



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA - UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS - CCJ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS - DCJ
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

João Pedro Freitas de Carvalho

**A IMPORTÂNCIA DA MEDIAÇÃO COMO MÉTODO DE RESOLUÇÃO DE
CONFLITO EXTRAJUDICIAL NAS COBRANÇAS DE COTAS CONDOMINIAIS**

SANTA RITA – PB

2023

João Pedro Freitas De Carvalho

**A IMPORTÂNCIA DA MEDIAÇÃO COMO MÉTODO DE RESOLUÇÃO DE
CONFLITO EXTRAJUDICIAL NAS COBRANÇAS DE COTAS CONDOMINIAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Direito do Centro
de Ciências Jurídicas da Universidade
Federal da Paraíba, como exigência
parcial da obtenção do título de Bacharel
em Ciências Jurídicas

Orientadora: Profa. Dra. Ana Paula
Correia de Albuquerque da Costa

SANTA RITA – PB

2023

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

C331i Carvalho, Joao Pedro Freitas de.
A importância da mediação como método de resolução
de conflito extrajudicial nas cobranças de cotas
condominiais / Joao Pedro Freitas de Carvalho. - João
Pessoa, 2023.
55 f.

Orientação: Ana Paula Costa.
TCC (Graduação) - UFPB/DCJ/SANTA RITA.

1. Resolução de conflitos. 2. Mediação. 3. Direito
Imobiliário. 4. Cotas Condominiais. 5. Métodos de
conciliação. I. Costa, Ana Paula. II. Título.

UFPB/DCJ/CCJ-SANTARITA

CDU 34



DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO – TCC

ATA DA BANCA EXAMINADORA DA DEFESA PÚBLICA DO TRABALHO DE
CONCLUSÃO DE CURSO

Ao primeiro dia do mês de Novembro do ano de dois mil e vinte três, realizou-se a sessão de Defesa Pública do Trabalho de Conclusão do Curso de Direito intitulado “A importância da mediação como método de resolução de conflito extrajudicial nas cobranças de cotas condominiais”, sob orientação do(a) professor(a) Ana Paula Correia de A. Costa que, após apresentação oral, foi arguido pelos integrantes da Banca Examinadora que se reuniram, reservadamente, e decidiram emitir parecer favorável à Aprovação, de acordo com o art. 33, da Resolução CCGD/02/2013, do(a) aluno(a) João Pedro Freitas de Carvalho com base na média final de 10,0 (dez). Após aprovada por todos os presentes, esta ata segue assinada pelos membros da Banca Examinadora.

Ana Paula Correia de A. Costa

Igor de Lucena Mascarenhas

Werná Karenina Marques Souza

Ao Pai Celestial, o Grande Arquiteto do Universo, pois sem Ele nada teria sentido.

À minha mãe, Ducilene Freitas e meu padrasto Leilson Galdino, que sempre me apoiaram nesta jornada.

AGRADECIMENTOS

Dedico esse trabalho, principalmente, ao Pai Celestial, o Grande Arquiteto do Universo, pois sem Ele nada faria sentido.

À minha mãe, Ducilene Freitas, meu padrasto Leilson Galdino, meus avós maternos, Dona Dodô e Chico de Dodô (in memoriam) meus alicerces que sempre me apoiaram durante todo o trajeto de vida e graduação.

Minha família, o ponto de apoio que muitas vezes foi crucial nessa jornada, em especial meus segundos "pais", Tia Lúcia, Tio Silva e Tia Carminha, bem como minha prima/irmã Adriana Freitas e seu esposo, Dr. Marcos César, que em meio ao caos fizeram presentes nos momentos mais importantes da minha vida.

Aos meus primos e advogados, Aleixon e Anderson Freitas, por terem plantando a semente do Direito na minha vida.

A Leonardo Freitas e sua esposa Larissa, por me acolher e apoiar durante diversos momentos que precisei durante esse trajeto, bem como pelos diálogos construtivos sobre a vida profissional que tivemos.

A todos os meus primos que contribuíram indiretamente para a construção desse trabalho.

Aos meus amigos e advogados, Paulo Nascimento e Wilson Neto, por me darem vários puxões de orelha quando mais precisei, me aproximando cada vez mais do Senhor e despertar uma paixão pelo Direito Imobiliário e Trabalhista.

Ao meu grande amigo e irmão que conheci no Ensino Médio, Emanuel Alves, que mesmo distante fisicamente, sempre esteve presente durante todo o trajeto.

A Antônio Francisco Dias Viana, meu amigo "Chico", que passou pelos mais diversos sufocos e aventuras comigo durante as inúmeras viagens entre o interior do Ceará e a capital Paraibana durante esses anos de graduação.

Ao meu amigo Anderson Penaforte, por proporcionar momentos de grandes aventuras e apoio com seu espírito de companheirismo.

Aos meus professores do Ensino Médio, Conceição Feitosa, Emanuel "Neo", Vinícius Oliveira e Sanmarlon, por mostrarem o que realmente significa ESTUDAR e buscar novos conhecimentos, meus mais sinceros votos de gratidão!

Ao Professor Bonfim Aquino, por ter dado o pontapé inicial nessa jornada estudantil, muito obrigado pelo apoio, incentivo e oportunidades que pude vivenciar.

Obrigado a todos que puderam contribuir, seja de forma direto ou indireta, com esse trabalho, fruto de longos anos de estudos, troca de conhecimentos e networking.

*“Eu tenho um primo que trabalha
na Construção Civil
E me conta coisas,
diz que eu tenho que esperar
Entre uma cerveja e outra
Se lembra do aluguel
Então me explica como é feliz”*

Construção Civil, Canção de Capital Inicial

RESUMO

Este estudo se concentra na relevância da mediação na resolução de conflitos relacionados a cotas condominiais, dadas as crescentes disputas. Nesse contexto, o método selecionado para abordar esse tópico foi o hipotético-dedutivo, centrando-se na análise das abordagens extrajudiciais de resolução de conflitos, especialmente relacionadas à inadimplência dos condôminos no pagamento das taxas condominiais. Essa abordagem visa promover a criação de um Pacto Social que busca aprimorar as condições de moradia e segurança, algo que dificilmente seria alcançado por meio de esforços isolados. Assim, essa pesquisa foi realizada por meio de extensa revisão de literatura, englobando análises de sites, livros, legislações e artigos científicos. O objetivo é compreender como a mediação pode ser aplicada de maneira precisa e eficaz na resolução dos conflitos que frequentemente surgem em condomínios, especialmente aqueles relacionados às despesas compartilhadas e à divisão de recursos destinados à manutenção e conservação das áreas comuns, conhecidas como cotas condominiais. Portanto, a inadimplência condominial, com sua carga financeira e tensões interpessoais associadas, representa um desafio crítico que afeta a estabilidade financeira dos condomínios. Além disso, o congestionamento do sistema judicial brasileiro torna as soluções judiciais demoradas e dispendiosas. Portanto, a pesquisa justifica-se pela necessidade de identificar abordagens eficazes para lidar com a inadimplência, promovendo a estabilidade financeira e a harmonia nas comunidades condominiais, ao mesmo tempo em que contribui com orientações práticas para profissionais e legisladores interessados em aprimorar a gestão condominial e a resolução de conflitos, oferecendo benefícios como celeridade, eficiência e preservação das relações interpessoais.

Palavras-chave: Resolução de conflitos. Mediação. Direito Imobiliário. Cotas Condominiais. Métodos de conciliação.

ABSTRACT

This study focuses on the relevance of mediation in resolving conflicts related to condominium quotas, given the growing disputes. In this context, the method selected to address this topic was hypothetical-deductive, focusing on the analysis of extrajudicial conflict resolution approaches, especially related to the default of condominium owners in paying condominium fees. This approach aims to promote the creation of a Social Pact that seeks to improve housing and security conditions, something that would be difficult to achieve through isolated efforts. Thus, this research was carried out through an extensive literature review, encompassing analyzes of websites, books, legislation and scientific articles. The objective is to understand how mediation can be applied accurately and effectively in resolving conflicts that frequently arise in condominiums, especially those related to shared expenses and the division of resources intended for the maintenance and conservation of common areas, known as condominium shares. Therefore, condominium default, with its financial burden and associated interpersonal tensions, represents a critical challenge that affects the financial stability of condominiums. Furthermore, the congestion in the Brazilian judicial system makes legal solutions time-consuming and expensive. Therefore, the research is justified by the need to identify effective approaches to dealing with default, promoting financial stability and harmony in condominium communities, while at the same time contributing with practical guidance for professionals and legislators interested in improving condominium management and conflict resolution, offering benefits such as speed, efficiency and preservation of interpersonal relationships.

Keywords: Conflict resolution. Mediation. Real Estate Law. Condominium Quotas. Conciliation methods.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 A MEDIAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS	13
2.1 MEDIAÇÃO: ESTRATÉGIAS E IMPACTOS NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	14
2.2 COMO APLICAR A MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS?	17
2.3 A MEDIAÇÃO APLICADA NAS COBRANÇAS DE COTAS CONDOMINIAIS .	21
3 CONFLITOS CONDOMINIAIS: IMPACTOS E REPERCUSSÃO NAS TRATATIVAS CONDOMINIAIS	25
3.1 PROBLEMAS GERADOS PELO INADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS	25
3.2 SITUAÇÕES QUE PODEM LEVAR O IMÓVEL A HASTA PÚBLICA	31
3.3 MUDANÇAS NO INSTITUTO DA HASTA PÚBLICA COM O ADVENTO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015	36
3.4 IMÓVEIS EM SITUAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	38
4 MEDIAÇÃO EM CONFLITOS ENVOLVENDO O INADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS	44
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	48
REFERÊNCIAS	51

1 INTRODUÇÃO

Dada a sobrecarga constante do sistema judiciário brasileiro, que resulta em demoras e lentidão na resolução de conflitos, é essencial adotar técnicas eficazes de resolução extrajudicial para aliviar essa pressão sobre o Judiciário e acelerar o tratamento de disputas, com a possibilidade de acordos favoráveis para todas as partes envolvidas.

Nesse contexto, é relevante destacar que existem várias abordagens para a resolução de conflitos, sendo a mediação uma delas. A mediação oferece um espaço comum para as partes envolvidas discutirem seus problemas de forma amigável, visando atender aos interesses de todos os envolvidos na disputa. Ela permite que os participantes expressem suas preocupações e proponham soluções construtivas para resolver o conflito.

Especificamente no que diz respeito à inadimplência de condôminos com relação às cotas condominiais, a mediação se destaca como uma ferramenta facilitadora para resolver esse tipo de conflito. Ela é significativamente mais rápida do que o processo judicial brasileiro, e também oferece a expertise de profissionais especializados na área, reduzindo a carga emocional frequentemente associada aos processos judiciais.

Além disso, a mediação proporciona um espaço para que as partes possam colaborativamente buscar soluções personalizadas, considerando suas circunstâncias específicas e objetivos individuais, resultando em acordos mais satisfatórios para ambas as partes.

No contexto dos problemas condominiais, as cotas condominiais são um tema crucial, pois muitos moradores questionam os critérios de rateio e o uso desses valores pela administração do condomínio. Embora o Código Civil, em seu art. 1.336, estabeleça as obrigações dos condôminos, incluindo a contribuição proporcional às suas frações ideais, é importante notar que a inadimplência nas cotas condominiais pode levar à penhora, mesmo que o imóvel seja considerado bem de família.

A mediação, neste contexto, se torna uma alternativa valiosa, permitindo que os condôminos em situação de inadimplência e a administração do condomínio discutam e negociem soluções que atendam aos interesses de ambas as partes, evitando processos judiciais demorados e custosos.

No entanto, em casos em que o imóvel está sob alienação fiduciária, a penhora pode ser dificultada. É aí que a mediação desempenha um papel fundamental, ajudando a criar um plano financeiro que leve em consideração as circunstâncias do devedor. Mesmo quando o devedor está de boa-fé e busca soluções viáveis para cumprir com suas obrigações, a mediação pode oferecer um caminho mais eficiente, especialmente em um cenário em que as demandas judiciais por conflitos condominiais estão em constante crescimento.

Nesse sentido, a mediação proporciona um espaço de diálogo mais amigável e colaborativo, que muitas vezes resulta em acordos mutuamente benéficos, preservando as relações entre os condôminos e promovendo um ambiente mais harmonioso no condomínio.

Portanto, ao chegar a um acordo favorável para ambas as partes por meio da mediação nas questões relativas as cotas condominiais, o mediador pode redigir um termo que pode ser homologado judicialmente, visando a possibilidade de garantir a eficácia e a aplicação na resolução de conflitos extrajudiciais.

O presente trabalho, buscará compreender o papel autônomo desempenhado pela mediação nas dinâmicas das relações jurídicas e contratuais, especialmente quando se trata das cotas condominiais e seu método de rateio para a gestão das despesas de um condomínio. Através da instituição de Câmaras de Mediação, é possível não apenas encontrar soluções que tenham um impacto pedagógico construtivo, mas também buscar a transformação das relações entre as partes envolvidas, com o objetivo central de alcançar a resolução pacífica dos conflitos.

Neste estudo, abordaremos os seguintes pontos-chave relacionados aos conflitos e à gestão das cotas condominiais. Em primeiro lugar, examinaremos como a mediação pode ser uma ferramenta eficaz na promoção da harmonia entre condôminos e o corpo administrativo, facilitando a resolução de disputas nas comunidades condominiais. Em seguida, aprofundaremos nosso entendimento sobre o conceito de cotas condominiais e o processo de rateio das despesas, esclarecendo as obrigações financeiras dos condôminos.

Além disso, analisaremos o impacto do fenômeno da verticalização da moradia nas dinâmicas sociais e nas questões jurídicas e sociais que envolvem os condomínios. Também identificaremos os principais fatores que contribuem para a inadimplência nas cotas condominiais, examinando suas causas e suas implicações para a gestão condominial.

Um foco crucial deste estudo será a avaliação dos efeitos financeiros da inadimplência nas cotas condominiais sobre o orçamento do condomínio, destacando os desafios financeiros que podem surgir e a importância de medidas preventivas. Por fim, apresentaremos estratégias práticas e soluções concretas para lidar com a inadimplência, incluindo casos que envolvem a alienação fiduciária. O objetivo é contribuir para a manutenção da estabilidade financeira dos condomínios e minimizar os riscos associados a esses conflitos.

A presente pesquisa visa aprofundar o entendimento e análise dos temas relacionados às cotas condominiais e conflitos em condomínios, bem como explorar a aplicação da mediação como uma ferramenta eficaz para a resolução desses conflitos. A relevância deste estudo é indiscutível, uma vez que os condomínios representam uma parte significativa do cenário urbano brasileiro e a gestão eficiente dessas comunidades é essencial para a qualidade de vida dos moradores e para a estabilidade financeira dos condomínios.

2 A MEDIAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS

A mediação é um valioso instrumento de resolução de conflitos extrajudiciais que tem ganhado destaque na busca por soluções eficazes e harmoniosas. Essa abordagem oferece um espaço para que as partes envolvidas possam dialogar, expor suas preocupações e interesses, e trabalhar juntas na busca de acordos mutuamente satisfatórios. Ao evitar o caminho do litígio judicial, a mediação promove celeridade, economia de recursos e preservação das relações interpessoais. É uma ferramenta poderosa para promover a paz e a justiça em uma variedade de contextos, desde disputas familiares até conflitos empresariais, proporcionando uma alternativa eficaz ao sistema judiciário tradicional.

Nesse ínterim, a mediação, como processo voluntário e consensual, permite que as partes controlem ativamente o resultado e ajam como coautoras de suas soluções, o que muitas vezes leva a acordos mais duradouros e mutuamente benéficos. Além disso, a privacidade e a confidencialidade proporcionadas pela mediação são vantagens significativas, já que as partes não precisam expor suas questões perante um tribunal público.

Outro aspecto importante da mediação é seu potencial para prevenir conflitos futuros. Ao identificar e abordar as causas subjacentes de um conflito, a mediação ajuda as partes a desenvolver estratégias para evitar situações semelhantes no futuro. Isso não apenas economiza tempo e recursos, mas também promove uma cultura de resolução pacífica de disputas em vez de litígios.

A mediação também desempenha um papel crucial na educação sobre o processo legal. Durante as sessões de mediação, as partes podem adquirir um entendimento mais profundo das complexidades do sistema judicial, incluindo custos, prazos e incertezas associados a processos litigiosos. Essa conscientização pode motivá-las a buscar soluções extrajudiciais para seus conflitos, economizando tempo e recursos valiosos. Além disso, ao compreender melhor o processo legal, as partes podem tomar decisões informadas sobre o caminho que desejam seguir.

Portanto, a mediação vai além de simplesmente resolver conflitos existentes, ela contribui para a prevenção de conflitos futuros, promovendo um ambiente de convivência mais harmonioso e produtivo em diversas esferas da sociedade.

2.1 MEDIAÇÃO: ESTRATÉGIAS E IMPACTOS NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

A mediação sempre foi um dos instrumentos mais utilizados, mundialmente, nas tratativas dos conflitos existentes na humanidade, principalmente que há discordância, divergência ou antagonismo entre duas ou mais partes. Essas partes podem ser indivíduos, grupos, organizações ou entidades que possuem interesses, objetivos ou perspectivas conflitantes. Assim, o conflito surge devido a diferenças de opinião, valores, necessidades, objetivos percebidos como incompatíveis. Sejam por costumes ou religião, em que duas ou mais pessoas divergem em razão de metas, interesses ou objetivos individuais percebidos como incompatíveis. Muitas vezes, esse conflito nasce quando há um interesse em comum entre as partes e que se convergem, assim, nesses casos, pode ser aplicado o instituto da mediação para resolver o problema.

Nesse sentido, o conflito está relacionado aos desentendimentos e disputas que ocorrem em condomínios, especialmente aqueles relacionados ao pagamento das cotas condominiais, podendo surgir devido a inadimplência, questões financeiras, desacordos sobre as responsabilidades dos condôminos ou outros problemas relacionados à gestão do condomínio. A mediação é apresentada como um instrumento para lidar com esses conflitos, buscando alcançar acordos mutuamente satisfatórios e restaurar a comunicação entre as partes envolvidas.

No Brasil, a situação não é diferente, e existem duas abordagens principais para a resolução de conflitos: autocompositiva e heterocompositiva. Quando se trata de métodos autocompositivos de resolução, a mediação se destaca como uma vertente que visa não apenas resolver conflitos, mas também prevenir potenciais desentendimentos. Ela desempenha um papel estratégico na evitação de conflitos, e essa abordagem é respaldada por políticas públicas, como a Resolução nº 125/2010 do CNJ. Esses métodos autocompositivos já existem há muito tempo, mas com a implementação de políticas públicas, como a criação dos CEJUSC's, houve um maior investimento na resolução de conflitos extrajudiciais. Além disso, a mediação desempenha uma função pedagógica, incentivando as partes a evitarem e prevenirem futuros conflitos e não somente resolver conflitos, mas ao educar as partes sobre como abordar conflitos de maneira construtiva, promove a resolução colaborativa e previne conflitos futuros, capacitando as pessoas a serem mais eficazes na gestão de conflitos em suas vidas pessoais e profissionais.

Já os meios heterocompositivos, dizem respeito a resolução de conflitos mediante uma sentença de terceiros, por exemplo quando o Juízo resolver a situação, ou quando houver uma sentença de arbitragem em casos muito complexos ou envolvendo altos valores.

Assim, a mediação surge com a intenção de estabelecer um objetivo em mente que requer preparação e determinação, de modo que as partes lidam com um conflito diretamente entre si ou com auxílio de negociadores.

Não obstante, um dos objetivos da mediação é tentar estabelecer o diálogo entre as partes, possuindo efeito pedagógico, como por exemplo sua implementação nas tratativas imobiliárias voltadas aos conflitos condominiais, pois o foco da mediação não é somente estabelecer um acordo, mas restaurar a comunicação entre as partes, assim, as partes são estimuladas a se expressarem de maneira ativa e a ouvir umas às outras. Esse processo eficaz de comunicação ensina a importância da escuta ativa, compreensão mútua e expressão de necessidades de forma construtiva, evitando confrontos desnecessários.

Nesse viés, é possível destacar três vertentes da mediação, sendo: Facilitativa, Avaliativa e Transformativa

A mediação Facilitativa surge das situações que visam facilitar a comunicação, trabalhando em sessões conjuntas ou privadas buscando sempre o retorno a comunicação entre as partes. A partir do momento que auxilia na comunicação, haverá uma maior facilidade.

Já a mediação Avaliativa, tem uma maior força durante a fase de “Pré-Mediação”, momento em que o mediador pode continuar sem sugerir um acordo, contudo, pode avaliar a situação, objeto da lide, com o objetivo de estabelecer um acordo entre as partes, visando mais o resultado em si do que o próprio interesse das partes.

E, por último, tem-se a mediação Transformativa, como sendo uma espécie de terapia, desse modo são as palavras de Gergen:

A presença de seu ‘Diálogo Transformador’ é notável e fundamental. Igualmente importantes são as noções de “autorreflexividade”, “responsabilidade relacional”, “cocriação de realidades”, necessárias na consideração de mundos sociais construídos por nós mesmos, em nossas relações mútuas e nossa sociedade (Gergen, 2010, p. 07).

Porém, raramente ocorre no Brasil. Nesse tipo de mediação, o mediador trabalha para transformar as relações entre as partes e a partir daí elas conseguirão resolver os conflitos. É um instrumento pacificador de conflitos, buscando manter uma relação saudável entre as partes logo após o resultado final das tratativas e resolução da lide.

Porém, com relação ao jurídico, é importantíssimo salientar a existência da mediação Extrajudicial, bem como a Judicial. A primeira, surge a partir de uma situação em que as partes optam por uma mediação fora do escopo judicial. Principalmente pela questão da rapidez e celeridade, por ser mais ágil.

Desse modo, com base na Lei nº 13.140/2015, em seus arts. 21 e 22, estabelecem que o convite para realizar uma mediação extrajudicial poderá ocorrer mediante uma comunicação prévia, e qual deve ser o objeto principal das tratativas a serem abordadas durante as sessões, bem como define um tempo de duração entre uma sessão de outra.

Não obstante, a mediação judicial surge durante o deslinde de um processo, ainda na fase postulatória. Neste momento, as partes, ou por requerimento do Juízo, podem decidir resolver o conflito, ou parte dele, utilizando-se da mediação dentro do ambiente jurídico, contudo, nessa situação a nomeação do mediador dar-se-á pelo próprio juiz.

Nesse contexto, a mediação judicial atua como um valioso complemento ao sistema judicial tradicional. Ela oferece uma oportunidade para que as partes envolvidas em um processo judicial possam encontrar soluções de maneira colaborativa, ao invés de litigar de forma contenciosa. A nomeação do mediador pelo juiz é um passo importante, garantindo que um profissional imparcial e qualificado esteja presente para facilitar as negociações. Isso proporciona às partes a flexibilidade de buscar soluções que atendam às suas necessidades específicas, ao mesmo tempo em que alivia a carga de trabalho do sistema judicial e promove a celeridade na resolução de litígios. A mediação judicial é um exemplo de como as abordagens extrajudiciais e judiciais podem trabalhar em conjunto para promover a justiça e eficiência na resolução de conflitos.

Ainda assim, a mediação judicial surge como instrumento facilitador de resolução de conflitos, bem como pugna pela celeridade processual, além de possibilitar uma diminuição de “cargas processuais” ao judiciário brasileiro, mediante a criação de centros judiciários de solução consensual de conflitos, conforme

preceitua o art. 24 da Lei nº 13.140/2015, bem como define um tempo máximo de sessenta dias para concluir a mediação judicial, contados a partir da primeira sessão, salvo exceção quando, em comum acordo, as partes decidirem prorrogar o prazo de mediação.

Portanto, a mediação surge como método facilitador e resolutivo de conflitos, com aplicações de instrumentos construtivos buscando transformar as relações existentes entre as partes, bem como garantir que a comunicação ocorra de maneira pacífica e mansa, diante da construção e manutenção de uma relação harmônica.

2.2 COMO APLICAR A MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS?

Antes de aplicar a mediação nos conflitos extrajudiciais, é necessário compreender a origem da lide e quais são as causas ou fatores que geraram tal empecilho, vez que o próprio conflito em si gera uma tendência negativa capaz de inflamar os ânimos das partes.

Sendo assim, costumeiramente, as partes buscam o judiciário para tentar sanar o problema, contudo, nem sempre elas saem em vantagem, pois, mesmo com a existência de uma sentença, o próprio conflito pode continuar existindo, pois, não são raras as vezes que o cliente questiona o advogado para conseguir o melhor para si em detrimento do outro, sem a perspectiva de realizar um acordo, podendo inclusive dificultar, ou até mesmo impossibilitar, que os sujeitos que compõem os polos de uma ação processual, mantenham um diálogo entre si.

Não obstante, o próprio judiciário brasileiro carece de uma celeridade processual em razão da quantidade de novas ações que surgem diariamente. Conforme Base Nacional de Dados do Poder Judiciário, indicando que, de janeiro/2023 até o dia 29 de julho de 2023, foram distribuídas cerca de 12.946.056 (doze milhões, novecentos e quarenta e seis mil e cinquenta e seis) novas ações.

Nesse sentido, em se tratando de condomínios, conforme pesquisa do Secovi Rio, entre janeiro a abril de 2023, somente no estado do Rio de Janeiro, foram distribuídas cerca de 4.708 ações condominiais, além disso, em pesquisa recente feita pelo Secovi SP, segundo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente em julho de 2023, foram distribuídas cerca de 1.134 ações judiciais motivadas pela inadimplência condominial

O fato de surgir inúmeras ações diariamente, acaba gerando um grande déficit no judiciário brasileiro, fazendo com que ocorra uma demora na resolução dos conflitos mediante a impossibilidade de promover uma maior celeridade processual, assim a mediação surge como instrumento facilitador e sobretudo visando a resolução do conflito de forma mais rápida e amigável, trazendo consigo instrumentos e meios facilitadores.

Desse modo, numa mediação, um terceiro, imparcial, também chamado de mediador, podendo ser cadastrado em órgão especializado, ou mediante livre escolha das partes envolvidas no conflito, de forma independente e sem recorrer a uma instituição ou programa de mediação formal, deve compreender quais são os interesses das partes e buscar alternativas para a resolução do conflito, sem visar somente os valores, mas se atentar para outras possibilidades de modo a não prejudicar a saúde financeira das partes, utiliza-se de técnicas para promover um diálogo amigável entre as partes a fim de quem cheguem a um consenso.

Nesse sentido, são as palavras de Vasconcelos:

A mediação é tida como um método dialogal e autocompositivo, no campo da retórica material e, também, como uma metodologia, em virtude de estar baseada num complexo interdisciplinar de conhecimentos científicos extraídos especialmente da comunicação, da psicologia, da sociologia, da antropologia, do direito e da teoria dos sistemas. É também, como tal, uma arte, em face das habilidades e sensibilidades próprias do mediador. (VASCONCELOS 2016, p. 61)

Sendo assim, entende-se que durante a mediação, as partes, por livre vontade, decidem buscar um terceiro para facilitar o diálogo e conversação de modo que assim possam resolver o litígio de forma mais amigável mediante procedimentos imparciais e que visem sobretudo o sigilo das partes. Nesse contexto, o mediador desempenha um papel fundamental, não apenas facilitando a comunicação entre as partes, mas também aplicando técnicas e procedimentos previstos na Lei de Mediação nº 13.140. Estes incluem a imparcialidade do mediador, garantindo uma isonomia entre as partes, mantendo uma oralidade adequada e de fácil compreensão, e seguindo os princípios da informalidade, confidencialidade e boa-fé. O objetivo final é que as partes cheguem a um consenso de forma autônoma e voluntária, baseado em suas próprias vontades.

Nesse escopo, para que exista uma efetiva mediação nos conflitos extrajudiciais, é importante verificar a presença dos princípios que a regem, conforme

indicados no Código de Processo Civil, em seu art. 166. Esses princípios incluem a independência, imparcialidade, autonomia da vontade, confidencialidade, oralidade, informalidade, bem como a decisão atribuída pelo mediador e informada aos sujeitos que compõem o litígio.

Dessa maneira, a mediação extrajudicial surge a partir de uma situação em que as partes buscam resolver seus conflitos fora do escopo judicial. No entanto, existem situações em que a própria resolução carece de uma homologação judicial, como, por exemplo, um litígio envolvendo a cobrança de cotas condominiais. Nesse caso, uma das partes pode inicialmente provocar o judiciário. Contudo, durante o desenrolar do processo, antes do juiz proferir a sentença, ambas as partes decidem homologar um acordo extrajudicial com a implementação da mediação. Portanto, torna-se necessário que o acordo seja homologado pelo Juízo a fim de se constituir um título executivo, bem como para informar ao judiciário que ambas as partes, por vontade própria, decidiram resolver a lide de forma amigável, sem a necessidade de uma sentença condenatória.

Mas, em se tratando da mediação extrajudicial, é necessário se atentar para alguns requisitos previstos em lei, em especial a Lei nº13.140/2015, no que diz respeito a forma como se deve aplica-la em conflitos extrajudiciais. Inicialmente surge um convite por uma das partes que deve ser respondido dentro de 30 dias, caso contrário, entende-se como rejeitada, porém, se for aceito dar-se-á prosseguimento com as tratativas extrajudiciais, estabelecendo cláusulas previstas em contrato, devendo conter expressamente os prazos mínimos e máximos para as reuniões, estabelecer um local onde ocorrerá as sessões, podendo ser de dois tipos: *Ad hoc* e Institucional.

A mediação *Ad hoc* ocorre quando as partes desejam contratar um mediador particular, enquanto a Institucional se torna mais fácil em razão se já existir um local para realizar as sessões, chamado de Câmara, com regras de escolha de mediador, procedimentos a serem utilizados, locais, bem como a forma de comunicação estabelecida pelas partes. Ou seja, tudo já está disposto para os sujeitos do litígio.

Ademais, as partes podem estabelecer critérios e penalidades em caso de não comparecimento nas reuniões, como multas e pagamento de custas e honorários sucumbenciais. Já em casos de previsão contratual incompleta, deverá ser aceito os termos constantes no art. 22, §2º da Lei nº 13.140/2015, sendo imposto um prazo mínimo de dez dias e máximo de três meses, um ambiente ideal para que as reuniões

ocorram, bem como local que possa discutir a respeito de informações confidenciais, além disso, urge a necessidade de criar uma lista com cinco nomes para escolher um mediador, mas caso não haja indicação, será escolhido automaticamente o primeiro da lista, bem como a previsão contratual de prazo para mediação, prevista no artigo 22 da mesma lei, atribuindo um prazo para resolver o conflito até certo período previamente delimitado.

Diante da morosidade presente no judiciário brasileiro, motivada pela grande quantidade de ações distribuídas diariamente, é que nasce a necessidade de implementar a mediação extrajudicial, vez que, costumeiramente, em casos cíveis, naturalmente existe uma demora na prestação jurisdicional, dificultando a eficácia das soluções aplicadas aos litígios.

Nesse sentido, o CNJ realizou uma pesquisa apontando algumas possíveis causas para compreender o que motiva a demora e o extenso lapso temporal para resolver conflitos judiciais:

Por um lado, o custo do Poder Judiciário é bastante elevado, como se pode observar das várias análises apresentadas por Da Ros (2015). Representa 1,3% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil (dados de 2017 indicam 1,4% do PIB) e 0,14% nos EUA (país de dimensões comparáveis). Em comparação com outros estados com estrutura do judiciário e direito processual similar, o custo do Brasil também se demonstra superior, como acontece com Portugal (0,3% do PIB), Espanha (0,3% do PIB), Itália (0,3% do PIB) e França (0,2% do PIB). Desse percentual, 89,5% são destinados ao pagamento de pessoal, não necessariamente com os magistrados. Em 2017, eram 18.168 magistrados e 272.093 servidores mais 158.703 como força de trabalho auxiliar (estagiários, terceirizados). Isso reflete uma média de 23 funcionários por juiz. São 8,2 juízes por 100 mil habitantes no Brasil e 195 funcionários por 100 mil habitantes. Em comparação: em Portugal são 17,1 juízes e 58,3 funcionários [...] Isso significa que, apesar de aos juízes serem destinados muitos processos individualmente, há muitos funcionários que os auxiliam e esse número é muito diferente do que se encontra num panorama mundial. 8 Esses números indicam que o judiciário brasileiro tem uma estrutura relevante instalada. Porém, dados ainda do CNJ referentes ao ano de 2016 (CNJ, 2017) informam que o Poder Judiciário finalizou o ano de 2016 com 79,7 milhões de processos em tramitação. Apesar de ter havido atendimento à demanda da ordem de 100,3%, o estoque de processos cresceu em 2,7 milhões, ou seja, 3,6%. Desde 2009, o crescimento acumulado foi de 31,2%, representando um acréscimo de 18,9 milhões de processos. O acréscimo de demanda se deve também ao aumento progressivo do acesso do cidadão à justiça, que tem tido mais informação e maior possibilidade de acesso. Segundo Sadek (2004), o aumento dos processos judiciais está diretamente relacionado às taxas de industrialização e urbanização (RELATÓRIO ANALÍTICO PROPOSITIVO: Mediação e conciliação avaliadas empiricamente. Brasília: CNJ, 2019).

Assim, nota-se que a morosidade processual vai muito além da quantidade de ações existentes no judiciário, como também os altos custos para manter um processo

e servidores que trabalham nas comarcas, fóruns e secretarias, além da baixa quantidade de magistrados ativos para um determinado número de habitantes numa região.

Portanto, a mediação torna-se extremamente necessária durante a resolução de litígios, para que possa, em apoio ao judiciário “desafoga-lo” e tratar os litígios com maior celeridade, agilidade e sobretudo mantendo a boa comunicação e diálogo saudável entre as partes.

2.3 A MEDIAÇÃO APLICADA NAS COBRANÇAS DE COTAS CONDOMINIAIS

Com o processo de verticalização da moradia, que nasce mediante a construção de edifícios com capacidade de englobar uma maior quantidade de pessoas dentro de um determinado território, as pessoas, ou moradores, daquele espaço acabam abdicando de determinados direitos pessoais em busca de uma melhor configuração social, com melhorias nas condições de vida, sobretudo no que diz respeito ao conforto, lazer e segurança, abrindo mão da liberdade além de mitigar alguns direitos em prol de garantir uma melhor convivência harmoniosa na sociedade, bem como no espaço que escolheu para viver, seja sozinho ou em companhia. Com isso, o novo padrão de moradia em prédios e condomínios, possibilita uma maior acessibilidade ao conforto, com paz e tranquilidade.

Porém, quando um conjunto de pessoas desconhecidas decidem abdicar de certos direitos em prol de viver num ambiente com espaços compartilhados, acabam surgindo alguns problemas, tais como barulhos, festejos, ocupação de vagas de garagem indevida, bem como problemas estruturais como rachaduras, infiltrações, dentre outros.

Assim, nasce a necessidade de se constituir um corpo gestor capaz de gerir os gastos, bem como constituir Assembleias entre os condôminos para que todos estejam cientes do rateio das taxas condominiais, bem como a forma como deverá ser administrada por seus gestores.

Contudo, no que tange o rateio das despesas condominiais, pode ocorrer situações em que parte dos condôminos decidem não colaborar, ficando inadimplentes e com isso acaba gerando problemas futuros para a saúde financeira e conseqüentemente estrutural, do condomínio.

Desse modo, em razão da inadimplência, há uma provocação do judiciário por parte do corpo gestor do condomínio, face aos moradores inadimplentes, mediante ações de execução de crédito, vez que tal inadimplência, por si só, já configura como um título executivo extrajudicial, com obrigação líquida e exigível, nos termos do art. 783 do Código Civil.

Não obstante, quando os conflitos passam a ser tratados pelo judiciário, o credor busca métodos para conseguir satisfazer a dívida inadimplida, como utilização de sistemas de busca de bens e ativos financeiros comumente utilizados pelo judiciário brasileiro, como o SISBAJUD (sistema judicial para constrição de valores mediante conta bancária para penhora em valor monetário), RENAJUD (sistema judicial utilizado juntamente com o DENATRAN para realizar busca de veículos e conseqüentemente sua restrição) e INFOJUD (sistema projetado para permitir o acesso às informações das partes envolvidas em processos judiciais, trazendo detalhes sobre os contribuintes registrados na base de dados da Receita Federal), contudo, e muitos dos casos, não é possível encontrar bens capazes de suprir a dívida, assim, o credor não encontra outra saída a não ser requerer a penhora do imóvel em hasta pública, mediante autorização pelo Juízo.

Partindo do princípio da celeridade, principalmente no que diz respeito as relações financeiras envolvendo condomínios e o rateio de suas cotas, a provocação do judiciário pode se tornar uma grande “dor de cabeça” aos gestores do ambiente, vez que existe uma grande demora e morosidade nas tratativas dos litígios, bem como as altas demandas processuais existentes, assim, a mediação possui um importante papel na resolução dos conflitos envolvendo cotas condominiais, tratando de sanar os problemas de forma extrajudicial, com suporte Constitucional, por força do artigo. 5º, inciso XXXV, ao tratar a respeito dos direitos fundamentais em especial ao livre acesso à justiça, bem como a própria atividade jurisdicional buscando constantemente promover uma aplicabilidade de uma justiça honesta e leal em prol da criação de uma sociedade mais humana e igualitária. Nesse sentido, é o entendimento de Humberto Theodoro Junior (2000, p. 54).

Tão decisiva é a participação do mecanismo do direito processual no Estado de nossos tempos que se pode mesmo identificar o Estado Democrático de Direito como aquele em que as garantias fundamentais dos direitos do homem se acham adequadamente protegidas por um eficaz sistema de processo judicial.(...)Por isso mesmo, as diversas tutelas que se atribuem constitucionalmente ao processo não devem estar limitadas ao âmbito das

simples declarações de princípios, mas, sim, não de se traduzir em providências de ordem prática, reais e eficazes, com vigência efetivamente certa para cada caso concreto que se traga à solução judicial. Em outras palavras, o processo deve corresponder, em remédios práticos, àquilo que a ordem constitucional espera dele, como instrumento ágil de efetivação das garantias integrantes do sistema.

Sendo assim, as soluções dos conflitos, sejam tratadas pelo judiciário ou câmaras de mediação, geram uma sentença, mas a mediação em si possui uma característica específica, que é a própria autocomposição das partes, em que haverá a figura do mediador que irá conduzir as tratativas e assim, busca visualizar de uma forma imparcial a possibilidade de sanar o litígio de forma benéfica para os sujeitos.

Nesse viés de cobrança de cota condominial, o mediador precisa verificar qual é o objetivo da lide e quais serão as possibilidades de reparação do conflito, assim, no que tange ao rateio das despesas orçamentárias, existe uma prévia divisão entre os condôminos, conforme artigo 1.358-P do Código Civil, visando dividir os custos com os proprietários das unidades condominiais, pois, o processo de verticalização da moradia surge para facilitar as relações interpessoais, bem como promover uma maior acessibilidade a certos locais e condições que, se fosse agir sozinho, as chances seriam extremamente baixas, como garantia de uma segurança, área de lazer com piscina, churrasqueira, academias, saunas, dentre outros benefícios que são proporcionados aqueles que decidem abdicar de suas privacidades para viver em sociedade, dentro de um espaço físico delimitado, abarcando mais de uma família num mesmo território, além de proporcionar uma maior valorização do solo urbano.

Assim, muitos sujeitos optam pelos benefícios trazidos pela verticalização da moradia, arcando com as consequências, bem como aceitam os termos para viver nesses ambientes, com suas regras e exigências necessárias.

Contudo, um dos grandes problemas enfrentados pelos gestores condominiais, dar-se-á com a inadimplência de muitos moradores, pois, apesar de usufruírem das benesses oferecidas por esses ambientes, deixam de adimplir com as cobranças e assim se tornam inadimplentes, de modo que a mediação pode surgir para tentar resolver a lide, buscando compreender quais foram os motivos para ocorrer tal inadimplência, bem como instrumento importantíssimo para “desafogar” o judiciário.

Nesse escopo, a mediação surge com o objetivo de resolver as lides com mais celeridade e eficiência, buscando sempre analisar quais são os objetivos das partes, bem como entender suas dificuldades, para, somente assim, poder promover um

diálogo saudável e possivelmente fazer com que os sujeitos possam firmar um acordo e assim evitar demais problemas frente a Justiça, garantindo um resultado confortável para os litigantes mediante uso de métodos consensuais.

Nessa mesma linha de raciocínio, é o que Câmara (2016, p. 7) afirma:

Os métodos consensuais, de que são exemplos a conciliação e a mediação, deverão ser estimulados por todos os profissionais do Direito que atuam no processo, inclusive durante seu curso [...]. É que as soluções consensuais são, muitas vezes, mais adequadas do que a imposição jurisdicional de uma decisão, ainda que esta seja construída democraticamente através de um procedimento em contraditório, com efetiva participação dos interessados. E é fundamental que se busquem soluções adequadas, constitucionalmente legítimas, para os conflitos, soluções estas que muitas vezes deverão ser consensuais. Basta ver o que se passa, por exemplo, nos conflitos de família. A solução consensual é certamente muito mais adequada, já que os vínculos intersubjetivos existentes entre os sujeitos em conflito (e também entre pessoas estranhas ao litígio, mas por ele afetadas, como se dá com filhos nos conflitos que se estabelecem entre seus pais) permanecerão mesmo depois de definida a solução da causa. Daí a importância da valorização da busca de soluções adequadas (sejam elas jurisdicionais ou para jurisdicionais) para os litígios.

Assim, a mediação implementada na cobrança de cotas condominiais, surge como alicerce ao próprio ambiente condominial, capaz de conduzir naturalmente o curso de suas divergências, buscando sempre uma solução que seja conveniente para ambos.

Sendo assim, os métodos mais adequados para garantir uma resolução de conflitos eficiente pode ser vista em como a mediação exerce papel importante para garantir um diálogo eficiente entre as partes, além de surgir pelas vias consensuais dos indivíduos, de forma humanizada, rápida e eficaz.

3 DIREITO IMOBILIÁRIO E SUAS IMPLICAÇÕES NAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS

O Direito Imobiliário desempenha um papel fundamental nas tratativas condominiais, uma vez que regula as relações jurídicas e contratuais que envolvem a gestão, manutenção e convivência em condomínios. Quando se trata de temas como cotas condominiais, direitos e deveres dos condôminos, uso das áreas comuns e resolução de conflitos, o conhecimento do Direito Imobiliário se torna essencial.

Nesse contexto, os aspectos legais que regem os condomínios, como as convenções condominiais, regulamentos internos e legislações específicas, são elementos-chave para a organização e harmonia dentro dessas comunidades. Além disso, o Direito Imobiliário também influencia diretamente as negociações imobiliárias, como a compra e venda de unidades condominiais.

Portanto, compreender o Direito Imobiliário nas tratativas condominiais é crucial para a adequada administração, prevenção de conflitos e garantia dos direitos e deveres de todos os envolvidos. É uma área do direito que desempenha um papel significativo na garantia da paz e da ordem dentro dos condomínios residenciais e comerciais, contribuindo para um convívio harmonioso entre os condôminos e a preservação do patrimônio imobiliário

3.1 PROBLEMAS GERADOS PELO INADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS

Inicialmente, é importante compreender que as cotas condominiais, também conhecidas como taxas condominiais ou despesas condominiais, são valores mensais ou periódicos que os condôminos são obrigados a pagar para custear as despesas relacionadas à manutenção, administração e funcionamento do condomínio, como limpeza das áreas comuns, pagamento de funcionários, segurança, consumo de água, energia e gás, bem como reserva de um fundo de emergência.

Não obstante, o valor dessas cotas é calculado com base na fração ideal de cada unidade, que geralmente está relacionada ao tamanho da unidade em relação ao total de unidades do condomínio. Essas despesas são essenciais para garantir o bom funcionamento do condomínio e a manutenção das áreas comuns, contribuindo para o conforto e a segurança de todos os moradores. Portanto, os condôminos

devem realizar esse pagamento conforme disposto na convenção e regulamento interno do condomínio, sob pena de inadimplência e possíveis consequências legais.

Nesse sentido, para uma melhor gerência e controle, todo condomínio necessita de um síndico, juntamente com uma equipe, para ser administrado, cuidando sempre da sua saúde e visando sanar os problemas, desde os mais simples, como limpeza, até aqueles que necessitam de uma maior atenção, como por exemplo a conservação, manutenção e ampliação da estrutura, além do próprio pagamento de seus funcionários.

Não obstante, é importante frisar que os condomínios não possuem fins lucrativos, contudo, não podem funcionar sem um giro de capital para gerir suas atividades. Assim, tudo que é arrecadado, serve para gerir as despesas e para que ocorra a divisão dos gastos, faz-se necessário o rateio das dívidas, sejam ordinárias ou extraordinárias, mediante pagamento das cotas condominiais entre os proprietários das unidades, sendo estabelecido um valor fixo mensal, ou um somatório de tudo que foi gasto no mês e dividido para todos os condôminos.

Nesse sentido, o Supremo Tribunal de Justiça decidiu em favor do princípio da coletividade condominial face ao condômino:

Superior Tribunal de Justiça. Cota. Condomínio. Presunção. Quitação. A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção deste Superior Tribunal 26pacificou-se no sentido de que as cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum de que usufruem. Elas representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 322 do CC/2002 (correspondente ao art. 943 do CC/1916), de que a mais antiga parcela estaria paga se as subsequentes o estivessem. Diante disso, a Seção deu provimento aos embargos. Precedente citado: Resp 852.417-SP, DJ 18/12/2006. (REsp 712.106-DF, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgados em 9/12/2009);

Essa taxa alcança todos os proprietários das unidades do edifício, sendo obrigados por lei a contribuir com as despesas condominiais.

As despesas ordinárias dizem respeito aos gastos essenciais, como manutenções do ambiente comum do condomínio, enquanto as despesas extraordinárias estão relacionadas com o custeio da conservação e reconstrução das áreas comuns (VIANA, 2009)

Não obstante, as despesas ordinárias devem ser especificadas em sede de Assembleia Geral Ordinária, sendo inclusive atribuída aos gastos ligados diretamente

aos serviços de manutenção das áreas comuns, como saneamento, limpeza, encargos trabalhistas, consumo de água e energia, entre outros, enquanto que as despesas extraordinárias podem ser cobradas após aprovação dos proprietários durante votação em sede de Assembleia Geral e estão mais voltadas aos gastos com obras, pinturas, melhorias úteis e voluptuárias, contudo, tanto as despesas ordinárias como extraordinárias estão incluídas dentro da cobrança das cotas condominiais.

Assim, é possível destacar algumas das principais despesas de um condomínio, como o pagamento dos funcionários, produtos de limpeza, gastos com energia, água e esgoto, internet, manutenções nos equipamentos utilizados no dia a dia, bem como reformas em sua estrutura.

Tal obrigação está expressa no Código Civil, em seu artigo 1.336, devendo o condômino contribuir com as despesas condominiais na proporção de sua fração imobiliária, salvo disposição em contrário, desde que esteja prevista na convenção do condomínio.

Ainda assim, conforme Lei nº 4.591/64, em seu artigo 12, no que diz respeito as despesas condominiais, está expressamente previsto a obrigação do condômino em contribuir com os gastos comuns a todos os proprietários das unidades no limite de sua quota-parte:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

Contudo, em certas situações o “pesadelo” do síndico pode surgir, que é a crise financeira motivada pela inadimplência dos condôminos. Ou seja, quando algum proprietário de uma das unidades deixa de realizar o pagamento da cota condominial, tornando-se inadimplente, acabando de gerar graves danos a saúde financeira do ambiente compartilhado por diversas famílias.

Desse modo, sem um corpo administrativo eficiente, é comum surgirem problemas entre os moradores e a própria gestão condominial, pois, em razão da inadimplência, começa a surgir dificuldades para manter o espaço no padrão desejado por todos os moradores que visam uma melhor qualidade de vida.

Um dos principais fatores que promove a inadimplência das pessoas é a situação de desemprego, principalmente aquela causada pela pandemia do Coronavírus (Covid-19) em que aumentou drasticamente a informalização dos trabalhos e o número de pessoas demitidas e conseqüentemente a diminuição da renda.

Desse modo, é importante o síndico ter um “jogo de cintura” para sair dessa situação, buscando sempre o melhor para ambas as partes, podendo inclusive realizar um acordo amigável, desde que esteja previsto na convenção do condomínio, mas jamais poderá renunciar receita e incentivar os condôminos inadimplentes a realizarem os pagamentos sem a incidência dos juros e multas.

Porém, existem muitos moradores que contraem inúmeras despesas para si, cultivando uma lista de credores. Assim, torna-se necessário tomar outras medidas, como por exemplo a mediação, atuando como instrumento de resolução do conflito gerado pela inadimplência do proprietário, uma vez que o condomínio possui um plano orçamentário que deve ser seguido rigorosamente, pois, caso contrário, acarretará em graves prejuízos, como um déficit no caixa financeiro, utilização do fundo de reserva para quitar dívidas, e até mesmo um aumento na cota condominial como forma de tentar gerar um saldo saudável ao caixa do condomínio.

Assim, com o inadimplemento das cotas condominiais, o próprio condomínio poderá sofrer com um déficit orçamentário, criando um desequilíbrio financeiro e para que isso seja solucionado, o síndico poderá mediar um acordo saudável entre o condômino e condomínio a fim de quitar as dívidas contraídas pelo proprietário, vez que a cota-parte de cada unidade, em casos de inadimplemento, gera uma obrigação *propter rem*¹, de modo que o proprietário responderá pelas dívidas contraídas sob a unidade imóvel, bem como as próprias despesas resultantes do déficit orçamentário, desde que aprovadas pela assembleia condominial.

O termo *propter rem* significa “por causa da coisa”. Tais obrigações surgem devido o sujeito ser titular de um direito sobre a coisa, elas nascem espontaneamente sem que haja dependência da vontade do devedor. Assim, o direito de que se origina é transmitido para os sujeitos da relação. Um exemplo muito comentado na doutrina é a taxa condominial. [...] Trata-se de um grande exemplo de obrigação *propter rem*, em que a obrigação é repassada para os novos sujeitos da relação. Desse modo, se houver

¹ AgInt no REsp 1860416 / SP, Relator Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 15 de dezembro de 2020 por unanimidade e AgInt nos EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 870868 / SP, Relatora Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 07 de dezembro de 2020 por unanimidade

inadimplência de uma taxa condominial, o suposto novo inquilino deve arcar com as dívidas anteriores. (PIRES; HOLANDA, 2015, p. 3).

Desse modo, em razão do inadimplemento dos condôminos, acaba gerando um aumento no valor das cotas condominiais que, conseqüentemente, prejudica aqueles que mantêm suas dívidas em dia, influenciando na quantia a ser paga na taxa, que em muitos dos casos acaba tendo seu valor elevado.

E como consequência do inadimplemento, gera uma obrigação do morador titular/proprietário do bem, podendo ser intimado dentro de um prazo estipulado pelo condomínio, comumente aplicado dentro de 30 (trinta) dias, para realizar o pagamento da taxa de forma espontânea e amigável, mas caso não ocorra, gerará uma cobrança extrajudicial como medida a forçar seu adimplemento.

Com efeito, o mero exercício de um direito real originário ou derivado, acomete ao titular, uma obrigação compulsória, da qual não se livra sem o cumprimento, porque conseqüência de ser proprietário de uma coisa ou titular de um direito de uso de gozo dela. [...]. A obrigação propter rem é a particularização de uma obrigação real que se materializa na vinculação de determinada pessoa em face de certo direito real. (MIGUEL NETO, 2007, p. 24).

A partir desse período, já é possível incidir juros e multa sobre o valor da taxa condominial, de modo que tais valores podem ser arbitrados em convenção ou, caso contrário, será de 1 e 2% ao mês, respectivamente, conforme artigo 1.336, I, §1º do Código Civil, vejamos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:
I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Diante disso, é notório que o inadimplemento acarreta inúmeros problemas ao síndico e sobretudo ao condomínio, podendo até mesmo deixar de investir em melhorias dos espaços comuns para poder arcar com as despesas ordinárias sem perspectivas para novas melhorias e conforto de todos.

Assim, nas palavras de Rizzardo (2021, pag. 179), no que diz respeito aos deveres do condômino quanto ao pagamento da taxa condominial:

O pagamento é obrigatório, esteja ou não o condômino utilizando a sua unidade. Não se exime da obrigação na falta de ocupação do apartamento, e, assim, não usufruindo das vantagens que trazem as despesas. Ocorre que se referem elas às partes comuns, destinadas não apenas a pessoa do titular, mas também à unidade em si. Não resulta em diminuição do montante a ausência de morador na unidade. Com ou sem ocupação direta, existem os empregados, e é utilizada a energia elétrica, assim como se fazem necessários outros bens ou serviços. No entanto, se alguns serviços ou bens são prestados e oferecidos ao condomínio em geral, dividindo-se as despesas, como da água, e até do gás, entre todos os condôminos, independentemente da medição ou quantidade destinada a cada um, parece evidente o descabimento da cobrança junto aos proprietários que não se encontram utilizando o imóvel. Do contrário, decorreria um proveito ou enriquecimento indevido.

Nesse sentido, resta cristalino que os gastos ordinários e extraordinários, seja para pagamento de funcionários até mesmo a manutenção, conservação e pintura dos ambientes, deverão ser divididas por todos os moradores/proprietários das unidades no que tange ao percentual da quota-parte de cada um, contudo, isso não engloba as despesas individuais de cada unidade, tais como gastos com o consumo de energia, internet e água, por exemplo.

Nesse diapasão, entende-se que as relações sociais possuem um efeito no mundo jurídico em razão do contato permanente entre si.

Assim, atentando-se ao fato de contratos firmados entre pessoas, principalmente no que tange aos imóveis condominiais, a taxa condominial é um compromisso que o condômino tem para com o condomínio em razão de uma prestação de serviço mútua, pois ao passo que o proprietário de uma das unidades condominiais realiza esse pagamento, espera em troca um serviço eficiente e de qualidade, contudo, quando há inadimplência o próprio condomínio fica prejudicado e impossibilitado de proporcionar melhorias na qualidade de vida dos sujeitos que residem no ambiente.

Portanto, a taxa do condomínio é indispensável para realizar manutenções, conservação e melhorias no condomínio, devendo haver um efetivo rateio entre os proprietários para que se possa garantir uma qualidade de vida para todos aqueles que residem no ambiente, pois, em razão da aquisição de uma unidade do imóvel, o proprietário não pode se excluir da obrigação de pagar a cota condominial, vez que tal valor corresponde à fração do condomínio e assim poder usufruir de um serviço eficiente e sem complicações para ambos os lados, pois a falta de pagamento das cotas condominiais gera a inadimplência e conseqüentemente sérios problemas para o condomínio, inclusive prejudicando sua vida financeira

3.2 SITUAÇÕES QUE PODEM LEVAR O IMÓVEL A HASTA PÚBLICA

Inicialmente, faz-se necessário entender o conceito de hasta pública antes de aprofundar nas situações que levam um imóvel a ser penhorado. Assim, é necessário compreender certas características que acarretam a possibilidade de uma unidade residencial de condomínio ser arrematada face ao inadimplemento das cotas condominiais.

Eduardo Sabbag (2014, p. 747) descreve muito bem o conceito de hasta pública, vejamos:

A hasta pública é o leilão de bens penhorados, realizado pelo Poder Público, por meio de leiloeiro público, para a satisfação da dívida, principalmente em ações de execução (esfera judicial). Frise-se que o valor das dívidas existentes está incluído no montante pago pelo bem imóvel no público pregão, em nítida sub-rogação sobre o lanço ofertado (agora, sim, uma sub-rogação real ou responsabilidade por sucessão real), cabendo à autoridade judicial zelar pela imediata quitação das dívidas.

Para que um imóvel possa vir a hasta pública, é necessário que ocorra um processo de *Execução*, sendo caracterizado como um amálgama de ações jurisdicionais com o objetivo de realizar uma determinada obrigação imposta dentro de um título executivo, conforme preceitua Greco Filho (2013, v. 1)

Desse modo, em se tratando da inadimplência dos proprietários de unidades imobiliárias, face as cotas condominiais, é possível que o condomínio ingresse com uma ação judicial com o objetivo de ter seu crédito satisfeito, junto ao devedor. Assim, após todos os trâmites legais durante a fase cognitiva do processo, o juízo irá proferir uma sentença com ou sem resolução do mérito, conformes artigos 485 e 487 do Código de Processo Civil e assim constituirá um título executivo judicial.

A partir da constituição desse título executivo, o condomínio poderá requerer o cumprimento de sentença, nos termos do artigo 513, §1º do Código de Processo Civil e buscar bens em nome do devedor para que seja possível satisfazer a obrigação, sendo que, uma das possibilidades é a penhora do imóvel, pois o devedor responde com todo o seu patrimônio, incluindo os bens presentes e futuros, vejamos o que dispõe o artigo 789 do mesmo código:

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Contudo, a penhora do imóvel somente poderá ocorrer quando se esgotar todos os outros meios de busca de bens, desde que não tenha ocorrido o pagamento da dívida de forma tempestiva e voluntária.

Assim, caso o Exequente encontre bens imóveis em nome do devedor, poderá requerer em juízo a penhora da matrícula dos imóveis e assim leva-lo a hasta pública.

Nesse sentido, entende-se que a hasta pública é a possibilidade de penhorar um imóvel, mediante determinação judicial, quando o condômino possui alguma inadimplência e está sendo executado, numa ação judicial, para adimplir com a dívida. Desse modo, o imóvel do devedor é alienado e levado à praça (hasta pública), e com o dinheiro apurado, ocorre o pagamento aos credores

Contudo, também é importante frisar que tal medida surge a partir das relações internas entre condômino e condomínio, ao passo que o processo de Execução deve ser utilizado como última medida no que tange ao inadimplemento das cotas-partes, sendo assim, o Deputado José Santana de Vanconcellos, durante sua justificativa para aprovação do Projeto de Lei nº 4.816 de 2009, apresenta certos empecilhos que muitos condomínios enfrentam com a busca pelo adimplemento das cotas para manter uma situação financeira saudável:

[...]o legislador estará indicando solução para inúmeras questões, que vem abarrotando o Judiciário, como as que envolvem a representação do condomínio em edificações especialmente na cobrança e execução de cotas atrasadas (...) Em caso de adjudicação, muitas vezes se exige a apresentação de relação dos condôminos ao juízo para permitir a expedição da carta em nome dos proprietários. O reconhecimento de personalidade jurídica para os condomínios não acarreta qualquer ameaça para os interesses dos condôminos, pois é a assembleia condominial, que soberanamente decide sobre a gestão, os destinos e a forma de proceder do condomínio, autorizando ou negando a compra ou adjudicação de imóvel ou dando ou negando poderes para o síndico tomar decisão neste sentido.

Nesse caminhar, a ideia da execução é trazer a satisfação ao credor e para que isso ocorra, há uma busca pelos meios disponíveis para que haja uma garantia da execução, mediante utilização da esfera judicial ou extrajudicial, uma vez que esse ato executivo visa consultar os bens do devedor e contrair para si até o limite de sua dívida.

Diante de tal situação, observa-se que quando o condômino deixa de cumprir com suas dívidas, caberá ao condomínio credor, contornar a situação em busca do adimplemento com as cotas, geralmente ingressando com uma ação de execução

judicial, sujeitando-se a morosidade do judiciário brasileiro, levando anos para tentar adimplir a dívida e nos casos que houver designação de hasta pública, o Estado poderá expropriar os bens que achar necessário para conseguir satisfazer o credor.

Assim, quando um sujeito firma um contrato de compra e venda de imóvel, e deixa de cumprir com suas obrigações, nasce a possibilidade de executá-lo, mediante Ação de Execução de contrato não cumprido, conforme previsto no art. 476 do Código Civil, ao deixar de adimplir com o pagamento das cotas condominiais, seja o motivo que for, vejamos:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Ademais, conforme preceitua o artigo 789 do Código de Processo Civil, o sistema judiciário nacional permite que o devedor garanta a satisfação das suas dívidas face ao credor mediante utilização de seus bens, vejamos:

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Portanto, quando um devedor não é capaz de adimplir suas dívidas, ou não ocorre de forma voluntária, surge a possibilidade de dar prosseguimento com a hasta pública, eis que, dentro de um processo de execução, os bens do devedor tornam-se alienados ao Estado, que conseqüentemente, poderá ser levado para praça, se, dentre os bens penhorados houver imóvel, ou leilão, quando todos os bens forem móveis e assim conseguir adimplir com a dívida em comento, caso haja arrematação.

Segundo Araken de Assis (2012), a arrematação é uma prática utilizada como método de aquisição de bens, sejam móveis ou imóveis, com a permissão e participação do poder judiciário, ao passo que poderá penhorar e posteriormente ocorrer sua transferência mediante aquisição e o valor apurado será repassado ao credor no limite de sua dívida, porém, para que ocorra essa arrematação, deverá ser feita mediante hasta pública, bem como designada pelo juiz.

Nesse sentido, a hasta pública possui previsão legal nos artigos 686 a 707 do Código de Processo Civil, regulamentando sua instituição e legitimidade das partes que são capazes de adquirir o imóvel mediante arrematação.

Para que um imóvel possa ser arrematado em praça, exige a obediência de alguns requisitos, como o indivíduo (seja pessoa física ou jurídica) possa exercer livre administração dos bens, salvo quando houver participação de tutores, curadores, testamentários, síndicos, ou quando o bem estiver em alienação fiduciária.

O trâmite no leilão ocorre normalmente, mediante sujeitos que ofertam lances e aquele que apresentar maior quantia tomará o imóvel para si, arrematando-o. Desse modo, ocorrerá a transferência do bem do antigo proprietário para aquele que realizou sua aquisição, contudo, o dinheiro arrecadado será transferido ao credor até o limite da dívida, bem como utilizado para quitar as custas processuais e demais despesas relativas ao processo, enquanto o saldo sobejante (se houver), será transferido ao devedor.

Não obstante, quando a arrematação ocorre de forma judicial, caberá ao juiz validar a operação mediante auto de arrematação e assim concluí-la de forma perfeita, bem como a forma de aquisição do bem em hasta pública dar-se-á de forma originária, ou seja, quando não existe relação direta entre o antigo proprietário e o arrematante.

Nesse sentido, são as palavras do Caio Mário da Silva Pereira (1984, p. 87):

Diz-se originária, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de alguém. É uma propriedade que se adquire sem que ocorra a sua transmissão por outrem, seja voluntária ou involuntária, direta ou indireta. E resulta numa propriedade sem relação causal com o estado jurídico anterior da própria coisa.

Ademais, na mesma esteira é o entendimento dos tribunais brasileiros:

0060959-15.2012.8.19.0000 – AGRAVO DE INSTRUMENTO – 1ª Ementa – DES. CLAUDIA TELLES DE MENEZES – Julgamento: 16/04/2013 – QUINTA CAMARA CIVEL

Apelação cível. Ação de cobrança de cotas condominiais ora em fase de execução. Obrigação propter rem. Demanda proposta em face do promitente cessionário. Legitimidade passiva. Precedentes desta Corte e do C. STJ. Arrematação. Aquisição do direito e ação ao imóvel. Inexistência de impedimento para transferência da plena propriedade em razão da arrematação. Princípios da celeridade e da economia processual. Direito aquisitivo originário. O imóvel arrematado deve ser passado ao arrematante livre de qualquer ônus que incida sobre o imóvel. Decisão reformada. Recurso a que se dá provimento.

0032799-77.2012.8.19.0000 – AGRAVO DE INSTRUMENTO 1ª Ementa DES. FLAVIA ROMANO DE REZENDE – Julgamento: 25/07/2012 – VIGESIMA CAMARA CIVEL.

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PENHORA DO IMÓVEL. TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE. TERCEIRO QUE ADQUIRIU O BEM ATRAVÉS DE ARREMATAÇÃO. FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC.

0023058-67.1999.8.19.0000 (1999.002.01409) – Agravo de Instrumento – 1ª Ementa – Des. Gustavo Kuhl Leite – Julgamento: 11/05/1999 – Segunda Câmara Cível.

Penhora de imóvel – Arrematação – Cancelamento de penhora.

Bem penhorado. Arrematação. Cancelamento da penhora. O bem arrematado se transfere para o arrematante livre deste ônus. Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário, o imóvel se transfere ao arrematante livre dos ônus da penhora, tanto quanto extingue a hipoteca, que é direito real, quando intimado da praça o credor hipotecado. Se assim não fora, situação esdruxula ocorreria. Com a arrematação o imóvel passou à propriedade do arrematante. Se continuasse a incidir sobre ele a penhora, nova praça seria realizada e com a venda judicial, o bem seria do patrimônio, não da execução, mas do novo proprietário, primeiro arrematante. Portanto este é que garantiria, com seu patrimônio, execução sofrida pela executada. Agravo denegado.” (IRP)

Portanto, as situações que levam um imóvel a hasta pública, no que tange a sua arrematação final, ocorre de forma originária, eis que é cristalino a ausência de relação jurídica entre o antigo proprietário e aquele sujeito que adquiriu a propriedade, pois, durante todo o trâmite, o imóvel encontrava-se alienado ao Estado, visando a constituição de novo dono.

Porém, para que ocorra a penhora de um imóvel mediante hasta pública, é necessário seguir os requisitos previstos no artigo 887 do Código de Processo Civil, devendo para tanto ser publicado em edital com o objetivo de possibilitar uma condição de concorrência justa aos interessados.

Desse modo, é possível que o condomínio satisfaça a dívida mediante arrematação do imóvel, por terceiros habilitados, nos leilões judiciais. Contudo, o condomínio Exequente estará sujeito à morosidade do judiciário brasileiro, mediante todos os trâmites processuais e ritualísticas necessárias até ocorrer o efetivo cumprimento da satisfação dos créditos.

Contudo, existem outras soluções capazes de satisfazer a dívida e continuar mantendo um diálogo entre as partes, mediante uma negociação judicial ou extrajudicial com a utilização de técnicas de mediação, podendo resolver a lide com maior celeridade e eficiência, sendo um dos métodos mais efetivos para que o condômino inadimplente possa cumprir com suas obrigações e evitar a perda do imóvel mediante penhora.

3.3 MUDANÇAS NO INSTITUTO DA HASTA PÚBLICA COM O ADVENTO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015

Com o advento do Novo Código de Processo Civil, instituído em 2015, o instituto da hasta pública sofreu muitas modificações, ao passo que permitiu uma maior regulamentação e aplicabilidade nas demandas envolvendo penhora de imóveis. Dentre essas mudanças, é possível destacar algumas situações específicas, tais como a instituição de prazo visando a ciência do devedor/Executado; as possibilidades de realizar o pagamento após o ato de arrematação do imóvel; possibilidade de anular ou desistir de uma arrematação; as novas formas de divulgação de leilão, com a acessão das tecnologias e jornais de grande circulação, bem como a previsão de suspensão do leilão, e até mesmo a imissão na posse da propriedade, conforme será discorrido logo a seguir.

Diante de tais modificações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015, inicialmente é importante ressaltar que foi instituído prazo para que o executado tenha ciência da execução, conforme previsão legal em seu artigo 889, estabelecendo um prazo de 5 dias, vejamos:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Desse modo, é possível garantir a aplicação dos princípios do contraditório e da ampla defesa do Executado, nos termos do artigo 5º, LV da Constituição Federal de 1988.

Além disso, nos termos do artigo 882 do Código de Processo Civil de 2015, determina que o pagamento seja feito pelo arrematante imediatamente, segue:

Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

Contudo, o presente artigo possui margem de interpretação diversa, eis que, Burihan frisa que o termo “imediata” não quer dizer logo após o leilão, de modo que é permitido efetuar o pagamento dentro do prazo de vinte e quatro horas após o término do leilão, uma vez que, com o avanço da tecnologia, permitiu-se a instituição de leilões na modalidade eletrônica.

Não obstante, é possível ainda que exista uma ação anulatória após a arrematação do imóvel, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil de 2015, pois o executado poderá ingressar com uma ação contra o exequente visando a reparação dos danos sofridos, contudo, o arrematante do imóvel não sofrerá prejuízos, de modo que garante uma maior segurança jurídica ao terceiro, que adquiriu a propriedade imobiliária de boa-fé, vejamos:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

Também é possível desistir ou suspender uma arrematação, o primeiro caso surge quando houver alguma irregularidade ou gravame que prejudique a aquisição, desde que seja provada dentro de dez dias após a arrematação, nos termos do artigo 903, § 5º do Código de Processo Civil:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º ;

III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

Já a suspensão, conforme artigo 900 do mesmo Código, ocorre quando o leilão ultrapassar o horário do expediente forense, tendo sua continuidade no próximo dia útil, à mesma hora que iniciou a princípio, sem a necessidade de publicar novo edital.

Por fim, com o advento das novas tecnologias aplicadas a hasta pública, no que diz respeito a sua divulgação e publicidade, é permitido utilizar-se da Internet, desde que permitido pelo Juiz, a fim de tornar público o edital, nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil de 2015, com pelo menos cinco dias antes da realização do leilão, bem como sua divulgação em sítio designado pelo juízo, além de informar se a realização do leilão se dará de forma presencial ou eletrônica, bem como sua publicação nos jornais de grande circulação do país.

3.4 IMÓVEIS EM SITUAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Segundo Melhim Namem Chalhub (2019), a alienação fiduciária constitui um tipo de negócio comumente utilizado durante a transferência da propriedade com a finalidade de obter uma garantia na aquisição do imóvel, que possui semelhanças com as garantias reais imobiliárias, eis que já estão inseridas no ordenamento jurídico brasileiro, em especial no direito positivo, contudo, possui uma maior eficácia em sua aplicação no mundo real, a exemplo, na hipoteca de um imóvel o devedor retém para si o imóvel, contudo apenas como uma garantia de uma obrigação, enquanto que na alienação, é possível realizar a transferência da propriedade do devedor para o credor até o momento de satisfação total da dívida, estando atrelado diretamente a coisa (própria) em si, diferentemente da hipoteca que é um direito real em coisa alheia.

Nesse sentido, a Lei 9.514/1997 regulamenta o instituto da alienação fiduciária dos bens imóveis, ao passo que alimenta o ordenamento jurídico brasileiro no que diz respeito aos financiamentos imobiliários, com a possibilidade de o indivíduo adquirir um imóvel residencial de forma mais econômica e vantajosa, mediante concessão de empréstimos para que seja possível adquirir o bem com melhores condições financeiras.

Assim, deve-se atentar ao fato de que a alienação fiduciária permitiu melhores condições do funcionamento do mercado imobiliário, eis que possibilitou uma melhor

oferta de crédito para o adquirente, permitindo que o mesmo realize transações com maior celeridade e segurança ao alienante fiduciário, como uma espécie de garantia nas tratativas imobiliárias.

Não obstante, Chalhub afirma que a constituição de uma propriedade fiduciária, possibilita a posse da mesma, ao passo que esta se subdivide em direta e indireta, sendo a primeira ligada ao devedor-fiduciante, enquanto que a segunda se relaciona com o credor-fiduciário, pois, em casos de inadimplemento das parcelas atinentes ao financiamento, o ordenamento jurídico brasileiro possui um conjunto de procedimentos capazes de prever a possibilidade de consolidar a propriedade em nome do credor-fiduciário.

Desse modo, quando uma propriedade se torna consolidada ao credor, o mesmo poderá realizar até dois leilões para a venda do imóvel, de modo que o primeiro tem como objetivo satisfazer o crédito do credor até o limite da dívida, de modo que o valor excedente será transferido ao devedor. Mas, se não houver algum interessado em adquirir o bem, existe a possibilidade de realizar um segundo leilão e se não houver, de forma alguma, nenhum sujeito interessado em adquirir o imóvel, ou não atingir o valor da dívida, haverá uma exoneração por parte do credor ao devedor e assim, a dívida será considerada quitada até o limite do valor que for alcançado pelos leilões.

Nas palavras de Chalhub (2019, p. 263):

A lei prevê a hipótese de transmissão dos direitos e obrigações, tanto do credor como do devedor, pelo que o cessionário do crédito passará a ser o proprietário fiduciário do bem, enquanto o cessionário do débito passará a ocupar a posição do fiduciante, investido do direito expectativo à obtenção da propriedade plena sobre o bem.

Assegura-se ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive aquele que vier a adquirir o imóvel em leilão, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias.

Na hipótese de insolvência do fiduciante, é assegurada ao fiduciário a restituição do bem, na forma da legislação pertinente.

Portanto, a alienação fiduciária é uma espécie de garantia para a aquisição de um bem, contudo, quando um indivíduo adquire um imóvel mediante tal modalidade e não honra com o pagamento das parcelas, torna-se inadimplente, sujeitando-se a perda do imóvel e possibilidade de despejo.

Não obstante, quando o proprietário de um imóvel que se encontra alienado fiduciariamente, em se tratando das cobranças de cotas condominiais, deixa de honrar

com os pagamentos, o próprio condomínio poderá executá-lo, contudo não é possível requerer a penhora do imóvel.

Tal situação já foi decidida pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em sede de acórdão no Recurso Especial nº 2.036.289 (2022/0344164-7) do Superior Tribunal de Justiça, cuja relatora é a Ministra Nancy Andrighi, vejamos:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.

[...]

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

[...]

6. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

[...]

8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.

[...]

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.

Desse modo, o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que o imóvel alienado fiduciariamente não integra em sua totalidade o rol patrimonial do devedor fiduciante, sendo pertencente em parte ao credor fiduciário, de modo que

restará impossibilitado requerer a penhora do bem nas ações de execução quando não houver meios disponíveis para satisfazer a dívida, uma vez que o imóvel em alienação fiduciária é parte integrante do patrimônio de terceiro.

A título exemplificativo, quando um condomínio residencial pleiteia uma Ação de Execução visando o adimplemento das cotas condominiais atrasadas e, após todos os trâmites legais na busca de ativos financeiros em nome do devedor restar infrutífero, caso o condomínio solicite ao juízo a penhora do imóvel, o devedor poderá alegar impossibilidade de penhora, eis que o próprio imóvel encontra-se alienado fiduciariamente ao banco, podendo, contudo, penhorar apenas os direitos aquisitivos que derivam da própria alienação fiduciária.

Porém, existe uma exceção quanto a natureza *propter rem* da obrigação condominial, eis que, segundo a ministra Nancy Andrighi, a qualificação de uma obrigação *propter rem* vai depender necessariamente da sua regulamentação perante o ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que a inadimplência condominial possui um vínculo acessório a coisa em si, referente ao direito real.

Nesse sentido é o que está expresso no Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.345:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Portanto, em que pese a penhora de bens imóveis nas Ações de Execução Judicial, cabe ao Exequente verificar a possibilidade, bem como, disponibilidade dos bens do Executado visando sua constrição a fim de satisfazer a dívida, mas quando houver determinada situação de alienação fiduciária ao banco, restará impossibilitado sua penhora, pois há uma clara resposta dos débitos daquele indivíduo que adquiriu a propriedade imobiliária em relação aos débitos do alienante, alinhado ao fato de incidência de multas e juros de mora.

Assim, o devedor fiduciante, responsável pelas dívidas contraídas para si mediante a inadimplência com as cotas condominiais, poderá ter seu patrimônio executado, contudo, esse patrimônio não terá inclusão do imóvel, vez que ainda se encontra integrado ao credor fiduciário.

Nesse mesmo sentido, é o que versa Chalhub (2019, p.265):

“Já na propriedade fiduciária, o bem é retirado do patrimônio do devedor e transmitido ao patrimônio do credor. Assim, não sendo mais titular da

propriedade, o devedor-fiduciante não tem mais a faculdade de dispor do bem e, portando, não pode vendê-lo, ainda que em caráter fiduciário, mais de uma vez, sucessivamente, ao mesmo adquirente ou a diferentes adquirentes (relembre-se que a alienação fiduciária importa na transmissão da propriedade, ainda que em caráter resolúvel; transmitida a propriedade fiduciária ao credor, o fiduciante torna-se titular da posse direta e de direito aquisitivo sobre o imóvel, sob condição suspensiva, só vindo a readquiri-lo por efeito do pagamento da dívida garantida.”

Contudo, em se tratando de imóvel hipotecado, existe uma grande diferença, eis que, em hipótese de falência do devedor hipotecário, o imóvel continua constituindo o seu patrimônio pessoal, diferentemente do que ocorre na alienação fiduciária, que existe a possibilidade de incorporação do bem ao patrimônio do credor-fiduciário em situação de falência ou inadimplemento do devedor-fiduciante, pois, quando um imóvel deixa de ser parte constituinte do patrimônio do devedor, este, fica impossibilitado de ser constringido em virtude das dívidas contraídas pelo devedor.

Nessa seara, é o entendimento jurisprudencial já pacificado nos tribunais brasileiros, determinando que inexistente possibilidade de preferência do crédito tributário em virtude de dívidas adquiridas pelo devedor-fiduciante, vejamos:

EXECUÇÃO FISCAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - PENHORA - BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE - IMPOSSIBILIDADE - PROPRIEDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO - INEXISTÊNCIA DE PRIVILÉGIO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO.

1. "A alienação fiduciária em garantia expressa negócio jurídico em que o adquirente de um bem móvel transfere - sob condição resolutiva - ao credor que financia a dívida, o domínio do bem adquirido.

Permanece, apenas, com a posse direta. Em ocorrendo inadimplência do financiado, consolida-se a propriedade resolúvel" (REsp 47.047-1/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros).

2. O bem objeto de alienação fiduciária, que passa a pertencer à esfera patrimonial do credor fiduciário, não pode ser objeto de penhora no processo de execução fiscal, porquanto o domínio da coisa já não pertence ao executado, mas a um terceiro, alheio à relação jurídico-tributária.

3. A alienação fiduciária não institui um ônus real de garantia, não havendo de se falar, nesses casos, em aplicação da preferência do crédito tributário.

4. Precedentes das Turmas de Direito Público.

5. Recurso especial improvido.

(REsp n. 332.369/SC, relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 27/6/2006, DJ de 1/8/2006, p. 388.)

Portanto, em se tratando da hipoteca, nos casos de falência do devedor, é permitido ao credor hipotecário concorrer com outros credores, devendo seguir a ordem legal de preferência, nos termos do artigo 1.476 do Código Civil, enquanto que na alienação fiduciária, resta prejudicado tal prática, vez que a própria natureza da alienação fiduciária não permite promover tal prática reiteradas vezes, pois o bem é

excluído do patrimônio do devedor, sendo transferido para o patrimônio do credor, e assim, o devedor não poderá dispor do imóvel para realizar vendas em cima do bem.

4 MEDIAÇÃO EM CONFLITOS ENVOLVENDO O INADIMPLEMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS

A partir da convivência em condomínio, as pessoas abdicaram de alguns direitos pessoais para poder buscar viver num ambiente com certos recursos que dificilmente um indivíduo conseguiria sozinho, como por exemplo a segurança, comodidade, paz e sossego, contudo, em muitos condomínios alguns desses problemas continuam ocorrendo, o que prejudica a harmonia do ambiente, gerando uma enorme “dor de cabeça” para o síndico, pois terá que buscar soluções para resolver os conflitos existentes, muitas vezes recorrendo ao judiciário, sujeitando-se a morosidade gerada pela extensa quantidade de processos existentes.

São diversos os problemas existentes no condomínio, podendo ser estruturais, pagamento de funcionários ou até mesmo coisas mais simples como limpeza das áreas comuns, contudo, um dos maiores problemas existentes nos condomínios, se dá em razão da ausência de pagamento das cotas condominiais de alguns proprietários, pois, ocorrerá uma espécie de efeito borboleta, eis que, sem o devido adimplemento das cotas condominiais, afetará drasticamente a saúde financeira do condomínio e conseqüentemente prejudicará o bom funcionamento e harmonia do ambiente.

Assim, sem pensar duas vezes, muitos condomínios ingressam com ações judiciais buscando executar o condômino inadimplente, porém, boa parte das execuções tornam-se frustradas por não encontrarem bens capazes de satisfazer a dívida executada.

Contudo, esses problemas poderiam ser resolvidos caso o condomínio realizasse sessões de mediação com os condôminos inadimplentes, visando a constituição de um acordo amigável e que seja possível continuar mantendo o diálogo entre as partes.

Exemplo disso, é o ProEndividados – Programa de Tratamento de Consumidores Superendividados, criada pelo Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos e Cidadania (Nupemec), com previsão legal no artigo 5º, XII da Resolução 410/2018, sendo muito utilizado pela CAGEPA e Energisa, têm como objetivo utilizar-se de métodos de resolução de conflitos extrajudiciais, como mediação, conciliação ou negociação para permitir que os devedores possam realizar acordos a fim de renegociar suas dívidas e conseqüentemente educar as

peças para manter um controle e consciência das suas finanças, desse modo são as palavras da Desembargadora Fátima Bezerra Maranhão, transcritas por Toscano (2014):

O Tribunal de Justiça será parceiro desses cidadãos na tentativa de encontrar as entidades credoras para a renegociação da dívida, pois sabemos que o custo de vida é alto e o desemprego também. As pessoas querem honrar seus compromissos e estão impotentes para fazê-los

Nesse mesmo sentido, a Resolução nº 125 do CNJ surgiu com a finalidade de desenvolver Núcleos de Conciliação nos Tribunais, não obstante, na Paraíba tem-se o Núcleo de Conciliação do Tribunal de Justiça, no qual ressalta o Dr. Bruno Azevedo, mediante portal da conciliação do Tribunal de Justiça da Paraíba (Paraíba, 2013):

No ano de 2010, o CNJ intensificou essa política, a partir da edição da Resolução 125, que determinou a todos os Tribunais do país que criassem seus Núcleos de Conciliação, com a missão destes desenvolverem políticas, ações e programas que dessem visibilidade e popularizassem as formas autocompositivas – negociação, mediação e conciliação. Diante desta nova realidade, o Tribunal de Justiça tem sido um parceiro da primeira hora do CNJ e imprimido um ritmo consistente e contínuo para promover os meios extrajudiciais perante a sociedade paraibana. Assim, mesmo antes da criação do seu Núcleo de Conciliação, o que só aconteceu após o advento da Resolução 125 do CNJ, aderiu as propostas do Conselho e adotou o projeto do curso de Direito da UEPB – Campus de Guarabira, da então Câmara de Conciliação e Arbitragem, hoje Centro de Conciliação e Mediação, e já instalou 14 Centros, do Litoral ao Sertão, nas principais Comarcas do Estado, evidenciando para todos os atores jurídicos que a cultura da paz, através da conciliação, veio para ficar. O Núcleo de Conciliação do TJPB, que teve como primeira coordenadora a desembargadora Fátima Bezerra Cavalcanti, hoje presidente do Tribunal, tem desenvolvido vários programas, no intuito de cada vez mais solidificar e tornar conhecidas as formas autocompositivas. Assim, criou o Portal da Conciliação (www.conciliar.tjpb.jus.br), exclusivo para assuntos da temática; a Revista Eletrônica Conciliar; o Código de Ética para os Conciliadores; o Programa ProEndividados e os Mutirões da Conciliação, que têm abordado matérias como DPVAT, questões fiscais e bancárias, e que vêm sendo realizado nas principais comarcas do Estado, João Pessoa, Campina Grande e Patos.

Desse modo, a mediação surge com o papel buscar na conciliação a resolução do conflito envolto das cotas condominiais, ao passo que, quando se é firmado um acordo entre o condomínio e condômino, haverá inúmeras vantagens para ambos, bem como rapidez na resolução da lide e economia processual, pois não terá que arcar com os custos do judiciário, muito menos se sujeitará a morosidade existente no poder público, além de manter um diálogo e comunicação ativa entre as partes, pois os condôminos devem seguir as regras de convivência previstas na convenção

coletiva, bem como cumprir o regimento interno do condomínio, de modo que ambos os documentos são semelhantes, contudo, a diferença se encontra na função e aplicação de cada um dos institutos, sendo que a Convenção Coletiva versa a respeito das normas gerais e estruturais do condomínio, bem como seu funcionamento, enquanto que o Regimento Interno está mais voltado às regras de convivência dos moradores.

Além disso, a forma como são criados os dois institutos também são diferentes, eis que a Convenção é constituída pela construtora ou incorporadora do imóvel, e aprovada por cerca de $\frac{2}{3}$ dos condôminos proprietários das unidades residenciais, enquanto o Regimento Interno é redigido pelos próprios condôminos mediante pacto coletivo, estabelecendo regras de convivência entre os moradores, buscando garantir a paz e o convívio social adequado.

Assim, em se tratando da inadimplência condominial, um estudo feito pela APISA, em mais de dois mil condomínios que administra, revelou que a falta de pagamentos das cotas condominiais em 2022 ultrapassou os limites alcançados em 2021, possuindo uma média anual de 17% de inadimplentes.

Não obstante, um dos principais motivos da inadimplência se deu em razão das dificuldades financeiras que os proprietários das unidades condominiais sofreram decorrentes da pandemia causada pelo Vírus COVID-19, causando uma série de problemas na economia brasileira, como um aumento na taxa Selic, saindo de 2% em 2021 para 13% em 2022, e conseqüentemente elevou o preço dos serviços e produtos do país.

Assim, muitos indivíduos sofreram inúmeros prejuízos financeiros, bem como os condomínios que decidiram ingressar com Ações de Execução em razão do inadimplemento, contudo, pode-se evitar essas “dores de cabeça” causadas pelas ações judiciais caso o condomínio opte pela resolução do conflito nas vias extrajudiciais, com o uso da mediação, pois é uma solução com maior celeridade e possibilidade de maiores benefícios para ambas as partes, visando sempre alcançar a paz social, já que as decisões proferidos no âmbito do judiciário nem sempre são capazes de sanar o problema, assim, a mediação surge com a capacidade de permitir um resultado mais satisfatório para ambas as partes, mediante tratativas de acordos em comum, sendo facilitada por um terceiro indivíduo que irá conduzir e atuar de forma neutra e imparcial visando uma resolução mais rápida e econômica tanto para o condomínio como o condômino.

Portanto, a mediação possui importante papel para garantir uma boa convivência entre as partes conflitantes no condomínio, no que tange em especial as tratativas de inadimplência com as cotas condominiais, mediante a criação de um espaço suficientemente capaz de proporcionar soluções aos conflitantes, bem como manter um diálogo saudável utilizando uma comunicação não violenta entre as partes além de promover uma eficácia nos acordos, vez que a grande maioria são cumpridos, em razão das partes participarem da própria construção do acordo, diferentemente de uma sentença judicial. Assim, a mediação possibilita um maior rendimento financeiro ao condomínio, evita ajuizamento de ações no judiciário e boa parte dos conflitos são resolvidos rapidamente, eis que uma sessão dura poucas horas e pode ser resolvido em poucos meses.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante desse cenário, verifica-se que as ferramentas utilizadas durante a resolução de conflitos extrajudiciais possuem uma enorme importância na sociedade, visando garantir uma comunicação ativa e eficiente durante a construção de soluções para os diversos tipos de conflitos existentes nos condomínios, em especial aqueles relacionados a inadimplência das cotas condominiais, buscando sempre o melhor para ambas as partes, diferentemente do judiciário que determina uma parte como vencedora e a outra como vencida.

Nesse sentido, a mediação surge como técnica de mediação voltada para promover uma efetiva resolução de conflitos, possuindo diversos benefícios, dentre eles a celeridade nas tratativas, evitando a morosidade existente no judiciário brasileiro, bem como a manutenção de um diálogo saudável entre as partes.

Além disso, a mediação traz à tona a importância da autonomia e da vontade das partes na busca por soluções. Ao permitir que os próprios envolvidos construam acordos que atendam aos seus interesses e necessidades, a mediação empodera as partes a assumirem um papel ativo na resolução de seus conflitos. Isso cria um senso de responsabilidade, uma vez que as partes se tornam coautoras das soluções encontradas, o que pode ser extremamente benéfico em contextos condominiais, onde a convivência duradoura é essencial.

A abordagem colaborativa da mediação também é um fator relevante, pois demonstra que, muitas vezes, é possível alcançar resoluções mais satisfatórias quando as partes trabalham juntas em vez de litigar de maneira contenciosa. Isso não apenas promove a ideia de que a cooperação é mais eficaz do que a confrontação, mas também contribui para a criação de soluções que consideram a complexidade das relações em um condomínio, levando a acordos duradouros e uma convivência mais harmoniosa entre os condôminos. Portanto, a mediação destaca-se como uma abordagem valiosa e proativa para a resolução de conflitos em condomínios.

Ao passo que o Brasil possui um judiciário brasileiro se encontra lotado de processos, pois, conforme a Base Nacional de Dados do Poder Judiciário, entre janeiro de 2023 até o dia 29 de julho de 2023, foram distribuídas cerca de 12.946.056 (doze milhões, novecentos e quarenta e seis mil e cinquenta e seis) novas ações. Sendo cristalino que a extensa quantidade de ações existentes influencia na morosidade durante as tratativas processuais, carecendo de uma maior celeridade no

âmbito processual, ao passo que demandas mais complexas podem perdurar por mais de 10 anos até serem julgadas.

Desse modo, a mediação surgiu como método para facilitar as resoluções de conflitos, eis que seus métodos autocompositivos são suficientemente capazes de resolver em média 75% dos conflitos e assim evitar que a maior parte dos casos seja objeto de uma ação judicial.

No entanto, as soluções oferecidas pelas Câmaras de Mediação apresentam vantagens para ambas as partes envolvidas. Essas vantagens incluem maior celeridade, redução significativa de despesas financeiras e emocionais, bem como a promoção de relações saudáveis, sustentadas por um contínuo diálogo

Portanto, é imperativo que se desenvolva um projeto de lei que estabeleça a obrigatoriedade de inclusão, nas convenções condominiais, de cláusulas destinadas à criação de câmaras de mediação, utilizando métodos de resolução consensual e alternativos ao judiciário.

Assim, essas câmaras teriam a finalidade de abordar uma ampla gama de questões nos condomínios residenciais, abrangendo problemas como ruídos, inquilinos, infiltrações, presença de animais e, sobretudo, as questões relacionadas às cotas condominiais.

Ademais, esse último ponto é particularmente sensível, pois há um aparente conflito entre o direito à moradia, consagrado como princípio constitucional, e a realidade do inadimplemento condominial, que prejudica o adequado funcionamento do condomínio ao privá-lo do valor integral das cotas, devido à falta de pagamento.

Nesse cenário, temos de um lado o devedor inadimplente e, do outro, o condomínio, que não recebe as cotas, comprometendo sua própria subsistência.

Portanto, a criação de um projeto de lei que vise promover a inclusão dessas câmaras de mediação nas convenções condominiais, não apenas garantirá uma abordagem mais ágil, econômica e harmoniosa para a resolução de conflitos no ambiente condominial, como também reforça o princípio da autonomia privada, permitindo que os condôminos escolham métodos eficazes para lidar com suas divergências.

De tal modo, a criação de normas específicas para a resolução consensual de conflitos em condomínios residenciais representa um avanço na promoção da paz e da justiça no convívio comunitário, além de contribuir para relações mais saudáveis e uma gestão mais eficiente.

Em suma, a introdução de câmaras de mediação nas convenções condominiais, regulamentada por um projeto de lei, é uma medida crucial para promover uma resolução mais ágil, econômica e harmoniosa dos conflitos condominiais. Isso não apenas alinha-se com os princípios constitucionais, mas também contribui para a melhoria das relações entre os condôminos e para a eficiência na gestão dos condomínios. Portanto, tal medida se faz necessária buscando efetivar uma abordagem proativa e construtiva para lidar com os desafios cotidianos enfrentados por comunidades condominiais em todo o país.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 14ª Ed, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. **Supremo Tribunal de Justiça. Recurso Especial 2.036.289**. Rio Grande do Sul. Civil e processual civil. Recurso especial. Ação de embargos à execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional. Impossibilidade. Teses de excesso de execução e preclusão. Súmulas 283 e 284 do stf. Execução de despesas condominiais. Imóvel alienado fiduciariamente. Responsabilidade do devedor fiduciante. Arts. 27, § 8º, da lei nº 9.514/1997 e 1.368-b, parágrafo único, do cc/2002. Penhora do imóvel. Impossibilidade. Bem que não integra o patrimônio do devedor fiduciante. Penhora do direito real de aquisição. Possibilidade. Arts. 1.368-b, caput, do cc/2002, c/c o art. 835, xii, do cpc/2015. Recorrente: Samuel Moraes Luginski. Recorrido: Condomínio Residencial Sao Paulo. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, 18 de abril de 2023. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em: 21 set. 2023.

BRASIL. **Supremo Tribunal de Justiça. Recurso Especial 332.369**. Santa Catarina. Execução fiscal - embargos de terceiro - penhora - bem alienado fiduciariamente - impossibilidade - propriedade do credor fiduciário - inexistência de privilégio do crédito tributário. Recorrente: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS. Recorrido: BANCO DO BRASIL S/A. Relatora: MINISTRA ELIANA CALMON, 27 de junho de 2006. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em: 23 set. 2023.

BURIHAM, Iwaki Rafael. **As principais inovações que o Novo CPC trouxe para a alienação em hasta pública**. Jus Brasil, [s. l.], 2016. Disponível em: <https://rafaadv2013.jusbrasil.com.br/artigos/333226893/as-principais-inovacoes-que-o-novocpc-trouxe-para-a-alienacao-em-hasta-publica>. Acesso em: 18 de setembro de 2023

CÂMARA, Alexandre Freitas. **O novo processo civil brasileiro**. ed. 2. São Paulo: Atlas, 2016.

CAMPOS, Cristiane. **Ações em edifícios chegam a 4.700 no estado do Rio**. <https://odia.ig.com.br/colunas/panorama-imobiliario/2023/05/6632826-acoes-em-edificios-chegam-a-4-700-no-estado-do-rio.html>, acesso em 05/10/2023.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário** / Melhim Namem Chalhub. - 6. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

COMUNICAÇÃO. **Análise das Ações Condominiais – Julho de 2023**
<https://secovi.com.br/analise-das-acoes-condominiais-julho-de->

content/uploads/2016/11/FIGURAS_HIBRIDAS_A_DISTINCAO_ENTRE_AS_OBRIGACOES_PROPTER_REM_E_AS_OBRIGACOES_COM_EFICACIA_REAL.pdf.
Acesso em: 4 jul. 2017.

SABBAG, Eduardo. **Manual de Direito Tributário**. 6ª Ed. São Paulo. Saraiva. 2014.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Acórdão no Recurso Especial nº 2.036.289. Ementa: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015. Samuel Moraes Luginski vs. Condomínio Residencial Sao Paulo. Julgado em 18 de abril de 2023. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=185263540&tipo=91&nreg=202203441647&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20230420&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso em: 06 de setembro de 2023.

Taxa de inadimplência em condomínios bate recordes e alcança média de 17% em 2022. SindicoNet, 2023. Disponível em:

<<https://www.sindiconet.com.br/informese/inadimplencia-condominial-atinge-recorde-em-2023-noticias-mercado#:~:text=Um%20levantamento%20feito%20recentemente%20pela,alcan%C3%A7ou%2017%25%20na%20m%C3%A9dia%20anual.>>. Acesso em 24 de setembro de 2023.

THEODORO JÚNIOR apud CARNEIRO, Paulo Cezar Pinheiro. **Acesso à Justiça: Juizados Especiais Cíveis e Ação Civil Pública**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.

TOSCANO, Clélia. **Tribunal de Justiça e Unipê assinam convênio para implantar projeto "Pro-Endividados"**. [s.d.] Disponível em

<<https://www.jusbrasil.com.br/noticias/tribunal-de-justica-e-unipe-assinam-convenio-para-implantar-projetopro-endividados/100628321>>, acesso em 26/09/2023

VASCONCELLOS, José Santana. **PL nº 4.816/2009**. Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=426013>. Acesso em: 20 ago. 2023.

VASCONCELOS, Carlos Eduardo. **Mediação de conflitos e práticas restaurativas**. 5ª ed. São Paulo. Editora Método. 2017 p. 29.

VIANA, Marco Aurélio S., **Manual do condomínio edilício**: (artes. 1.331 a 1.358 do Código Civil). Rio de Janeiro: Forense, 2009.