



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

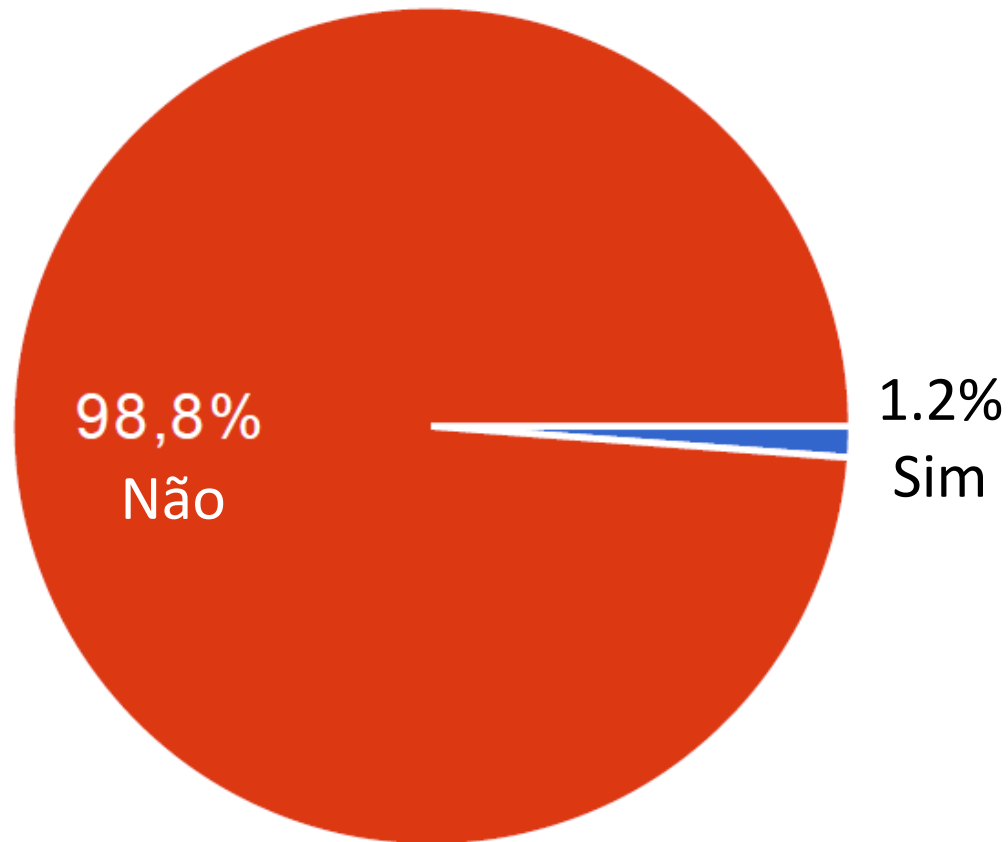
# II Encontro Estadual do CORI-MG Mediação e Arbitragem nos Negócios Imobiliários

**Francisco Maia Neto**

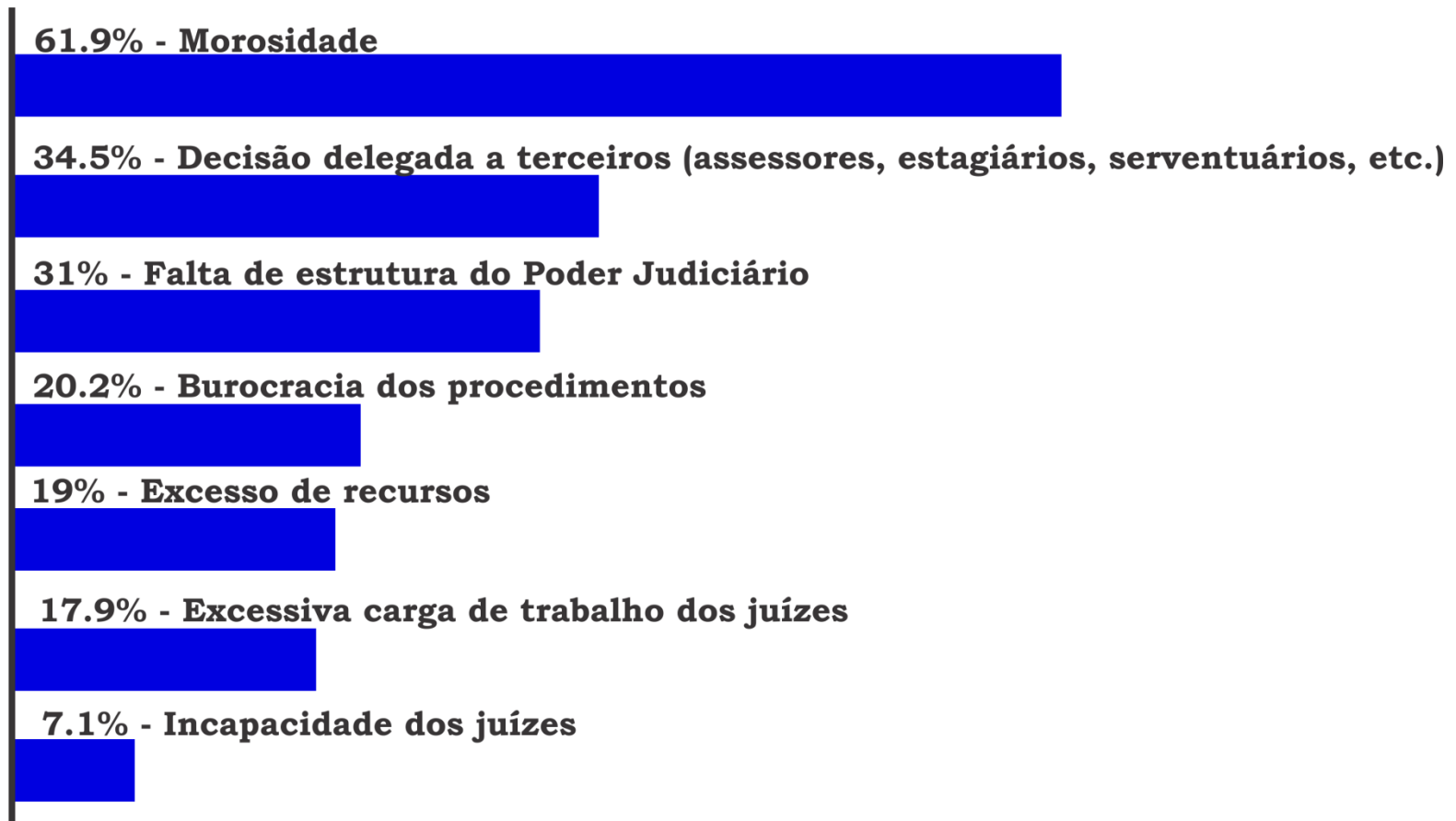
Presidente da Comissão de Arbitragem da OAB/MG

**RESPOSTAS AO QUESTIONÁRIO  
ENVIADO AOS PARTICIPANTES  
DE SEMINÁRIO NA OAB/MG**

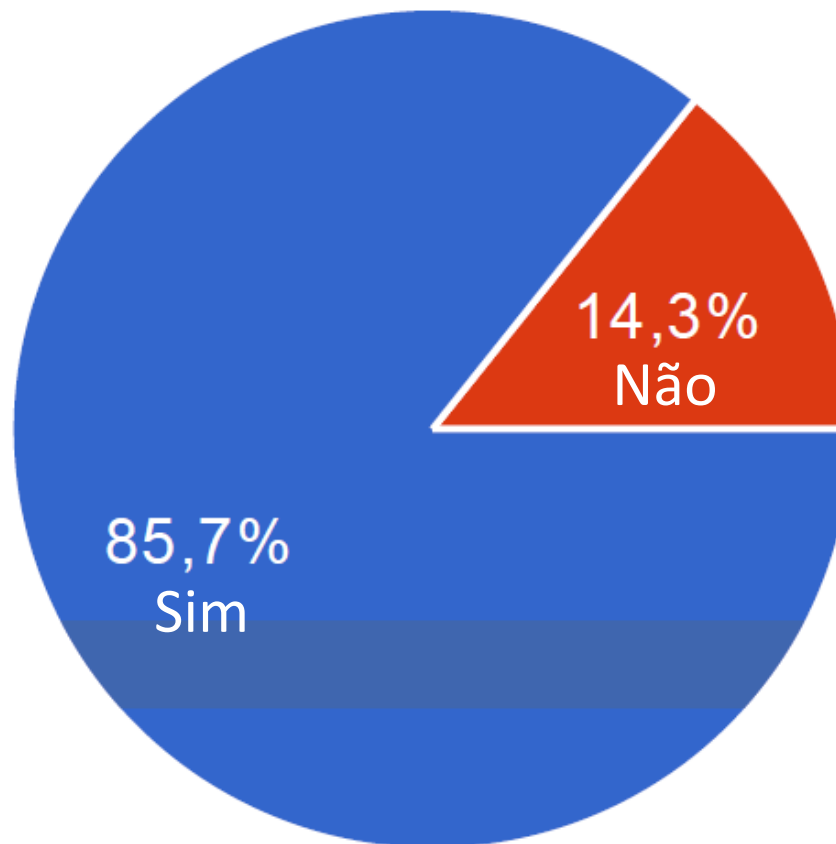
## A justiça brasileira atende satisfatoriamente aos anseios e necessidades da população?



**Em função da própria experiência, ou sua percepção em relação à percepção de terceiros, marque dentre as opções abaixo, aquela que representa o maior problema da justiça brasileira:**



## Você acredita que os mecanismos extrajudiciais de solução de conflitos nos contratos seja uma tendência positiva para o advogado?



**A REALIDADE**  
da **JUSTIÇA** estatal

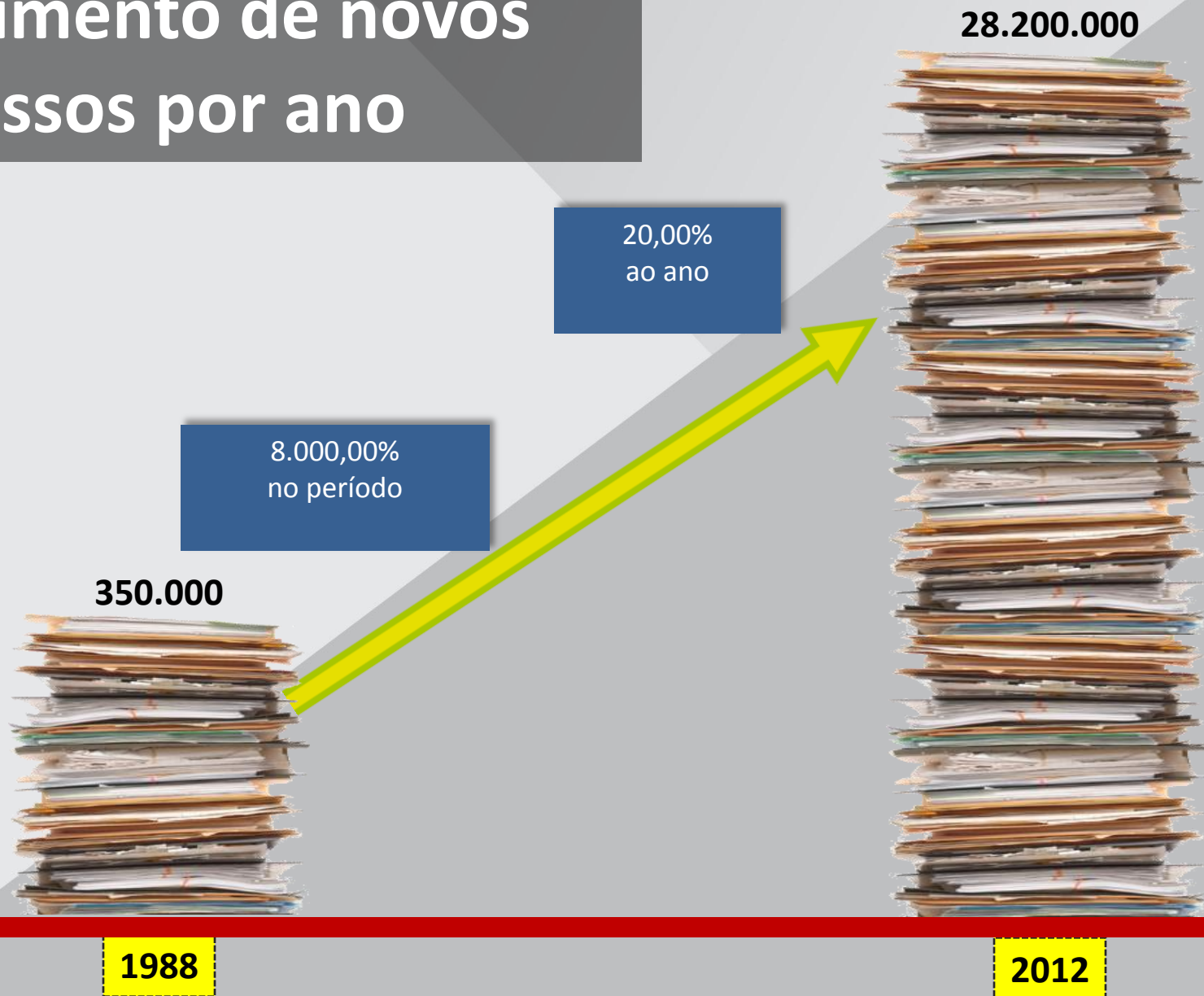
# A justiça estatal em números:



- ✓ Ações em tramitação: 102,4 milhões
- ✓ Número de novas ações: 27,3 milhões
- ✓ Número de processos baixados: 28,5 milhões
- ✓ Estoque de ações ao final de 2015: 73,9 milhões
- ✓ Taxa de congestionamento: 72,2%
- ✓ Casos novos por magistrado: 1.688
- ✓ Casos novos por dia: 7
- ✓ Número de processos por magistrado: 6.577
- ✓ Magistrados por 100.000 habitantes: 8,48
- ✓ Despesas do Poder Judiciário em relação ao PIB: 1,3%
- ✓ Despesas do Poder Judiciário em relação ao orçamento: 2,6%
- ✓ Custo por habitante: R\$ 387,00
- ✓ Custo por processo: R\$ 773,00

Fonte: CNJ – Conselho Nacional de Justiça, 2015

# Crescimento de novos processos por ano





# Impacto no setor produtivo



Sábado, domingo e segunda-feira,  
16, 17 e 18 de janeiro de 2016

2,01% do PIB



*“...há necessidade de se debelar a cultura ‘judicialista’ que se estabeleceu fortemente no país, segundo a qual todas as questões precisam passar pelo crivo judicial para serem resolvidas...”*

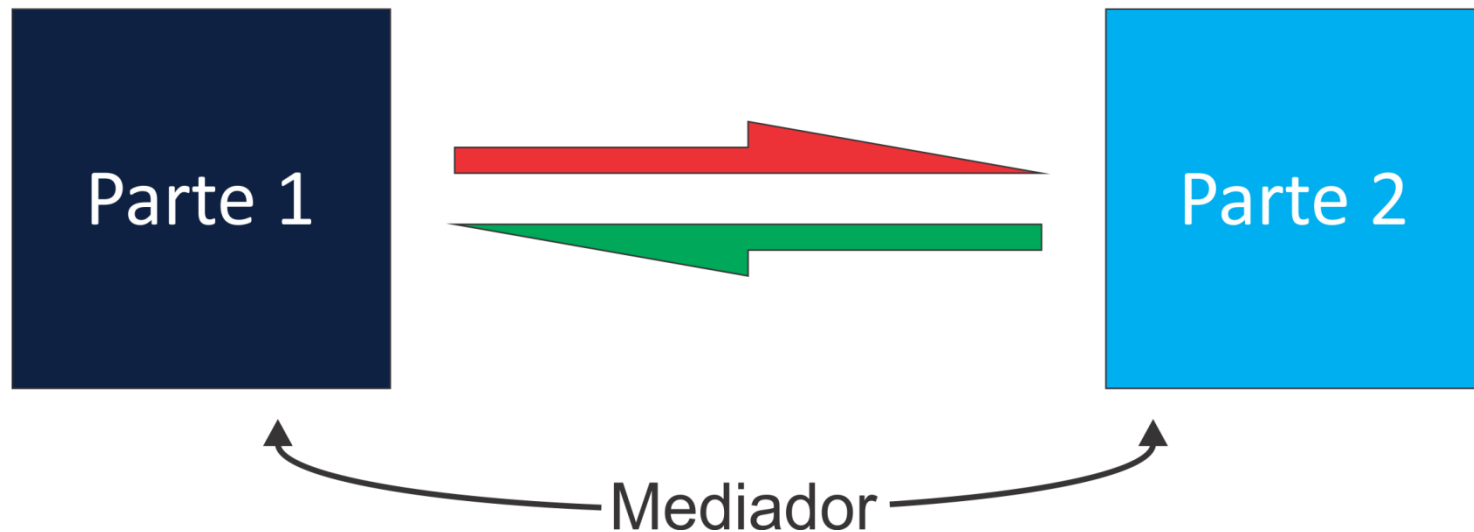
*Min. Gilmar Ferreira Mendes  
Discurso de posse na Presidência do STF  
(23 de abril de 2008)*

A resolução das  
**CONTROVÉRSIAS** pelos  
**MESCs - MECANISMOS  
EXTRAJUDICIAIS DE SOLUÇÃO  
DE CONFLITOS**

# MEDIAÇÃO

# MEDIAÇÃO

**Autocomposição indireta  
(com a participação de um terceiro)**



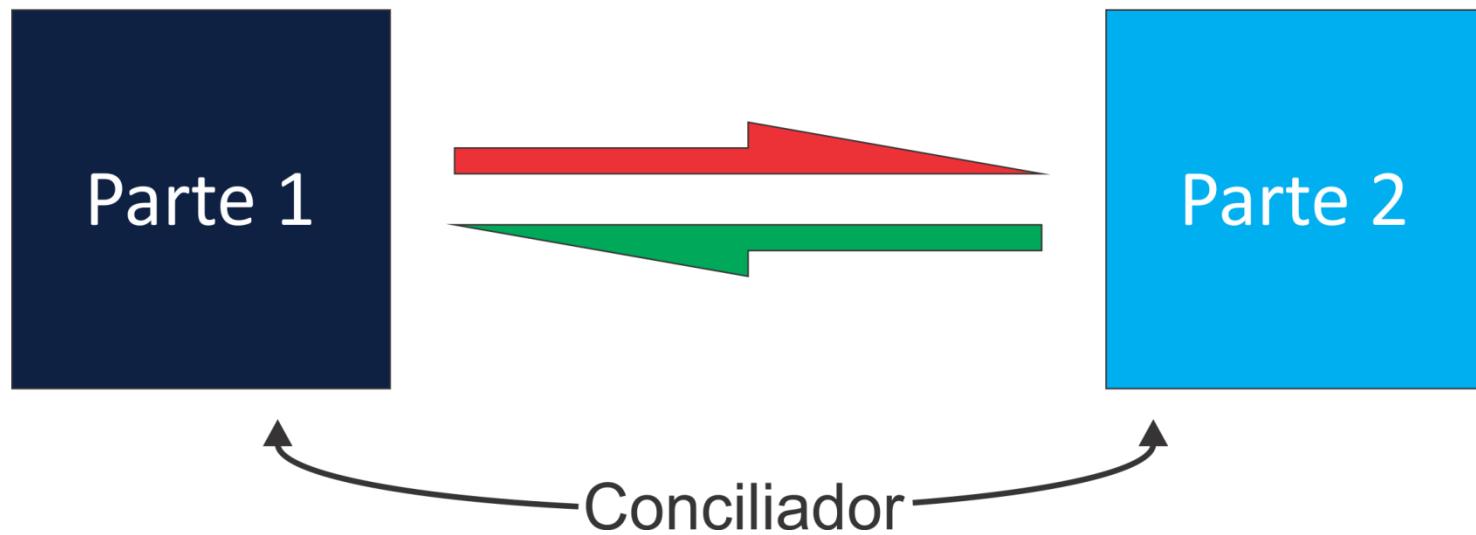


**CÂMARA BRASILEIRA DE MEDIAÇÃO  
E ARBITRAGEM EMPRESARIAL**

# CONCILIAÇÃO

# CONCILIAÇÃO

**Autocomposição indireta  
(com a intervenção de um terceiro)**





# Definição e características da Conciliação

- ✓ Semelhante à mediação, mas difere na escolha e procedimento do conciliador
- ✓ Normalmente o conciliador não é escolhido pelas partes
- ✓ É comum exercer uma função interveniente, propondo e sugerindo soluções
- ✓ Aplicada usualmente em conflitos instaurados via arbitragem ou na justiça estatal
- ✓ Também funciona como um “filtro”
- ✓ Previsto no CPC e na Lei de Arbitragem, além de ser abrangida pela Lei de Mediação

# O Novo CPC (Lei 13.105/15)

- ✓ Art. 3º - Estímulo aos métodos consensuais
- ✓ Art. 139 - Promoção da autocomposição
- ✓ Art. 149 – Auxiliares da justiça
- ✓ Art. 165 – Centros judiciários de solução consensual de conflitos e atuação do conciliador
- ✓ Art. 319 – Conteúdo da petição inicial
- ✓ Art. 334 e seguintes – Audiência de conciliação

# Código de Ética e Disciplina da OAB (Resolução nº 02/2015)

✓ Art. 2º - .....

Parágrafo único. São deveres do advogado:

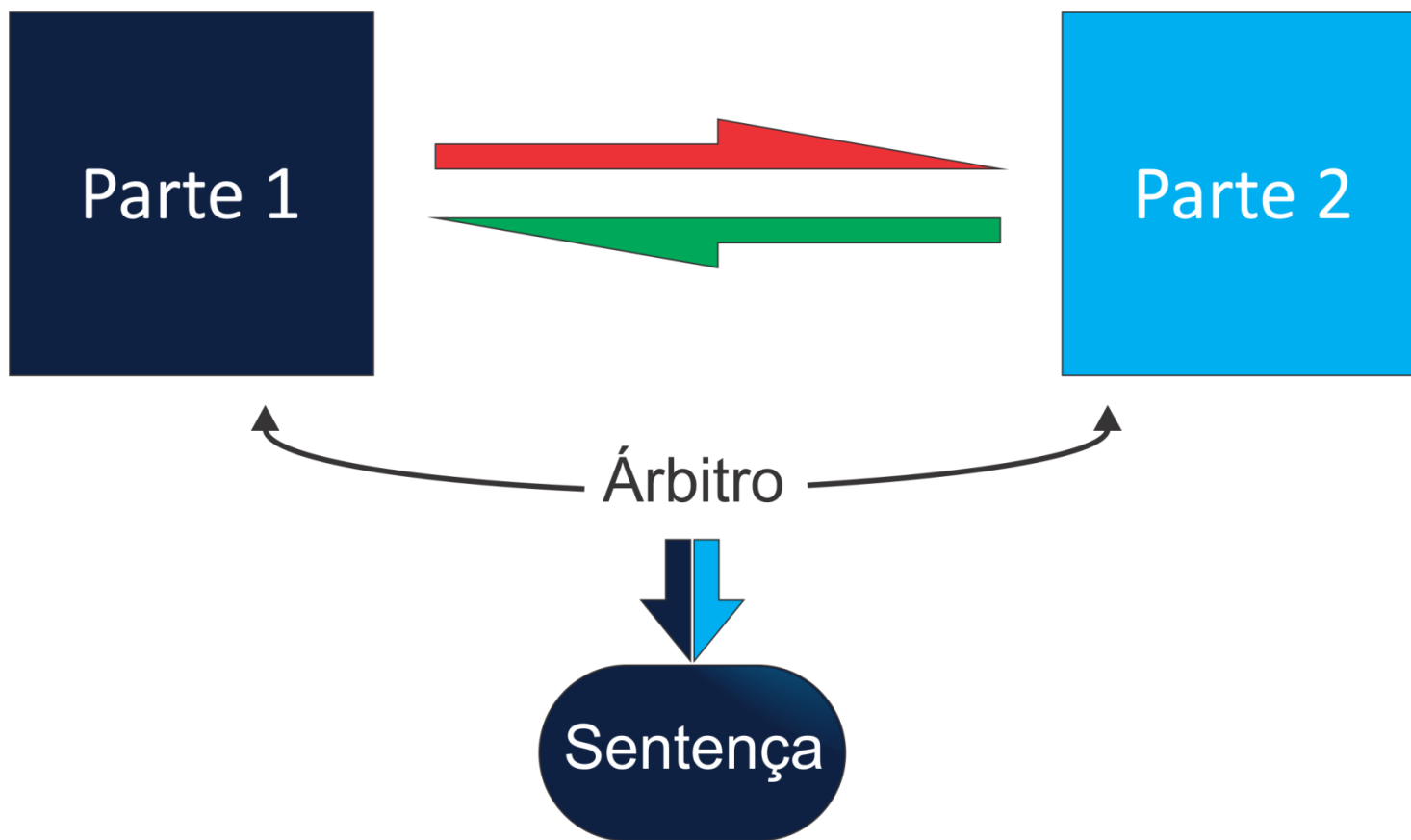
VI - estimular, a qualquer tempo, a conciliação e a mediação entre os litigantes, prevenindo, sempre que possível, a instauração de litígios;

✓ Art. 48, § 5º - É vedada, em qualquer hipótese, a diminuição dos honorários contratados em decorrência da solução do litígio por qualquer mecanismo adequado de solução extrajudicial.

# ARBITRAGEM

# ARBITRAGEM

Heterocomposição  
(com a decisão por um terceiro)

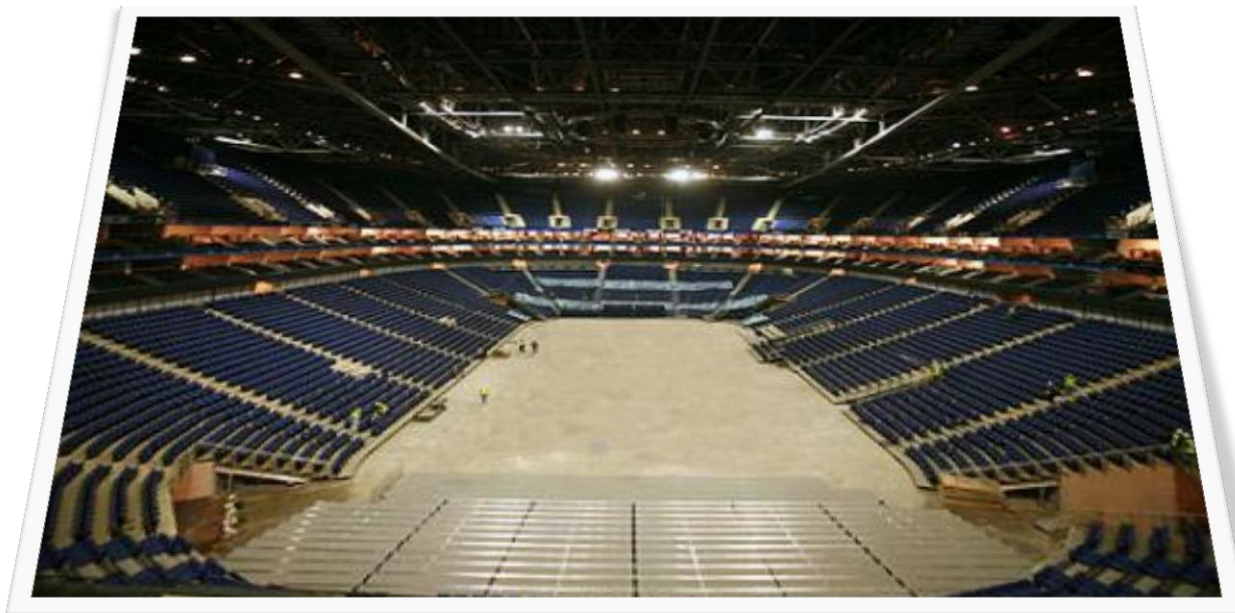




# SÚMULA DE CASOS REAIS

# Erro de projeto:

- ✓ Havia concordância quanto ao prejuízo de visão na arquibancada em arena multiuso
- ✓ Surgiram três soluções técnicas viáveis
- ✓ Definição coube ao árbitro





# Locação corporativa:

- ✓ Contrato celebrado entre partes com interesses coincidentes
- ✓ A revisão convencional poderia trazer consequências indesejáveis
- ✓ Árbitro analisou as questões mercadológicas trazidas por ambas as partes



# Divergências em incorporação imobiliária:

- ✓ Obra sob o regime de administração a preço de custo
- ✓ Condôminos questionaram os cálculos e parâmetros dos quadros da incorporação
- ✓ Construtora cobrou itens executados e não pagos



# Colapso de estrutura:

- ✓Obra contratada por empreiteira global
- ✓Contratante executou obras adicionais
- ✓Construtora atribuiu a causa a fatores alheios ao seu escopo



## Partilha de bens (sócios ou herdeiros):

- ✓ Pode ser utilizada nas questões consequenciais do direito de família e sucessões
- ✓ Consiste em segregar o objeto do litígio a questões de natureza patrimonial
- ✓ Caberá ao árbitro estabelecer a cota parte de cada um e eventuais compensações em dinheiro



# Valores de claims (infraestrutura ou construção civil):

- ✓ Casos usuais submetidos à arbitragem
- ✓ Deve haver uma definição muito clara das reivindicações
- ✓ Cabe ao árbitro estabelecer o correto valor dos pleitos



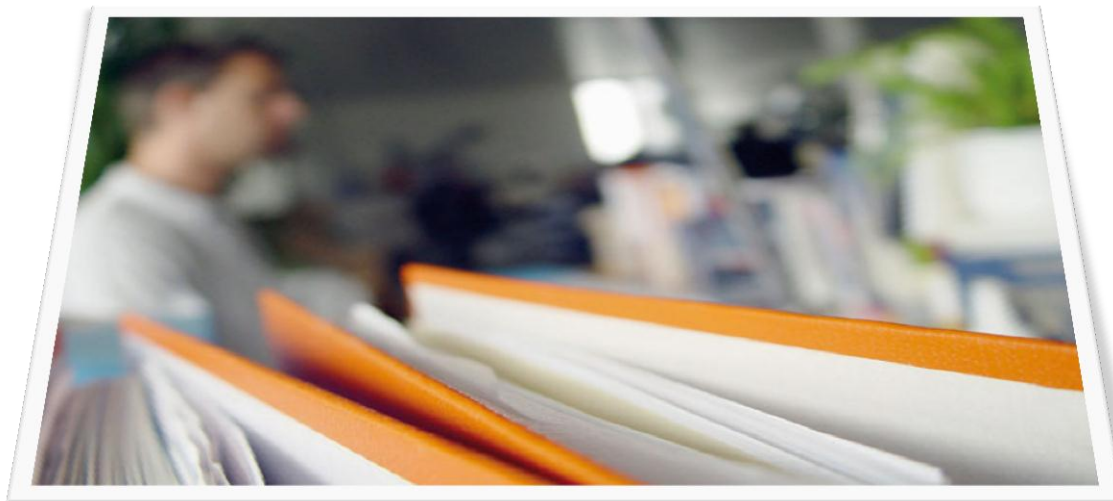
# Definição sobre propriedade de terreno:

- ✓ Uma empresa detinha a posse sobre uma área
- ✓ Por outro lado, surgiu uma família se dizendo dona do imóvel
- ✓ Partes delegaram ao árbitro a definição da propriedade do imóvel



## Questões condominiais:

- ✓ Inadimplência condominial
- ✓ Contrato de gaveta entre mutuário e condômino
- ✓ Alteração nas cláusulas do regimento ou convenção de condomínio
- ✓ Proibição de animais



*“Feliz aquele que  
transfere o que sabe e  
aprende o que ensina”*

Cora Coralina

*Muito obrigado!*

