso, insta salientar que existem duas possibilidades para aderir à cláusula compromissória de mediação no condomínio. A primeira trata-se da possibilidade de modificar ou acrescentar normas na convenção condominial, desde que a alteração seja aprovada por 2/3 dos condôminos, conforme prevê o artigo 9º, §1º e §2º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, abaixo colacionado:

Art. 9º (...)

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio (BRASIL, 1964).

Ademais, caso não seja aprovada a implantação da cláusula compromissória de mediação na convenção condominial, existe a segunda possibilidade que é a criação de um aditivo contratual entre as partes do litígio, desde que ambas estejam de pleno acordo e que aceitem comparecer a uma audiência de mediação, perante uma câmara de mediação especializada.

4.2 A função mediadora do síndico profissional

Inicialmente cumpre esclarecer o que é o síndico. Conforme Zulmar José Koerich Júnior (2020), o síndico é:

[...] um representante, na qualidade de síndico, administrador ou gestor, legitimamente eleito por uma assembleia. Caso não haja uma eleição propriamente dita, aquele que de fato exerça funções próprias de síndico, como pagamento de contas, recolhimento de cotas, contratação de prestadores de serviço, acaba atuando na função de representante do condomínio, como síndico de fato, e responsabilizando-se igualmente como se eleito fosse.

Entende-se que é um gestor exclusivo e especialista em administrar o condomínio, tendo por obrigação noções a respeito de questões financeiras, jurídicas, administrativas e de planejamento orçamentário, voltados para a esfera condominial e principalmente de natureza prática, com especial conhecimento sobre comunicação e resolução de conflitos.

Porém, não é bem isso o que ocorre nas gestões dos condomínios edilícios. O síndico, na maioria das vezes, é um indivíduo desprovido de conhecimento teórico e prático sobre gestão condominial. Além disso, por ser um morador que convive com os demais no dia-a-dia, torna-se uma figura parcial, ou seja, estando inapto para a resolução de qualquer tipo de litígio que venha a ocorrer entre os moradores.

Não é demais recordar que um dos princípios da mediação de conflitos é o princípio da imparcialidade, que esclarece caber ao mediador adotar uma postura equidistante entre as partes do litígio. Fato este, que não se aplica ao síndico orgânico, devido ser um condômino, ocasionando, portanto, diversas relações sociais com os demais condôminos.

Razão pela qual os condôminos optam pela figura do síndico profissional, que é um gestor contratado para administrar o condomínio de forma imparcial, objetiva e transparente. Este profissional geralmente é um indivíduo formado em administração com especializações em cursos de capacitação voltados para o ramo condominial.

O síndico profissional por mais qualificado que seja, a sua função principal é administrar o condomínio, tendo diversas atividades, como por exemplo, contratar empresas terceirizadas para realizar manutenções e consertos de alguma área danificada, acompanhar a inadimplência e ter uma comunicação contínua com o escritório jurídico, procurando soluções para a redução de despesas e aumento da receita do condomínio, além de fiscalizar a conduta dos profissionais contratados (funcionários e terceirizados).

Assim, o síndico profissional ainda tem que mediar conflitos cotidianos que ocorrem entre os condôminos e, às vezes, até mesmo com os profissionais contratados. O que ocorre de

modo contumaz, na realidade condominial, é a falta de preparo do síndico para mediar a resolução de conflitos, acarretando um aumento maior do problema ou parte do litígio devido a sua inaptidão para atuar como mediador de conflitos na esfera condominial.

4.3 A mediação condominial como técnica de superação das desavenças entre condôminos e de restabelecimento harmonioso das relações de vizinhança

Indubitavelmente, a mediação é algo de suma importância nos tempos atuais, principalmente na esfera condominial, tendo em vista que devido a convivência em um ambiente fechado e repleto de regras próprias e diversas pessoas com costumes e culturas diferentes, é basicamente inevitável o surgimento de conflitos.

Assim, a mediação condominial vem tornando-se cada vez mais, um dos meios mais buscados para resolver os conflitos existentes dentro dos condomínios edilícios, através de suas técnicas de resoluções de conflitos, proporcionando agilidade, celeridade, eficácia, redução de gastos, evitando acúmulo de processos no âmbito jurisdicional e desgaste emocional para os condôminos.

Além disso, o mediador especialista em mediação condominial, busca principalmente orientar as partes por si a encontrem uma solução amigável, através do diálogo e da comunicação objetiva e direta estabelecida, proporcionando com isso o bem-estar de todos os envolvidos no litígio, finalizando a controvérsia da melhor forma possível para as partes envolvidas.

É evidente que muitas pessoas, por estarem trabalhando *home-office* devido a COVID-19, se envolveram em conflitos por terem maior convivência com os demais condôminos onde moram, elevando o número de desavenças pelos mais diversos motivos.

Por esta razão, a mediação condominial tornou-se um caminho promissor, como mecanismo capaz de restabelecer a harmonia dentro do condomínio e reconstruir os vínculos que foram desfeitos entre condôminos, proporcionando a boa vizinhança e o bem-estar social dentro do condomínio.

Além disso tudo, a mediação proporciona ao síndico orgânico ou profissional a tranquilidade para realizar sua gestão, bem como evitando desgaste emocional para todas as pessoas que frequentam e residem no condomínio edilício, obtendo como resultado a reeducação das pessoas ao conseguirem resolver suas próprias divergências através do diálogo e respeito, proporcionando um ambiente saudável e harmonioso onde residem.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo desta pesquisa, foi possível perceber que a ideia basilar da mediação de conflitos na esfera condominial é imprescindível. Todavia, a falta de conhecimento técnico e prático por parte do síndico (orgânico ou profissional), torna dificultosa e desafiadora a sua implantação nos condomínios edilícios.

Pode-se perceber que os síndicos não possuem aptidão e experiência técnica e prática suficientes para atuar como mediadores, todavia, na maioria das vezes, os síndicos tornam-se parte do litígio, ou seja, provocando o aumento da problemática existente entre os próprios condôminos.

Logo, é evidente que sempre teremos conflitos e desavenças nos condomínios edilícios, devido ao constante surgimento de discrepâncias na forma de pensar e agir dos condôminos, ou seja, a partir do momento que passam a conviver e a compartilhar do mesmo espaço (áreas comuns) e são obrigados a seguir regras e normas estabelecidas para o convívio social no âmbito condominial, irão redundar em atritos e contendas.

Na maioria das vezes, ainda pode existir aquele condômino que a legislação chama de antissocial. Ele é conhecido por dificultar ou impossibilitar a vida em ambiente coletivo, e conseqüentemente prejudicar a gestão de qualquer síndico e membros do conselho, tornando-se um verdadeiro calcanhar de Aquiles para todos os demais moradores. Daí a necessidade do emprego da mediação preventiva diante da conduta contumaz deste tipo de condômino.

Dessa forma, é necessário que haja a intervenção de um profissional capacitado e treinado para administrar os conflitos e lidar com determinados indivíduos antissociais (aqueles que geram desavenças e não respeitam as normas estabelecidas no condomínio). Pois muitas das vezes, as pessoas pensam que é papel do síndico agir como mediador das desavenças, mas o síndico na maioria das vezes não possui tal conhecimento e torna-se (por despreparo) parte do problema ao deixar-se influenciar por suas próprias emoções.

Pode-se intuir, com espeque no entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ser possível incluir a cláusula compromissória de mediação no texto das convenções condominiais, medida que tornaria obrigatória, num primeiro momento, a tentativa da solução da controvérsia por meio da mediação de conflitos.

Infere-se, portanto, que o mediador de conflitos é um profissional de suma importância para estabelecer a boa convivência social dentro do condomínio edilício. Caso ele seja o síndico

(orgânico ou profissional) deve manter o foco na comunicação e no restabelecimento dos vínculos rompidos pela controvérsia, buscando através de seus métodos científicos resgatar a harmonia e o convívio social dentro do âmbito condominial.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Tania. **Mediação de Conflitos**: para iniciantes, praticantes e docentes. Salvador: JusPodivm, 2021.

ARCÂNGELO, Miguel. Nova Visão dos Conflitos e a Possibilidade de Resolução. In.: **Administração de Conflitos em Condomínios**. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2008.

BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em: 22 set. 2021.

BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 26 set. 2021.

BRASIL, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 26 set. 2021.

BRASIL. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. **A mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a auto composição de conflitos no âmbito da administração pública**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113140.htm>. Acesso em 12 set. 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010**. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/compilado160204202007225f1862fcc81a3.pdf>>. Acesso em: 21 set. 2021.

CONFEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES COMERCIAIS E EMPRESARIAIS DO BRASIL. **Conceito**. 20 jan. 2018. Disponível em: <<https://cacb.org.br/mediacao/conceito/>>. Acesso em: 26 set. 2021.

COURA, Bernardo Cesar. **O condômino antissocial, punições previstas no Código Civil e outras disposições**. 19 ago. 2016. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/artigos/375236205/o-condomino-antissocial-punicoes-previstas-no-codigo-civil-e-outras-disposicoes>>. Acesso em: 26 set. 2021.

JUNIOR, Zulmar José Koerich. **Manual para síndicos, membros de conselho e administradores**. 1. ed. Florianópolis: Editora, 2020.

LIMA, Leandro Rigueira Rennó. Os Métodos Adequados de Solução de Conflitos Empresariais. In.: **Revista de Arbitragem e Mediação Empresarial**, Ano III, Número 4. Brasília: 2016, p. 19.

MIKLOS, Jorge. **Mediação de conflitos**. 1. ed. São Paulo: Érica, 2021.

MORAIS, Jose Luis Bolzan de; SPENGLER, Fabiana Marion. **Mediação e arbitragem: alternativa à jurisdição**. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2012.

PONTES, Sergio. **STJ decide que Cláusula Compromissória em Convenção Condominial é eficaz aos novos condôminos**. 08 fev. 2019. Disponível em: <<https://sergiopontes.jusbrasil.com.br/artigos/673180514/stj-decide-que-clausula-compromissoria-em-convencao-condominial-e-eficaz-aos-novos-condominos>>. Acesso em: 25 set. 2021.

SILVA, Américo Luís Martins da. **Condomínio: Doutrina e Jurisprudência**. São Paulo. 1. ed. Editora: Local, 2017.

VELOSO, Ana Clara *et al.* **Conflitos em condomínios crescem 400% após pandemia: veja dez problemas típicos**. 14 jun. 2021. Disponível em: <<https://extra.globo.com/economia/financas/castelar/conflitos-em-condominios-crescem-400-apos-pandemia-veja-dez-problemas-tipicos-25049168.html>>. Acesso em: 18 out. 2021.