I ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS I

ADRIANA SILVA MAILLART

CAIO AUGUSTO SOUZA LARA

DIEGO MONGRELL GONZÁLEZ

Copyright © 2020 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI
Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo
Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)
Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará
Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM– Distrito Federal
Relações Internacionais para o Continente Americano
Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goías
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul)
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul Prof.
Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

---

F723

Formas consensuais de solução de conflitos I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Adriana Silva Maillart; Caio Augusto Souza Lara ; Diego Mongrell González – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-042-8
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Constituição, cidades e crise

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. I Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

I ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS I

Apresentação

Os artigos contidos nesta publicação foram apresentados no Grupo de Trabalho Formas Consensuais de Solução de Conflitos I durante o Encontro Virtual do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito - CONPEDI, realizado nos dias 23 a 30 de junho de 2020, sob o tema geral "Constituição, Cidades e Crises". O evento foi promovido por esta sociedade científica do Direito em parceria com a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES e o Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPQ. Trata-se da primeira experiência de encontro virtual do CONPEDI em quase três décadas de existência.

A apresentação dos trabalhos abriu caminho para uma importante discussão, em que os pesquisadores do Direito puderam interagir em torno de questões teóricas e práticas, levando-se em consideração a temática central grupo. Essa temática traz consigo os desafios que as diversas linhas de pesquisa jurídica enfrentam no tocante ao estudo dos referenciais teóricos das mais diversas formas consensuais de solução de conflitos, bem como de uma enorme gama de técnicas e experiências a elas relacionada.

Os temas abordados vão desde a mediação de conflitos, a conciliação e até as práticas de Justiça Restaurativa. Novos trabalhos relacionando as formas consensuais e o Poder Público ganham destaque. A interdisciplinaridade com o Direito Administrativo, o Direito Tributário e o Direito Empresarial foram a novidade deste evento e as discussões se somaram ao estudo tradicional das formas consensuais.

Na coletânea que agora vem a público, encontram-se os resultados de pesquisas desenvolvidas em diversos Programas de Pós-graduação em Direito, nos níveis de Mestrado e Doutorado, com artigos rigorosamente selecionados, por meio de dupla avaliação cega por pares (double blind peer review). Dessa forma, todos os artigos ora publicados guardam sintonia direta com este Grupo de Trabalho.

Agradecemos a todos os pesquisadores pela sua inestimável colaboração e desejamos uma ótima e proveitosa leitura!

Profª. Drª. Adriana Silva Maillart

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara

Prof. Dr. Diego Mongrell González

Nota técnica: Os artigos do Grupo de Trabalho Formas Consensuais de Solução de Conflitos I apresentados no I Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (https://www.indexlaw.org/), conforme previsto no item 8.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista de Formas Consensuais de Solução de Conflitos. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL

CONDOMINIUM MEDIATION

Débora Lorena Freire Batista de Almeida

Resumo

Propõe-se refletir sobre a aplicação da mediação aos relacionamentos que circundam a vivência em condomínios edilícios, forma de morar largamente implementada em grandes centros urbanos brasileiros nas últimas décadas, e que dela advêm conflitos inerentes às relações interpessoais vinculados à propriedade e à comunidade de vizinhança. Nesta senda, é apresentada a mediação de conflitos como método adequado para resolução dos conflitos de relação continuada. Do ponto de vista metodológico, foram realizadas pesquisas na literatura jurídica e entrevistados administradores de condomínios, síndicos e condôminos de Brasília – Distrito Federal.

Palavras-chave: Mediação, Condomínio, Vizinhança, Pacificação, Relacionamento

Abstract/Resumen/Résumé

It is proposed to reflect on the implementation of mediation in relationships that surround the coexistence in condominiums, a widely implemented way of living in Brazilian urban centers in recent decades, and deriving therefrom conflicts inherent to interpersonal relationships linked to property and neighborhood community. In this way, it presents the conflict mediation as an appropriate method for resolving conflicts of ongoing relationship. From a methodological point of view, research was carried out using the legal literature and interviews with the condominium's administrators, liquidators and tenants from Brasilia – Federal District.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Mediation, Condominium, Neighborhood, Pacification, Relationship

INTRODUÇÃO

Uma das consequências advindas das relações interpessoais, apesar de ser apenas uma mínima porção do que vem a ser o relacionamento, é o desencadeamento de conflitos[1], intrínsecos à natureza humana e se dão por que, em determinado momento, as necessidades e interesses, que também perpassam pelo falar e ser ouvido, não foram acolhidos, reconhecidos ou respeitados.

A convivência nos condomínios retrata bem essa exposição, já que são inúmeras pessoas compartilhando do mesmo espaço e serviços, ao tempo em que detêm direitos de propriedade individuais e coletivos.

O misto de individualidade e coletividade próprio dos condomínios edilícios interfere na convivência, o que pode resultar em conflitos nas relações cotidianas. É importante que se considere o caráter de continuidade das relações de vizinhança entre a maioria dos envolvidos em conflitos condominiais e como a escalada desse conflito pode se desenvolver rapidamente e apresentar desfechos trágicos.

Destacam-se entre os conflitos de maior incidência em condomínios aqueles envolvendo barulho, animais, crianças, vazamentos, vagas de garagem, inadimplência das taxas condominiais, desentendimentos entre condômino e síndico e entre vizinhos.

Nesse ínterim, temos a mediação que se mostra como um meio eficiente de solução de conflitos em que se observa a relação continuada entre as pessoas. Procedimento em que, a partir do diálogo, os envolvidos tentam o entendimento pela cooperação e respeito, de modo a construírem novos parâmetros de convívio que atenda o relacionamento.

Ademais, tem-se o processo de auto e corresponsabilização das pessoas reforçando o caráter educativo que está no cerne da mediação e que é um elo precioso entre a configuração da comunidade e como esta deseja manter-se e construir-se.

Essa abordagem considera a divergência de interesses como oportunidade de possível transformação das relações subjetivas e, também, no que tange a convivência em condomínios, a construção de um ambiente harmônico, que reflita os anseios da comunidade por meio da participação ativa de seus integrantes, como foco no estabelecimento de uma nova maneira de vida e de se relacionar.

---

[1] Conforme a proposta do Professor Juan Carlos Vezzula, atribui-se ao termo "conflito" a concepção de abstração teórica para representar um determinado momento do relacionamento. Nesse sentido, Vezzulla (2017) esclarece: "O conflito não existe. É sempre momentâneo. Nenhum conflito veio caminhando em direção a uma mediação. É o nome que temos dado aos momentos difíceis de um relacionamento, que nos produzem desprazer, violência. Não é definitivo. Precisamos trabalhar a relação como um todo, temos que pensar nas pessoas e no futuro que desejam construir. Não estamos aqui para os conflitos, e sim para trabalhar relacionamentos humanos.

Soma-se neste âmbito, apesar de não ser o foco central deste trabalho, mas que insta reflexão aprofundada, a utilização da mediação para cuidar das questões de políticas sociais, refere-se especificamente do alto índice de pessoas habilitadas em programas sociais de habitação que, apresentam dificuldades estruturais em arcar com despesas originárias e extraordinárias do condomínio assumido e que por isso aprofundam-se num contexto de vulnerabilidade cada vez mais sério, que atingem aspectos básicos de sobrevivência.

Assim, o tema da resolução de conflitos condominiais se mostra de grande relevância, tendo em vista que as relações sociais intrínsecas a comunidade de vizinhança carecem de humanização e vistas aos interesses reais dos envolvidos.

Nesse ínterim, surge a indagação da possibilidade de aplicação da mediação como uma forma resolutiva de conflitos advindos da dinâmica e vivência em condomínios edilícios. Com isso, objetiva-se por meio desse artigo descrever as peculiaridades do instituto da mediação, examinar as relações advindas da dinâmica e vivência em condomínios edilícios e correlacioná-las aos conflitos decorrentes, bem como identificar a possibilidade de aplicação da mediação como meio eficaz na abordagem dos relacionamentos e, por consequência, na solução construtiva dos conflitos condominiais.

Desta forma, o ponto de partida do estudo abordará esclarecimentos sobre a mediação de conflitos, abordagem dos seus princípios e características. Após, serão analisados apontamentos da legislação brasileira pertinente, a realidade condominial e os conflitos mais comuns a essa comunidade. Por fim, se delimitará a possibilidade de aplicação do instituto da mediação como meio adequado para solucioná-los.

Para análise da mediação de conflitos e seus efeitos práticos, as principais referências são Juan Carlos Vezzulla e Luis Alberto Warat.

O primeiro, cofundador dos Institutos de Mediação e Arbitragem no Brasil (IMAB) e Portugal (IMAP), desenvolve a proposta de mediação participativa, responsável e de emancipação social. Diversos são os textos e obras de sua autoria, destaca-se “Mediação: Teoria e Prática”, tal como cursos e projetos executados em países como Argentina, Brasil, Portugal, México, Paraguai, Uruguai, Equador, Angola, dentre outros.

O segundo possui várias obras de referência, podendo ser destacadas “Em nome do acordo” e “Surfando na pororoca: o ofício do mediador”, por meio das quais valoriza a mediação como sendo a realização política da cidadania e que estimula a transformação social pela alteridade.

Sobre o contexto condominial e de vizinhança destacam-se as pesquisas de Michel Rosenthal Wagner, em especial com a obra intitulada "Situações de Vizinhança no Condomínio Edilício", assim como foram coletadas informações por meio de entrevistas, resultado de diálogos desenvolvidos com administradores de condomínios, síndicos e condôminos de Brasília – Distrito Federal, narrativas essas analisadas como discursos significativos acerca do conhecimento do objeto de pesquisa.

1. A MEDIAÇÃO[2]

A prática da mediação não é novidade em diversas nações. No caso do Brasil, esse instituto toma maior destaque nos últimos anos, após definição de suas diretrizes e procedimento na esfera judicial e extrajudicial, a partir da Resolução n.º 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário. Em sequência, houve a edição do Código de Processo Civil de 2015 (Lei n.º 13.105) e do Marco Legal da Mediação no Brasil mediante publicação da Lei n.º 13.140/2015.

A mediação é um dos meios que pode ser utilizado na abordagem de conflitos interpessoais, em que se utiliza de um terceiro (mediador) habilitado e de confiança dos mediandos, pessoa que conduz o procedimento a fim de que, por meio do diálogo, os envolvidos participem ativamente na busca das melhores soluções que se ajustem a seus interesses, pois ninguém sabe mais do que as próprias partes para decidir sobre si mesmas. (VEZZULLA, 2005, p. 44)

Conforme destaca Seidel (2013, p. 9):

> [...] dialogar significa reconhecer a outra pessoa como um ser humano capaz de pensar, fazer acordos e cumpri-los dentro de um prazo combinado. Em muitos conflitos, o desejo que emerge é de negar a outra pessoa, como sujeito de direitos. Para isso, ameaça-se, amedronta-se, intimida-se, chantageia-se ou corrompe-se.

Warat (2004, p. 57-58) acentua:

[2] Prefere-se, em aderência aos ensinamentos do Professor Juan Carlos Vezzulla, usar apenas o termo "mediação", apesar de possuir diversos sentidos e ser usualmente indicada para a finalidade a que se destina o presente trabalho como "mediação de conflitos", considerando que o procedimento estudado não se limita aos conflitos, pois contempla o relacionamento na sua completude.

> O que se procura com a mediação é um trabalho de reconstrução simbólica, imaginária e sensível, com o outro do conflito; de produção com o outro das diferenças que nos permitam superar as divergências e formar identidades culturais. Isso exige, sempre, a presença de um terceiro que cumpra as funções de escuta e implicação.

A definição de mediação proposta por Vezzulla (2006, p. 80) corrobora a noção de que a mediação é uma oportunidade para as pessoas trabalharem conjuntamente suas emoções, necessidades, e por meio das reflexões gerarem opções criativas para solução da questão apresentada, conforme segue:

> [...] procedimento privado e voluntário coordenado por um terceiro capacitado, que orienta o seu trabalho para que se estabeleça uma comunicação cooperativa e respeitosa entre os participantes, com o objetivo de aprofundar na análise e compreensão do relacionamento, das identidades, necessidades, motivações e emoções dos participantes, para que possam alcançar uma administração satisfatória dos problemas em que estão envolvidos.

A legislação brasileira que trata da mediação elencou alguns princípios norteadores para o procedimento. Consoante o artigo 2º da Lei de Mediação:

> Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios:
> I - imparcialidade do mediador;
> II - isonomia entre as partes;
> III - oralidade;
> IV - informalidade;
> V - autonomia da vontade das partes;
> VI - busca do consenso;
> VII - confidencialidade;
> VIII - boa-fé.

O primeiro princípio acima relacionado se refere à conduta do mediador e vale trazer a baila o artigo 1º, VI, do Código de Ética de Conciliadores e Mediadores Judiciais, constante do anexo III da Resolução n.º 125/2010 do CNJ, que exorta acerca do

> [...] dever de agir com ausência de favoritismo, preferência ou preconceito, assegurando que valores e conceitos pessoais não interfiram no resultado do trabalho, compreendendo a realidade dos envolvidos no conflito e jamais aceitando qualquer espécie de favor ou presente.

Nessa circunstância, há de se considerar que não existe ausência de valores ou passividade do mediador. Entende-se que a atuação do mediador, considerando a sua própria natureza humana, vivências, experiências, o relacionamento consigo, com o outro e com o mundo, perpassa pelo entendimento da sua condição e sua função diante do procedimento, para permitir que apenas as percepções dos participantes sejam consideradas no processo de reflexão e de criação conjunto, enquanto protagonistas.

No caso, observa-se como desaprovada a conduta do mediador que possa resultar em favorecimento a um dos participantes ou que seja tendente a orientar, ou resolver situações conforme seus próprios valores de modo a interferir no resultado da mediação.

Outro ponto abordado pela lei é o fato do método se desenvolver por meio da oralidade, afinal a ferramenta utilizada para lidar com os relacionamentos, as interações como elementos fundamentais do trabalho, é o diálogo. A mediação também não é vinculada a excessivas formalidades, apesar de suas diretrizes gerais, é considerado um meio informal em que a vontade das partes é determinante na condução do procedimento.

Sobre esse ponto, Vezzulla (2005, p. 58) aborda que o procedimento da mediação deve ser flexível, contemplando as necessidades e os tempos necessários dos mediandos para se relacionarem. Complementa ainda, que cada pessoa é um mundo especial e, segundo isso, o mediador tomará tal ou qual caminho dentro das regras de não imposição.

Acerca do procedimento em apreço, Warat (2018, p. 19) elabora que é uma estratégia educativa, com a realização política da cidadania, dos direitos humanos e da democracia, que pressupõe a transformação dos conflitos e torna factível a autonomia dos envolvidos. Bem como, que “a mediação visa, principalmente, ajudar as partes a redimensionar o conflito, aqui entendido como conjunto de condições psicológicas, culturais e sociais que determinaram um choque de atitudes e interesses no relacionamento das pessoas envolvidas”. (WARAT, 2004, p. 60)

Registrem-se aqui as dificuldades da execução da mediação pelo Poder Judiciário, tendo em vista que se trata de ambiente institucional pouco acolhedor, cujas funcionalidades principais são a coleta de prova e imposição de decisão às partes, que também dispõe de

limitação de tempo, espaço e de profissionais habilitados. Estrutura esta que não valoriza o acolhimento e a participação dos jurisdicionados. Nesse caso, o Judiciário pela própria condição de Estado está consubstanciado na imposição e na cultura penalista, que se preocupa com o conflito e não com os relacionamentos.

Assim, diante da dificuldade dos mecanismos atuais em entregar efetividade na gestão dos relacionamentos e seus conflitos demandados pela sociedade, é preciso atuação e comprometimento de outros agentes e instituições, para promoção não só ao acesso à justiça, mas inclusive efetivação da autonomia e emancipação social.

Ainda em atenção aos princípios da mediação, também vale pontuar o princípio da confidencialidade, por este preceito o procedimento tem caráter sigiloso. Assim, todas as pessoas envolvidas (mediador, auxiliares, observadores, mediandos, advogados) se comprometem a reservar as informações, esclarecimentos e declarações expostas, especificamente ao fim a que se destina aquela sessão de mediação.

Outrossim, a confidencialidade permite que os mediandos se sintam a vontade para falar abertamente acerca das suas preocupações, tanto nas sessões conjuntas, quanto nas individuais.

Saliente-se, que o procedimento deve abarcar a descrição do conflito segundo os parâmetros preconizados pelos próprios envolvidos a fim de alcançar a satisfação dos verdadeiros interesses dos citados, o que se denomina resolução sociológica do conflito.

Nesse sentido, Azevedo e Buzzi (2016) elucidam que:

> A chamada lide processual é, em síntese, a descrição do conflito segundo os informes da petição inicial e da contestação apresentados em juízo – analisando apenas os limites dela, na maioria das vezes não há satisfação dos verdadeiros interesses do jurisdicionado. Por outro lado, a descrição do conflito segundo os parâmetros preconizados pelos próprios envolvidos denomina-se de lide sociológica.

Nesta senda, Warat (2001, p. 199) concebe que “o acordo decorrente de uma mediação, satisfaz, em melhores condições, as necessidades e os desejos das partes, já que estas podem reclamar o que verdadeiramente precisam, e não o que a lei lhes reconheceria”.

Vale ressaltar, que a mediação é indicada para situações em que exista relação continuada entre as pessoas, quando existe histórico de vínculo anterior. Geralmente, são

casos em que a divergência procede de situações de cunho relacional, carregada de sentimentos, muito comuns em conflitos de vizinhança.

Portanto, a mediação, em toda sua abrangência, é um meio apontado com grande satisfação pelos envolvidos, para a solução de controvérsias, pois é um procedimento célere, simples, sigiloso, ético, com baixo custo, em que os mediandos detêm o poder de decisão e constroem por eles próprios combinados de benefícios mútuos, parâmetro humanizado que oportuniza o reconhecimento dos participantes e contempla todas as necessidades apresentadas.

Por tratar-se de compromisso construído e firmado pelos próprios mediandos, junto a um processo de reconhecimento das pessoas e de suas necessidades pela autocompreensão e autogestão, tem grande possibilidade de ser cumprido.

2. O CONDOMÍNIO, AS RELAÇÕES INTERPESSOAIS E OS CONFLITOS

O condomínio edilício na atualidade, conforme Wagner (2015, p. 169), "representa um instituto permeado de função social, econômica, ambiental, política, cultural e histórica, contextualizado em uma tendência de modelo de uso e ocupação do solo urbano e da propriedade imobiliária."

Tal configuração se dá também a partir das relações construídas entre os agentes sociais, e é muito comum nos ambientes em que nutrem relacionamentos a ocorrência de conflitos. Eles acontecem em virtude de não reconhecimento, invisibilidade, necessidades não contempladas, muitas vezes em decorrência também de comunicação não produtiva, o que é ineficaz para a autocomposição dos interesses em questão.

Nesse contexto, o condomínio tem suas peculiaridades. É um ambiente misto de individualidade e de coletividade, ou seja, a unidade condominial tem autonomia jurídica, contudo a sua condição é integrada a um conjunto. Dessa forma pontua o artigo n.º 1.331 do Código Civil/2002 que "pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos." O que requer dos condôminos muita colaboração em prol da vivência harmônica e pacífica naquela comunidade, já que são inúmeras pessoas compartilhando do mesmo espaço e serviços, ao tempo em que coexistem direitos individuais e coletivos.

Para tanto, existem a convenção, o regimento interno e decisões deliberadas em assembleias que norteiam os condôminos quanto às condutas que devem ser observadas,

principalmente quando se tem a reunião de pessoas que trazem consigo culturas diferentes e modos de convivência peculiares.

Diante dessa situação, infere-se o que escreveu Pretel (2013, p. 55):

> O proprietário de um bem imóvel pode exercer com plenitude os direitos inerentes à propriedade, mas é certo que esses direitos possuem limitações, e tais limitações podem ser levadas em consideração quando da análise de conflitos condominiais cotidianos, tendo em vista que o exercício pleno do direito à propriedade – e os direitos inerentes a esse direito – levam ao cometimento de excessos e abusos por parte do detentor desse direito.

Acrescenta:

> Portanto, a maneira concreta de se operar a propriedade é tratá-la não apenas como um direito, não apenas como o direito que possui o proprietário individual de usá-la, de usufruir de seus frutos, de reivindicá-la de quem a detiver injustamente, mas ela deve ser vista também como ente social, uma vez que o exercício do direito do proprietário para com o seu bem interfere na relação com a coletividade, e a coletividade também deve ser respeitada e amparada pelo Estado, que consagra em seu ordenamento tal princípio. (PRETEL, 2013, p. 57)

Nesse sentido, temos a necessidade do estabelecimento de comunicação positiva, atitude colaborativa e compreensão de pertencimento social, tanto no que diz respeito às relações de vizinhança, como no contato entre condômino e os profissionais que atuam no âmbito condominial.

Pode-se dizer que a busca incessante pela manutenção da harmonia e pacificação no condomínio é um dos maiores desafios para a comunidade, gestores e síndicos. Geralmente, os líderes comunitários, síndicos, são os primeiros a recebem as demandas de conflito e que, por tal fato, devem ser os principais agentes sociais colaboradores para o estabelecimento do bem comum.

Nesse ínterim, destaca Wagner (2015, p. 244)

> No condomínio, a atitude recomendada aos conviventes é a busca, na comunidade, de indivíduos com habilidades e competências desenvolvidas

> para fomentar a cultura da paz na gestão no dia a dia. O estudo e desenvolvimento destas competências representa um importante investimento social das comunidades.

Conforme se extraiu das 20 (vinte) entrevistas realizadas com participantes de diferentes regiões administrativas do Distrito Federal durante o Curso de Síndico Profissional em Brasília/DF realizado pela Associação de Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais – ABRASSP entre os meses de março e abril de 2017, os conflitos que mais se registram em condomínios envolvem barulho, animais, crianças, vazamentos, garagem, drogas, inadimplência das cotas e taxas condominiais, uso de áreas comuns e desentendimentos entre vizinhos.

Nessa esteira, é mister destacar a iniciativa do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT com uma campanha no curso da Semana Nacional de Conciliação de 2019, que surgiu a partir de inúmeras demandas judiciais envolvendo conflito em condomínios, sobretudo referente ao não pagamento das cotas condominiais, por parte da população vulnerável e carente habilitada em programas habitacionais.

No caso, uniram-se: Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT, Ministério Público – MPDFT, Defensoria Pública – DPDF, Universidade de Brasília – UnB, Governo do Distrito Federal – GDF, por meio da Secretaria de Educação – SEEDF e Companhia de Desenvolvimento Habitacional – CODHAB.

Tal movimento se concretizou com a finalidade de evitar o despejo em massa (que seria a medida legal prevista). Consideraram que o empoderamento social perpassa pela educação, acesso à informação, à justiça, e identificando a miséria social profunda instalada nos casos, resolveram ofertar capacitação quanto aos direitos e deveres condominiais com a publicação de uma cartilha intitulada “Meu condomínio legal” (MPDFT, 2019) e palestras nas escolas (inicialmente, as da região administrativa Riacho Fundo II), bem como realização de sessões de mediação na localidade.

É recorrente também o movimento chamado de “espiral do conflito”, em que a situação inicialmente de proporção pequena transforma-se em um cenário bastante complexo. Nesse caso, o conflito evolui de tal maneira que a causa inicial já não é mais o foco da desavença e, muitas vezes, no entendimento das pessoas envolvidas, o caso deve ser apreciado pela “Justiça”, o que é um equívoco.

É nessa conjuntura que a mediação se destaca como um meio adequado para abordagem das interações humanas no contexto das diversas comunidades, como no caso dos condomínios.

3. A APLICABILIDADE DA MEDIAÇÃO AOS RELACIONAMENTOS INERENTES À CONVIVÊNCIA EM CONDOMÍNIOS

O procedimento da mediação, como modalidade de abordagem dos relacionamentos na sua completude, e que por isso é eficaz na solução de conflitos pelos mediandos diante do viés responsável e autocompositivo, revela-se também como método rápido e com baixo custo, em comparação aos meios de resolução de disputas adversariais.

Quanto à mediação condominial, esta vem ganhando espaço principalmente porque cuida das relações, das interações, trabalha com o reconhecimento das pessoas e também com o processo de auto e corresponsabilização de cada uma delas, enquanto membro de uma coletividade. Por tratar-se de uma seara de vizinhança (relação continuada) e por meio do citado procedimento evidenciar-se a satisfação dos interesses das partes envolvidas, pode-se extrair como sendo um deles, essencialmente, a convivência harmônica, num ambiente respeitoso.

Nesse sentido, o Código de Processo Civil de 2015 traz expressamente a característica da relação continuada do conflito para encaminhá-lo ao procedimento de mediação, em seu Art. 165, § 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. (grifo nosso)

Em complemento, o Manual de Mediação Judicial do Conselho Nacional de Justiça (BRASIL, 2016, p. 17) aborda que:

> [...] havendo uma disputa na qual as partes sabem que continuarão a ter contato uma com a outra (e.g. disputa entre vizinhos), em regra, recomenda-se algum processo que assegure elevados índices de manutenção de relacionamentos, tal como a mediação.

Há algo muito maior que se alcança por meio da mediação além de “resolver conflitos”, construir de acordos, que é a atuação humana e acolhedora que estimula a participação e o empoderamento das pessoas.

Além de colaborar na mediação dos relacionamentos interpessoais e comunitários, o mediador também pode ter importante participação colaborativa em assembleias ou reuniões de condomínio em que são pautadas decisões coletivas.

Nas palavras de Wagner (2015, p. 245):

> A mediação como procedimento inserido na cultura do condomínio tende a promover, assemelhadamente aos resultados de conflitos individuais, o respeito à autodeterminação das partes envolvidas, a consciência sobre si e sobre o outro (construção de alteridade), a reorganização dos poderes em jogo, o estímulo à autonomia e à autodeterminação, o desenvolvimento de novas formas de comunicação, a promoção de reparos, a flexibilização de padrões rígidos de conduta, o oferecimento de condições melhores para se chegar a acordos individuais ou coletivos, a abordagem transdisciplinar dos conflitos, a indução do trabalho em grupo, levando em conta a diversidade (diferenças de classe social, raça, cor, religião), buscando desconstruir princípios essencialistas (preconceitos) associados a estas diferenças, e, especialmente, a construção da cidadania, e ao relacionamento entre grupos que no mais das vezes se formam nas comunidades condominiais.

No que se refere à delimitação do condomínio, pode-se destacar a significativa redução de custos diretos e indiretos na solução de conflitos, evitam-se constrangimentos, não há exposição pública de nomes, já que os resultados das decisões são de conhecimento restrito das partes, é um procedimento rápido, eficaz e adequado às características intrínsecas aos relacionamentos continuados e evita desgaste físico, psicológico e financeiro causado com o ingresso de processo na esfera judicial.

Nos condomínios administrados por empresas, há casos em que estas oferecem serviços de mediação no rol de procedimentos de assessoria ao síndico. Nestas circunstâncias, disponibiliza-se o profissional para mediar os relacionamentos e este serviço está incluído no valor pago pelo condomínio à administradora, o que reflete numa situação vantajosa.

Porém, é importante que a coletividade reflita como estão e como pretendem gerir suas questões de forma produtiva, participativa e construtiva. Se, por exemplo, é interessante para aquele determinado grupo que haja a inclusão de cláusula compromissória que eleja o procedimento de mediação como meio de trabalhar os relacionamentos condominiais na convenção, regimento interno do condomínio, ou outros combinados que atendam ao interesse comunitário.

Por outro lado, em casos em que a situação se delineia diferente ao exposto, destaca-se:

> [...] a exemplo das iniciativas dos cidadãos envolvidos nas associações de direito privado, a mediação comunitária em condomínio é exercida essencialmente junto à sociedade civil. As redes associativas devem construir um dos espaços privilegiados ao exercício da mediação, e é desejável que o maior número dos mediadores seja de cidadãos interessados em participar plenamente da vida da comunidade. (WAGNER, 2015, p. 245)

É bem verdade que ainda exista resistência das pessoas por desconhecerem as vantagens dessa abordagem, até porque a cultura do litígio no Brasil ainda é muito dominante do mesmo modo que a impositiva e penalista.

Diante do cenário atual, é necessária a mudança de paradigma de uma visão adversarial arraigada, em que para uma pessoa "ganhar" a outra precisa "perder", para uma cultura de pacificação social através de técnicas dialógicas e comunicacionais em que as pessoas, suas necessidades e relacionamentos possam ser contemplados, valorizados e reconhecidos.

Nessa perspectiva, a visão de Vezzulla (2005) é no sentido de que, por meio da escuta ativa, com intervenções pontuais e resumos, o mediador colabora na organização do que foi dito sobre os problemas e as formas possíveis de enfrentá-los. É um exercício para que a ideologia derrotista ceda lugar a uma nova capacidade que vai sendo reconhecida: a habilidade para enfrentar as dificuldades com responsabilidade.

No entanto, a mediação não surge em substituição ao Poder Judiciário, mas sim como outra alternativa que tem como destaque a importância da contribuição das partes na discussão de suas próprias adversidades, e que se revelem pessoas proativas e não mais reativas, conforme o processo de autorresponsabilização diante das relações.

Como desenvolve Warat (2004, p. 212):

> A mediação pode ser vista como uma difundida, complexa e variada corrente de intervenção sobre relações interpessoais em conflito, um campo grupal constitutivo de reações de ajuda conduzidas por profissionais treinados a partir de um conjunto variado de técnicas, estratégias e saberes que facilitam o diálogo em vínculos conflitivos através da descoberta, pelas partes em conflito, de afinidades eletivas que lhes permitem elaborar pontos em comum com o que terminam transformando o conflito numa relação mais satisfatória.

Portanto, a prática da mediação estimula a humanização das relações sociais, numa sociedade bastante marcada pelo individualismo, competitividade e pela relação adversarial. Assim, percebe-se a importância de se realizar as adaptações necessárias a fim de aprimorar a gestão das relações interpessoais no âmbito condominial.

Neste viés, Shore (1996, p. 115-116), ao trazer sua concepção de comunidade nos possibilita compreender que apesar da destacada imprecisão, pois ao vocábulo atribui-se variados contornos, depreende-se a apresentação de dois componentes em sua constituição, um de ordem objetiva e, principalmente, outro como uma expressão subjetiva. Senão, vejamos:

> Tornou-se uma palavra *passepartout*, usada para descrever unidades sociais que variam de aldeias, conjuntos habitacionais e vizinhanças locais até grupos étnicos, nações e organizações internacionais. No mínimo, comunidade geralmente indica um grupo de pessoas dentro de uma área geográfica limitada que interagem dentro de instituições comuns e que possuem um senso comum de interdependência e integração. Não obstante, conjuntos de indivíduos vivendo ou interagindo dentro de um mesmo território não constituem em si mesmos comunidades – particularmente se esses indivíduos não se consideram como tal.

Consequentemente, tem-se que a comunidade, para além de ser conceituada tendo em vista constituição ou delimitação física, compreende um significado considerando as relações sociais intrínsecas e o sentimento de pertença e senso de identidade entre as pessoas que a compõe.

Assim, a mediação pode e deve ser aplicada aos relacionamentos inerentes à convivência em condomínios de maneira participativa e satisfatória para todos, pois se mostra como um meio eficiente de solução de conflitos diante de relações continuadas.

CONCLUSÃO

A disseminação da existência e eficácia das diversas abordagens dos relacionamentos humanos no Brasil é premente, tendo em vista que a cultura do litígio induz, erroneamente, que a via judicial (modelo heterocompositivo) seja capaz de solucionar qualquer tipo de controvérsia.

Dentre tais formas, a mediação se destaca pela informalidade, confidencialidade, procedimento que se preocupa com o relacionamento na sua completude, que conta com a participação ativa dos mediandos, e que por este motivo revela maior satisfação dos envolvidos, pois a eles cabem o poder de decisão.

Destarte, a mediação acolhe as pessoas e, de forma eficiente, dedica-se às relações interpessoais inerentes à convivência em condomínios, uma vez que a humanização e vistas aos interesses reais dos envolvidos são necessidades latentes na busca pela harmonia e respeito no ambiente em que se vive.

Condôminos, vizinhos, síndicos, administradoras de condomínio, líderes da comunidade, todos que circundam essa seara podem se utilizar da mediação condominial como instrumento para gestão dos relacionamentos e empoderamento social. Aliás, pertinente na construção de uma coletividade democrática e justa, por intermédio da comunicação positiva.

O sucesso de uma mediação condominial depende primeiro da conscientização das pessoas quanto ao procedimento em si, que se trata de uma abordagem participativa e criativa, com mecanismos de viabilização de diálogo. Depende também de voluntariedade, deve ser relevante para as pessoas em divergência a construção de um deslinde melhor para a questão incômoda e o interesse de se construir uma nova forma de conviver que os atenda mutuamente.

A oportunidade de proporcionar uma melhor convivência futura, oportunizando mais qualidade de vida para os cidadãos e para o meio, certamente reflete um resultado bastante satisfatório.

Portanto, identifica-se que é possível colaborar com as comunidades, como os condomínios edilícios, em processos mediativos. A abordagem compreende os

relacionamentos, é direcionada principalmente às interações que tendem a se perpetuar no tempo, como as relações familiares e de vizinhança e possibilita aos mediandos um espaço seguro, de fala e de escuta, em que poderão elaborar combinados para uma nova maneira de vida.

Ademais, observa-se a relevância de novas pesquisas que articulem participação e emancipação social em observância às relações continuadas numa perspectiva das Ciências Sociais Aplicadas.

REFERÊNCIAS

BARROS, Gisele. Juan Carlos Vezzulla, psicólogo e mediador: "O conflito não existe. É sempre momentâneo". *O Globo*, Rio de Janeiro: 01 set. 2017. Disponível em: https://oglobo.globo.com/sociedade/conte-algo-que-nao-sei/juan-carlos-vezzulla-psicologo-mediador-conflito-nao-existe-sempre-momentaneo-21770331. Acesso em: 12 abr. 2020.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Azevedo, André Gomma de (Org.). *Manual de Mediação Judicial*, 6. ed. Brasília: CNJ, 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. *Resolução n.º 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. Brasília: CNJ, 2010. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=156. Acesso em: 27 jan. 2020.

BRASIL. *Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.* Institui o Código Civil Brasileiro. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 27 jan. 2020.

BRASIL, *Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.* Institui o Código de Processo Civil. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 27 jan. 2020.

BRASIL, *Lei n.º 13.140, de 26 de junho de 2015.* Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública; altera a Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; e revoga o § 2º do art. 6º da Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 29 jun. 2015. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm. Acesso em: 27 jan. 2020.

BRASIL. Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. *Meu Condomínio Legal.* 1. ed. Brasília: MPDFT, 2019. Disponível em: https://www.tjdft.jus.br/informacoes/cidadania/nupemec/institucional/semana-nacional-da-conciliacao-2019/snc2019/meu-condominio-legal. Acesso em 26 mar. 2020

GORETTI, Ricardo. *Gestão Adequada de Conflitos.* Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

PRETEL, Ana Luiza. Aplicação da mediação nas relações cotidianas condominiais. *Mediação e Conciliação.* Revista Científica Virtual da Escola Superior da Advocacia da OAB-SP, São Paulo, ano 5, n. 13. p. 55-56. 2013. Disponível em: https://issuu.com/adamsistemas/docs/adam_revista_esa. Acesso em: 06 nov. 2019.

SEIDEL, Daniel (Org.). *Mediação de conflitos:* a solução de muitos problemas pode estar em suas mãos. 2. ed. Brasília: Vida e Juventude, 2013.

SHORE, Cris. Comunidade. In: OUTHWAITE, W.; BOTTOMORE, T.; GELLNER, E.; NISBET, R.; TOURAINE, A. *Dicionário do Pensamento Social do Século XX*. Rio de Janeiro: Zahar, 1996. p. 115-117. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=en&lr=&id=qy1J3WBHfpsC&oi=fnd&pg=PR7&dq=dicionario+do+pensamento+social+do+seculo+xx+Gissurarson+Autoridade&ots=TKoEZp2nvL&sig=8rGvfC19mRMAsbdUjucGOC6hLg4#v=onepage&q&f=false. Acesso em: 23 abr. 2020.

UNB TV. *Diálogos: Direitos e deveres condominiais.* 2019. (20m22s). Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=6HB87RTcWvA&feature=youtu.be. Acesso em: 26 mar. 2020.

VEZZULLA, Juan Carlos. *Mediação*: Teoria e Prática. Guia para utilizadores e Profissionais. 2. ed. Lisboa: Ministério da Justiça. Direcção-Geral da Administração Extrajudicial, 2005.

VEZZULLA, Juan Carlos. *A mediação de conflitos com adolescentes autores de ato infracional*. Florianópolis: Habitus, 2006.

WAGNER, Michel Rosenthal. *Situações de vizinhança no condomínio edilício*: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflito, mediação e paz social. 1. ed. Campinas: Millennium Editora, 2015.

WARAT, Luis Alberto. *O ofício do mediador*. Florianópolis: Habitus, 2001.

WARAT, Luis Alberto. *Surfando na Pororoca*: o ofício do mediador. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2004.