

VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

ADRIANA SILVA MAILLART

LUCIANA DE ABOIM MACHADO

SÉRGIO HENRIQUES ZANDONA FREITAS

SUSANA ISABEL DA CUNHA SARDINHA MONTEIRO

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

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

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

F723

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

Coordenadores: Adriana Silva Maillart; Luciana de Aboim Machado; Sérgio Henriques Zandona Freitas; Susana Isabel da Cunha Sardinha Monteiro – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-905-6

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Formas consensuais. 3. Solução de conflitos. VII Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Apresentação

É com muita satisfação que apresentamos o Grupo de Trabalho e Pesquisa (GT) de Artigos denominado “FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS I” do VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI (VII EVC), com a temática “A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade”, promovido pelo Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito (CONPEDI), Sociedade Científica do Direito no Brasil, com patrocínio da Faculdade de Direito de Franca e da Universidade UNIGRANRIO - Afya, e apoio do Portugalense Institute For Legal Research - IJP e da Facultad de Derecho da Universidad de la República Uruguay, em evento realizado entre os dias 24 e 28 de junho de 2024, de forma telepresencial, com a utilização da Plataforma Conferência Web RNP.

Assim, o Grupo de Trabalho recebeu 25 artigos que abordam diferentes aspectos relacionados às formas consensuais de solução de conflitos, devendo ser ressaltado que todos os trabalhos direta ou indiretamente trataram da qualidade da prestação da justiça oferecida por meio dos métodos adequados de resolução de conflitos. A apresentação dos trabalhos foi dividida em quatro blocos, não havendo especificidades temáticas em cada um deles.

Destaca-se os títulos dos textos apresentados: A arbitragem enquanto meio extrajudicial de resolução de litígios que envolvem a administração pública: uma comparação entre os panoramas brasileiro e português; A atuação do mediador na efetiva resolução de conflitos no atual ordenamento jurídico brasileiro; A consensualidade como um caminho para a resolução de irregularidades na administração pública e a celebração de termos de ajustamento de gestão; A desjudicialização da execução civil e o acesso à justiça; A mediação como forma de solução de conflitos societários no âmbito do mercado de capitais; A mediação e a conciliação no direito processual constitucional: uma necessária releitura de acesso à justiça à partir da estrutura cultural do ordenamento jurídico e do estado democrático de direito; A mediação organizacional como mecanismo de redução do passivo trabalhista e das doenças ocupacionais; A teoria warataiana da mediação e a possibilidade de sua aplicação na resolução de conflitos urbanos através da atuação da administração pública municipal; Acesso à educação e círculos de construção de paz para crianças e adolescentes imigrantes de Santa Catarina: uma análise legislativa; Análise entre a justiça restaurativa e a justiça retributiva: o acesso à justiça como instrumento assegurador dos direitos da personalidade das vítimas de violência doméstica; Aplicação dos princípios da Lei de recuperação de empresas e falência (LREF) e o papel da mediação na recuperação judicial de empresas no

Brasil; As diretrizes curriculares nacionais instituídas pela resolução nº 05/2018 e a construção de uma educação jurídica multiportas; Câmara nacional de resolução de disputas – instrumento de gestão de conflitos em matéria desportiva; Conciliação como instrumento de garantia dos direitos da personalidade diante do descumprimento de contratos de prestação de substituição; Democracia e os desafios das fake news à luz da prevenção de conflitos; Desjudicialização, cultura da paz, e ODS 16 - considerações sobre a incorporação da Agenda 2030 no poder judiciário brasileiro; Filosofia e mediação: as relações entre as teorias da justiça de Rawls e Habermas e a mediação; Mediação e perspectiva de gênero: uma abordagem dos métodos autocompositivos em relações com desequilíbrios estruturais; Mediação na relação médico-paciente e a judicialização de demandas; Meios alternativos de solução de conflitos nas ações que versam sobre interesses transindividuais: uma investigação sobre a efetividade no caso Mariana/MG; Novos horizontes para conflitos fiscais: a jornada da arbitragem tributária em Portugal e seu potencial no Brasil; O (des) tratamento dado à mediação no sistema jurídico brasileiro: uma análise do artigo 334 do Código de Processo Civil; O direito à moradia como direito da personalidade e a mediação dos conflitos locatícios; O impacto da produção antecipada de provas nas relações trabalhistas: uma perspectiva multidimensional na gestão de conflitos; e, Tribunal multiportas e novas tecnologias: a autocomposição no ambiente virtual.

Em linhas gerais, os textos reunidos traduzem discursos interdisciplinares maduros e profícuos, reflexo de pesquisas e pesquisadores de todas as regiões do país.

Na oportunidade, os Organizadores prestam sua homenagem e agradecimento a todos que contribuíram para esta louvável iniciativa do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), das instituições parceiras e, em especial, a todos os autores que participaram da presente coletânea de publicação, com destaque pelo comprometimento e seriedade demonstrados nas pesquisas realizadas e na elaboração dos textos de excelência.

Convida-se a uma leitura prazerosa dos artigos apresentados de forma dinâmica e comprometida com a formação de pensamento crítico, a possibilitar a construção de um Direito voltado à concretização de preceitos insculpidos no Estado Democrático Constitucional de Direito.

29 de junho de 2024.

Professora Dra. Adriana Silva Maillart

adrissilva@gmail.com

Professora Dra. Luciana de Aboim Machado

lucianags.adv@uol.com.br

Professora Dra. Susana Isabel da Cunha Sardinha Monteiro

susana.monteiro@ipleiria.pt

Professor Dr. Sérgio Henriques Zandona Freitas

sergiohzhf@fumec.br

O DIREITO À MORADIA COMO DIREITO DA PERSONALIDADE E A MEDIÇÃO DOS CONFLITOS LOCATÍCIOS

THE RIGHT TO HOUSING AS A PERSONALITY RIGHT AND THE MEDIATION OF TENANCY CONFLICTS

Ariana de Souza Pinheiro
Andréa Carla de Moraes Pereira Lago

Resumo

Trata-se a mediação de um mecanismo autocompositivo, em que as partes em conflito são auxiliadas por uma terceira parte - neutra e imparcial - denominado mediador, para se chegar a uma composição que atenda os reais interesses e necessidades das partes. Nesse sentido, o presente artigo tem por objetivo averiguar se a mediação é um instrumento adequado e eficaz à solução dos conflitos locatícios, levando-se em consideração que a mediação é um instrumento de pacificação social, que além de possibilitar o restabelecimento da comunicação dos conflitantes e a manutenção das relações continuadas, proporciona a efetivação do direito à moradia dos indivíduos que se encontram em meio a um conflito inquilinário. Para tanto, o método de abordagem adotado será o dedutivo, de procedimento histórico e comparativo, utilizando-se de explanação jurídico-interpretativa, exegetica, sistemática e crítica, cuja técnica do estudo fundamentar-se-á na pesquisa bibliográfica nacional. Ao final do presente estudo, pretende-se concluir que a mediação é um mecanismo adequado de resolução dos conflitos locatícios pois, além de solucionar às questões de direito de natureza inquilinária, também restabelece o diálogo entre os conflitantes, promove a cultura de paz e garante o direito à moradia dos inquilinos.

Palavras-chave: Direito à moradia, Habitação, Conflitos locatícios, Mescs, Mediação

Abstract/Resumen/Résumé

Mediation is a self-compositional mechanism in which the parties in conflict are assisted by a neutral and impartial third party called a mediator, in order to reach a composition that meets the real interests and needs of the parties. In this sense, the main objective of this article is to ascertain whether mediation is a suitable and effective instrument for resolving tenancy disputes, taking into account that mediation is an instrument for social pacification, which not only enables the parties in conflict to re-establish communication and maintain ongoing relations, but also makes the right to housing a reality for individuals who find themselves in the midst of a tenancy dispute. To this end, the method adopted will be the deductive, historical and comparative approach, using legal-interpretative, exegetical, systematic and critical explanation, whose study technique will be based on national bibliographical research. At the end of this study, the aim is to conclude that mediation is an appropriate mechanism for resolving tenancy disputes because, in addition to resolving tenancy law

issues, it also re-establishes dialog between the disputants, promotes a culture of peace and guarantees tenants' right to housing.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Right to housing, Housing, Tenancy disputes, Adr, Mediation

1. INTRODUÇÃO

Dentre as diversas modalidades de contratos do Direito Brasileiro, destaca-se o contrato de locação em virtude da consecução de seus fins jurídicos, econômicos e sociais. Nesse sentido o Código Civil Brasileiro dispõe acerca da locação em geral, em seus artigos 565 a 578, enquanto o microsistema regulador das locações de prédios urbanos se encontra disposto na Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, com as alterações incluídas pela Lei nº. 12.112 de 09 de dezembro de 2009.

Na lei em comento, existe a previsão de três modalidades de locação. A primeira é a locação residencial, com previsão nos artigos 46 e 47. Secundariamente, nos artigos 48 a 50, situa-se a locação para temporada, e, por derradeiro, temos a locação não residencial, elencada nos artigos 51 a 57. Desta forma, a Lei nº. 8.245/91 também denominada de “Lei do Inquilinato”, prevê obrigações do locador e do locatário, e outras disposições que merecem proteção especial.

Mas embora os direitos e deveres dos proprietários do imóvel locado e dos inquilinos estejam devidamente regulamentadas pela referida lei, observa-se um aumento significativo dos conflitos locatícios, especialmente, pós período da pandemia da COVID-19. Observa-se ainda, que esses conflitos ao serem solucionados por meio do mecanismo tradicional de resolução de conflitos, qual seja, a jurisdição estatal, nem sempre garantem a plena satisfação das partes, e sequer, o direito à moradia dos indivíduos em conflito locatício.

Nesse sentido, o presente artigo tem por objetivo analisar o mecanismo autocompositivo da mediação, com o fim de averiguar se esse mecanismo é mais adequado para a solução dos conflitos inquilinários, ante a justificativa da economia processual, da eficácia, da satisfação das partes e da promoção da pacificação social. Dessa forma, o problema de pesquisa consiste em saber se a mediação é um instrumento adequado de solução dos conflitos locatícios, apto e capaz de efetivar o direito à moradia dos indivíduos envolvidos nesses conflitos.

Para alcançar o objetivo proposto, o presente artigo dividir-se-á em 4 seções: a primeira denominada de “O direito à moradia como direito da personalidade” que passará a averiguar o direito à moradia enquanto direito fundamental e da personalidade; o segundo denominado de “Fundamentos da locação de prédios urbanos” que passará a análise do conceito, das características e dos elementos essenciais deste tipo específico de contrato; o terceiro denominado “Os conflitos de natureza locatícia na contemporaneidade”, que trará um panorama geral dos conflitos locatícios,

e. por último, a seção, denominada “A mediação como instrumento de solução dos conflitos locatícios e de efetivação do direito à moradia” que passará a análise da eficácia da mediação na solução dos conflitos inquilinários e de garantia do Direito à moradia dos locatários.

Para tanto, a metodologia adotada será a dedutiva, de procedimento histórico e comparativo, utilizando-se de explanação jurídico interpretativa, exegética, sistemática e crítica, cuja técnica do estudo fundamentar-se-á na pesquisa bibliográfica nacional.

Ao final do presente estudo, pretende-se concluir que a mediação é um mecanismo adequado de resolução dos conflitos locatícios pois, além de solucionar às questões de direito de natureza inquilinária, também restabelece o diálogo entre os conflitantes, promove a cultura de paz e garante o direito à moradia dos inquilinos.

2. O DIREITO À MORADIA COMO DIREITO DA PERSONALIDADE

O direito à moradia calcado no princípio da dignidade da pessoa humana, tornou-se no Brasil um direito fundamental no ano de 2000 por meio da emenda constitucional nº 26. Em consequência, o poder público passou a elaborar e promover políticas públicas voltadas ao acesso à moradia, como o programa “Minha Casa Minha Vida”, cujo objetivo precípua é propiciar uma moradia digna para famílias de baixa renda.

Contudo, por vezes, as políticas públicas sofrem com problemas de implementação e de falta de recursos financeiros. Então, apesar de o direito à moradia ser legalmente reconhecido, sua efetivação não é plena, pois encontra diversos desafios para que seja garantido.

De mais a mais, o direito à moradia é reconhecido como direito humano (art. 25 da Declaração Universal de Direitos Humanos) pois é um direito que garante o acesso dos cidadãos a uma habitação adequada, que atenda às necessidades básicas, como segurança, privacidade, acessibilidade. E este reconhecimento internacional também obriga os Estados a adotarem ações positivas, visando garantir aos que por conta própria não conseguem, o acesso a uma moradia adequada (Siqueira; Souza, 2024).

Dessa forma, percebe-se que o direito à moradia possui uma correlação com o desenvolvimento da personalidade dos indivíduos e outros direitos essenciais como direito à vida, à segurança, à integridade física, direitos estes que só conseguem ser garantidos, por meio de uma moradia digna (Siqueira; Souza, 2024). Ainda, o Direito à Moradia possui uma forte conexão com

a dignidade da pessoa humana, de forma que “a pessoa não pode viver uma vida digna sem uma moradia digna onde possa se proteger e desenvolver-se pessoal e familiarmente” (Sorrosal, 2010, p. 57).

Diante do exposto, ressalta-se a importância de interpretar o direito à moradia, não somente como direito a um teto, mas sim o direito ao espaço íntimo do indivíduo, onde irá satisfazer suas necessidades e construir sua identidade. Ou seja, não é apenas sobre ter onde morar, ou sobre o valor de troca de um imóvel, esse direito atinge um plano bem mais profundo, estando intimamente ligado ao processo de humanização da pessoa humana (Siqueira; Souza, 2024).

Já no que tange a Personalidade, é imprescindível compreender que a mesma é uma parte intrínseca da pessoa humana, e que a teoria dos Direitos da Personalidade se divide em duas linhas, uma clássica e uma contemporânea. A primeira, segue uma linha restrita com relação a esses direitos, compreendendo-os como direitos subjetivos com a finalidade de proteger valores basilares do ser humano no aspecto físico, como proteção ao corpo, à vida, ao nome, do pensamento, da invenção, entre outros (Siqueira; Souza, 2024).

A segunda teoria, amplia a finalidade dos Direitos da Personalidade, dando valor a elementos positivos da privacidade, intimidade, liberdade individual e principalmente do livre desenvolvimento da personalidade, de forma que os Direitos da Personalidade servem de instrumento de promoção da pessoa humana (Siqueira; Pomin, 2023).

Diante disso, compreende-se que quando se trata de direito à moradia, a segunda teoria deve ser adotada, sustentando o fato de que a ausência desse direito implica no impedimento do desenvolvimento da personalidade do indivíduo de forma plena e livre, ou seja, um direito de subsistência (Siqueira; Souza, 2024).

Por fim, entende-se que é possível tratar o direito à moradia como um legítimo direito da personalidade, visto que o mesmo atua como elemento essencial para a viabilização do desenvolvimento da personalidade, especialmente de forma livre, plena e digna. Porém, que também é possível tratar o direito à moradia como um instrumento de efetivação dos direitos da personalidade, em razão da necessidade de garantia do mesmo, para que outros direitos possam ser instrumentalizados, como por exemplo o direito à vida, intimidade, integridade física e psíquica, liberdade, entre outros, que não são exercidos ante a não efetivação do direito à moradia. Ou seja, cidadãos sem acesso a moradia possuem inúmeros direitos negligenciados e não apenas o próprio Direito à Moradia.

3. AS RELAÇÕES LOCATÍCIAS E A GARANTIA AO EFETIVO DIREITO À MORADIA

A relação locatícia advinda da locação de imóvel urbano é regida pela Lei n. 8.245 de 1991. Essa relação se dá por meio de um contrato, onde o locador mediante pagamento do locatário se obriga a ceder durante um período específico ou não, o uso e gozo de imóvel habitacional, regida pelo princípio da boa-fé e pelo equilíbrio entre as partes, buscando uma convivência harmônica no mercado imobiliário brasileiro.

Ressalte-se que a relação locatícia abordada no presente artigo refere-se, tão somente, a locação de imóvel urbano, que apresenta as seguintes características: cessão temporária do uso e gozo do imóvel sem a transferência de sua propriedade; a remuneração, popularmente conhecida como aluguel, que é proporcional ao tamanho do imóvel, a sua localização, ao seu valor comercial e ao tempo de vigência contratual (Diniz, 2008).

Demais a mais, vislumbram-se outras características gerais, como: a contratualidade, posto que a locação de imóvel possui natureza contratual; bilateralidade, posto que ambos os contratantes possuem direitos e deveres a serem cumpridos; onerosidade, pois existe propósito especulativo por parte dos contratantes; a comutatividade, pois as vantagens são concedidas desde a celebração do contrato (Diniz, 2008).

Além disso, a relação locatícia possui características específicas, como a interveniência das partes, pois obrigatoriamente se tem de um lado o locador e de outro o locatário; consensualidade, pois é obrigatório o consenso entre as partes para se firmar um contrato de locação; e a execução continuada que se dá por meio da persistência da obrigação (Diniz, 2008).

Mas para além de suas características gerais, existem ainda elementos essenciais à relação locatícia, como o consentimento válido, que é a manifestação recíproca das partes contratantes; a cessão de posse do imóvel, que deve ser dada pelo proprietário do imóvel ao locatário; a remuneração ou contraprestação pecuniária, também denominada de aluguel, que corresponde a quantia paga periodicamente pelo uso do imóvel; o lapso de tempo do relação locatícia, que pode ser determinado ou não, visto que a locação precisa ser condicionada a sua vigência dentro de um prazo de tempo, e por último, a forma livre, pois a lei não exige uma forma especial, logo, a relação locatícia não precisa necessariamente ser lavrada por escrito, podendo ser ajustada de forma verbal (Diniz, 2008).

De mais a mais, compreende-se que a Lei do Inquilinato tentou equilibrar o interesse das partes de modo que o contrato de locação seja cumprido e que os direitos e deveres dos contratantes sejam garantidos, pois a locação de imóveis urbanos no Brasil é uma prática regular e tem garantido, de modo geral, o direito à moradia de grande parte da população brasileira.

Contudo, os conflitos também permeiam as relações locatícias. Inclusive, nesse sentido é necessário entender que se compreende conflito como divergência de opiniões, um estado de incompatibilidade entre as partes, uma discordância de interesses entre duas ou mais pessoas, e que podem surgir em diversos contextos: no ambiente de trabalho, no espaço social das escolas, no seio familiar, e nas relações contratuais, como nas relações contratuais locatícias.

Nas relações locatícias os conflitos geralmente surgem pelo descumprimento das cláusulas contratuais ou da lei, como: falta de pagamento de aluguel; mau uso do imóvel locado; ausência de manutenção e reparos no imóvel locado; dentre outras possibilidades. Mas além dos conflitos advindos dos contratos locatícios, podem aparecer outras fontes de conflitos subsidiárias à relação locatícia, como o mau comportamento do locatário no condomínio da qual o imóvel locado faz parte ou a falta de pagamento da taxa condominial. Logo, percebe-se que os conflitos locatícios, por vezes, são demasiadamente complexos, pois além de vincular as partes propriamente dito do contrato, também podem vincular terceiros.

Mas o grande problema reside no fato de que quando esses conflitos não são solucionados de forma adequada, podem levar a desocupação compulsória do imóvel locado pelo locatário, deixando-o desprovido do direito à moradia. Portanto, a solução dos conflitos locatícios demandam soluções rápidas, eficazes e eficiente, o oposto da realidade da jurisdição estatal, que além de lenta é excessivamente formal e onerosa, apresenta um número expressivo de processos, de recursos judiciais, além da defasagem de infraestrutura e tecnologia e da falta de produtividade e eficiência de alguns membros do poder judiciário. Assim, conclui-se que a jurisdição estatal não deve ser considerada a única via para a solução dos conflitos. Ao contrário, faz-se necessário buscar outros mecanismos, mais adequados e eficazer para a resolução destas controvérsias, que garantam soluções satisfatórias para os conflitantes, e em consequencia, mantenham a relação locatícia e garantam o direito à moradia de grande parcela da população brasileira.

4. A MEDIAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE SOLUÇÃO DOS CONFLITOS LOCATÍCIOS E DE EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

Embora os mecanismos alternativos de solução de conflitos (MASC) tenham sido implementados por meio da Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado de Conflitos (Res. 125/2010 CNJ), no cenário jurídico brasileiro contemporâneo observa-se ainda, certa resistência à utilização destes mecanismos, seja pelo mero desconhecimento, pela desconfiança quanto aos seus resultados, pela cultura do litígio e, até mesmo, resistência institucional. Porém, àqueles que buscam um meio não adversarial, mais célere, menos oneroso e informal, podem encontra-lo na negociação, conciliação, mediação e arbitragem.

Compreende-se esses meios alternativos de solução de conflitos (MASC) como novas vias de solução de controversias, que de acordo com Tartuce (2015, p. 147, 148):

A proposta da política judiciária que incentiva o desenvolvimento de alternativas é criar, paralelamente à administração da justiça tradicional, novas vias de solução de litígios, preferencialmente por meio de instituições leves, relativa ou totalmente desprofissionalizadas (algumas vezes, até vedando a participação de advogados): utilização deve ser barata - senão mesmo gratuita - e localizada de modo a facilitar (e maximizar) o acesso aos serviços, operando de forma simplificada e pouco regulamentada para obter soluções mediadas entre as partes.

Porém, ao tratar dos meios alternativos de solução de conflitos (MASC) necessário de início romper alguns paradigmas.

Paradigmas: Conjunto de suposições acerca de como compreende-se a realidade, um conjunto de certezas sociais, que fixam percepções, atribuindo as mesmas o caráter de verdade, esses paradigmas mudam conforme cada sociedade e conseqüentemente de acordo com sua evolução (Grinover; Watanabe; Lagrasta Neto, 2013, p. 54).

No contexto jurídico, o principal paradigma a ser rompido é o da cultura do litígio, ou seja, aquela falsa sensação de que a justiça só é alcançada após um juiz togado proferir a decisão. Neste tocante, inclusive, dispõe Grinover; Watanabe e Lagrasta Neto, (2013, p. 54):

Em mediação, aportando novos paradigmas, há que se pensar em modelos desconhecidos pelo cidadão brasileiro, tendo como parâmetro básico uma característica própria, que é a solução privada para as controvérsias. Nesse

sentido, ao se utilizar este novo procedimento, está se buscando alinhar uma nova visão obtida de um redirecionamento de observação analítica muito mais voltada para as relações interpessoais, tendo como premissa básica o futuro pós-controvérsia e muito menos a visão mais comum do processo judicial em si, que visa, sobretudo, o passado e, com isso, realizar um exercício muito mais aprofundado da controvérsia em si mesma, o que resulta em resoluções onde se aplica meramente, na maioria dos casos, a legislação vigente para o fato já ocorrido sem qualquer pre-ocupação, ou mesmo uma preocupação menor, para aquela própria relação onde a controvérsia foi gerada.

De nossa parte, entendemos que para se romper a cultura do litígio faz-se necessário que os operadores do direito, ante à um conflito específico, passem a buscar dentre os diversos tipos de mecanismos (tradicional ou alternativos) postos à disposição aquele mais adequado à satisfação das partes. Para isso, faz-se necessário compreender o mecanismo escolhido, seu conceito, suas características e elementos específicos.

No caso dos conflitos inquilinários, entendemos que dentre os diversos mecanismos, um dos mais adequados, senão, o mais adequado é a mediação, porque esse mecanismo é um “[...] processo composto por vários atos procedimentais pelos quais o(s) terceiro(s) imparcial(is) facilita(m) a negociação entre as pessoas em conflito, habilitando-as a melhor compreender suas posições e a encontrar soluções que se compatibilizam aos seus interesses e necessidades” (Azevedo, 2015). Desta forma, a mediação além de garantir a plena satisfação das partes, restabelece a comunicação entre os conflitantes, mantem a relação continuada – própria da relação locatícia – e oportuniza a pacificação relacional e social.

Observa-se, então, que trata-se a mediação de um método autocompositivo de resolução de conflitos, voluntário, confidencial e flexível, que tem como escopo auxiliar os conflitantes a encontrar um acordo mutuamente aceitável entre as partes, e com isso colocar fim às suas contendas, de forma pacífica, satisfatória e duradoura. Inclusive, entende Calmon (2007) que a inclusão informal e imparcial de um terceiro neutro, sem qualquer poder de decisão, na resolução de um conflito para ajudar os envolvidos em busca da autocomposição, chama-se mediação.

Esse mecanismo não adversarial, é instrumentalizado por meio de um procedimento confidencial, de maneira voluntária, regida por seu próprio método. Inclusive, a autocomposição é uma das principais razões que fazem com que a mediação seja um instrumento adequado para a resolução de conflitos locatícios, visto que parte do próprio indivíduo em conflito e traz consigo o diálogo legítimo (Calmon, 2007). Assim, na autocomposição, quando as partes encontram uma alternativa adequada para suas controvérsias, alcança-se a verdadeira resolução, pois se trata de um

instrumento capaz de capacitar as partes para lidarem com seus conflitos e reestruturarem suas relações (Azevedo, 2004).

[...] que, além de processo, é arte e técnica de resolução de conflitos intermediada por um terceiro mediador (agente público ou privado) - que tem por objetivo solucionar pacificamente as divergências entre pessoas, fortalecendo suas relações (no mínimo, sem qualquer desgaste ou com o menor desgaste possível), preservando os laços de confiança e os compromissos recíprocos que os vinculam (Bacellar, 2003, p. 85).

Tartuce (2015) ainda entende que o termo mediação vem do ato de mediar. É um método consensual de resolução de conflitos, onde atua um terceiro neutro para promover a comunicação entre as partes, de modo que as mesmas ampliem suas percepções acerca do conflito e tragam saídas para a controvérsia em questão. Logo, a mediação busca a pacificação social por meio da solução privada dos conflitos, onde o indivíduo é habilitado ao exercício pleno de sua cidadania por meio da solução de suas próprias controvérsias (Grinover; Watanabe; Lagrasta Neto, 2013).

O procedimento da mediação está fundado na construção de uma solução eficaz e cooperativa, por meio da interação entre as partes. Dentre suas principais características vislumbra-se a: rapidez, economia, informalidade, confidencialidade, intervenção de terceiro, reaproximação e equilíbrio da relação entre as partes, não adversariedade e autonomia das decisões (Pazó, 2001).

Já os princípios informadores da mediação são: a autonomia da vontade e decisão informada, visto que a mediação só pode ser realizada após a aceitação e adesão dos envolvidos, assim como o resultado obtido deve possuir a concordâncias de ambas as partes; a informalidade, já que apesar de seguir um procedimento, não possui regras fixas; a independência, onde o mediador não pode sofrer pressão interna ou externa, devendo atuar com liberdade; a oralidade, pois a mediação se dá por meio de diálogos; a imparcialidade, devendo o mediador ser neutro; a busca do consenso, cooperação e não competitividade, onde o mediador propicie condições das partes engajarem na conversa para que encontrem os pontos a serem trabalhados; a boa-fé e confidencialidade, já que é um procedimento confidencial, fundado na honestidade e lealdade das partes; e, a isonomia, devendo a mediação proporcionar iguais oportunidades aos envolvidos (Tartuce, 2015).

Observa-se então, que o mediador deve possuir conhecimento sobre a matéria que envolve o conflito em questão. Esse conhecimento traz estabilidade emocional as partes, para que aceitem

participar das sessões de mediação. De mais a mais, o mediador deve manter segredo acerca de tudo que acontece nas sessões de mediação, pois é condição *sine qua non* do mediador a confidencialidade, além da imparcialidade e da transparência no processo, para que os conflitantes sintam confiança entre si e se comuniquem sem receios (Pazó, 2001).

Além disso, o mediador ao atuar na resolução de conflitos não pode manipular ou coagir as partes para que cheguem num acordo. Também não pode simplesmente impor uma solução pois as próprias partes conflitantes, devem buscar por meio do diálogo assertivo e não violento e construir juntas uma solução. Quando isso acontece, observa-se que essa solução, sempre será justa e adequada as necessidades das partes, pois foi formulada pelas mesmas (Pazó, 2001).

De mais a mais, o mediador deve levar em consideração que quanto mais as partes trabalharem as questões extra e intrínscas do conflito, irão compreender mais seus reais interesses e necessidades, e conseqüentemente, chegar à conclusões com maior facilidade e a um acordo plenamente satisfatório para ambas (Azevedo, 2016).

Observa-se ainda que a mediação é aplicada por meio de um procedimento ou técnica, ou seja, um caminho que próprio que busque a solução e a superação do problema das partes (Azevedo, 2016). Esse procedimento inicia-se por meio do comparecimento voluntário das partes envolvidas no conflito.

Nesse primeiro encontro, realizado em um ambiente propício, o mediador apresenta-se as partes, explica brevemente a mediação e seu procedimento, pergunta como as partes desejam ser chamadas e estabelece um tom adequado para a resolução dos conflitos (Azevedo, 2016).

A próxima fase do procedimento consiste na reunião de informações, onde as partes irão expor suas perspectivas. Aqui o mediador deve procurar conhecer os pontos controversos e a concordância das partes, fazendo com que as mesmas entendam as reais opções, de maneira que compreendam a diferença entre o que querem e o que precisam (Pazó, 2001). Após a escuta ativa das partes, o mediador poderá elaborar perguntas, com o intuito de sanar aspectos obscuros do conflito (Azevedo, 2016).

Seguindo, parte-se para identificação de questões, interesses e sentimentos, nessa fase do procedimento, o mediador por meio de uma linguagem neutra e positiva, irá elaborar um resumo do conflito. Por meio desse resumo as partes irão perceber que o mediador está ouvindo e assimilando suas questões, além de que o mesmo, recapitula as informações já expostas e impõe ordem à discussão (Azevedo, 2016).

A fase seguinte do procedimento se dá por meio do esclarecimento das controvérsias e dos interesses, onde o mediador fará perguntas com o intuito de esclarecer as questões controvertidas. A fase consecutiva do procedimento é a de resolução de questões, onde após a compreensão do conflito, o mediador conduz as partes a analisarem possíveis soluções (Azevedo, 2016). De mais a mais, como a mediação é destinada a educar as partes para a resolução de conflitos, o mediador passa a estimulá-las ao entendimento recíproco e ao acordo.

Assim, passa-se para a última fase do procedimento, que é a de registro das soluções encontradas, onde por meio de uma nova perspectiva dos conflitos, as partes devem avaliar as informações identificadas e eventuais propostas de soluções surgidas e negociar caso seja necessário. Após isso, as partes irão desenvolver, verificar e testar a viabilidade da solução encontrada, caso o teste seja satisfatório, e caso as partes queiram, o acordo será redigido (Azevedo, 2016).

Um detalhe importante da mediação, se dá no momento em que as partes forem formular uma solução, podendo o mediador agir de duas formas, sendo a primeira, avaliar a situação e fornecer possíveis soluções de acordo, o que é chamado de mediação avaliadora. Esse método deve apenas ser aplicado quando o mediador verificar que as partes desejam e se manifestaram explicitamente requerendo uma orientação para que consigam chegar em um acordo.

A segunda, que é empregar técnicas para que as próprias partes cheguem em um acordo, que é chamado de mediação facilitadora, onde tem-se com pressuposto que tendo o mediador aplicado as técnicas corretas, as partes por si só chegarão a um consenso, tendo aprendido a lidar melhor com os conflitos, ajudando as mesmas em futuros conflitos que possam surgir eventualmente, contribuindo para a difusão de uma cultura de paz (Azevedo, 2016).

Por meio da aplicação correta do procedimento, o mediador possibilita as partes a sensação de terem alcançado o acordo, trazendo satisfação. É por meio do acordo que todo o sucesso obtido durante a mediação é objetivado por meio de um compromisso entre as partes. Finalizando, a fase a formalização do acordo, se dá por meio de um documento escrito, onde será pormenorizado o acordo verbal que surgiu na fase anterior do procedimento (Azevedo, 2016).

No tocante as finalidades da mediação, observa Tartuce (2015) que são: o restabelecimento da comunicação, fazendo com que as partes voltem a dialogar entre si; a possível preservação do relacionamento entre as partes, já que o mediador ajuda as partes a preservarem ou a não prejudicarem seu relacionamento; e, a inclusão social, visto que a mediação tira o indivíduo

em conflito da situação de inércia do estado, e impulsiona o mesmo a solucionar sua controvérsia, colaborando para a paz social.

Ou seja, a mediação é um dos único mecanismos a tratar de forma adequada os conflitos de maior complexidade, ou seja, aqueles que envolvem muitas emoções e dependem da manutenção do vínculo, como os conflitos familiares e também os locatícios, já que se tratam de contratos que estabelecem relações contínuas.

Assim, é necessário compreender que as relações entre os indivíduos geram tensões, e que os conflitos gerados, quando solucionados da maneira correta, possibilitam uma convivência saudável entre as partes. Fazendo com que a mediação se torne essencial, visto que a mesma propicia o ambiente ideal para que as partes percebam e compreendam seus conflitos, de modo que as mesmas lidem de forma saudável com a situação e com possíveis controvérsias que venham a surgir (Costa, 2004).

Dessa forma, conclui-se que a mediação é o instrumento ideal para a resolução de conflitos locatícios, já que a mesma aborda os conflitos de maneira profunda, buscando a pacificação social e a preservação dessas relações continuadas. Visto que, o acordo construído pelas partes traz de fato paz as mesmas, diferentemente, de uma sentença que teve um custo alto, e levou um maior tempo de espera para ser prolatada pelo judiciário.

Mas, ressalta-se que para que esse instrumento se torne popular de modo que sua utilização reduza de fato o número de ações acerca de conflitos locatícios no judiciário, é necessária uma educação e conscientização acerca dos benefícios da mediação, para com os profissionais da área e os futuros profissionais, por meio das faculdades de direito brasileiras, incluindo treinamentos, e políticas que incentivem a prática do mecanismo, como uma alternativa do acionamento ao poder judiciário tradicional.

5. CONCLUSÕES

Inicialmente, verificou-se os aspectos dos conflitos locatícios no ordenamento jurídico brasileiro, desde a tentativa de equilibrar os interesses de locadores e locatários por parte da legislação nacional, em busca da eficácia do Direito à Moradia e da garantia da função social da propriedade.

A discrepância entre a realidade social e econômica das partes, a complexidade e lentidão do sistema judicial e a falta de acesso à informação jurídica, são pontos essenciais que prejudicam a parte mais vulnerável no contrato de locação, sendo que na maioria das vezes a parte hipossuficiente da relação nem mesmo tem condição de contratar um advogado para defender seus interesses processuais diante do conflito.

Tratou-se do Direito à Moradia, sustentando-se a ideia de que o mesmo deve ser incluso no rol de direitos da personalidade, visto que, sua efetivação garante a instrumentalização de diversos outros direitos, que são impossibilitados de serem exercidos quando o indivíduo não possui sequer uma moradia digna.

Teve-se, assim, como resposta do objetivo proposto, que a Mediação de fato é um instrumento eficaz e hábil para a resolução de conflitos locatícios. Visto que, promove um diálogo construtivo entre locador e locatário, permitindo que as partes cheguem a um denominador comum, podendo até mesmo preservar a relação locatícia. Dessa forma, a mediação não resolve os conflitos apenas de maneira eficiente, mas sim, promove a eficácia de direitos humanos fundamentais, garantindo que soluções adequadas à realidade das partes sejam encontradas, evitando despejos e preservando a estabilidade habitacional.

Ademais, percebe-se que o procedimento abordado pela mediação é capaz de efetivar o direito à moradia, que transcende a simples disponibilidade de um abrigo, estando intrinsecamente ligado ao livre desenvolvimento da personalidade do indivíduo. Essa efetivação é primordial, já que o direito à moradia, que é essencial para a dignidade da pessoa humana, encontra-se frequentemente ameaçado por longos conflitos tradicionais, que restam em soluções ineficazes.

Por meio desse raciocínio, percebe-se que o desafogamento do poder judiciário somente será possível por meio da implementação da cultura de mediação, mas não pela sua imposição dentro do processo judicial. Porém, a grande dificuldade da aceitação da mediação é cultural, diante do monopólio estatal na suposta concretização da justiça, criando o mito de que apenas uma sentença proferida pelo poder judiciário tivesse a capacidade de resolver um conflito. Diferentemente da mediação, que favorece a composição entre as partes, sendo uma maneira eficaz e alternativa para solução de conflitos locatícios.

Por fim, conclui-se que a mediação é um instrumento de solução de conflitos locatícios que garante a eficácia do Direito à Moradia, não apenas por sua eficácia, mas também pela redução dos custos, aumento da satisfação das partes com os resultados obtidos, e o primordial, que é a

propagação da cultura de paz, sendo altamente adequada para solucionar conflitos entre locador e locatário.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, A. G. de. Autocomposição e processos construtivos: uma breve análise de projetos-piloto de mediação forense e alguns de seus resultados. *In*: AZEVEDO, A. G. de (org.). **Estudos em arbitragem, mediação e negociação**. Brasília: Grupos de pesquis, 2004. p. 137-160.

AZEVEDO, A. G. de (org.). **Manual de mediação judicial**. Brasília: Ministério da Justiça/PNUD, 2016. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2015/06/f247f5ce60df2774c59d6e2dddbfec54.pdf>. Acesso em: 09 abr. 2024.

BACELLAR, R. P. Juizados especiais: a nova mediação paraprocessual. São Paulo: RT, 2003.

BACELLAR, R. P. **Mediação e arbitragem**. São Paulo: Saraiva, 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Planalto, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 08 abr. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245compilado.htm. Acesso em: 08 abr. 2024.

CALMON, P. **Fundamentos da mediação e da conciliação**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

COSTA, A. A. Cartografia dos métodos de composição de conflitos. *In*: AZEVEDO, A. G. de (org.). **Estudos em arbitragem, mediação e negociação**. Brasília: Grupos de pesquisa, 2004. v. 3

DINIZ, M. H. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

GRINOVER, A. P.; WATANABE, K.; LAGRASTA NETO, C. (coord.). **Mediação e gerenciamento do processo**: guia prático para a instalação do setor de conciliação e mediação. São Paulo: Atlas, 2013.

PAZÓ, Cristina Grobério. **A mediação na prevenção e solução de conflitos locatícios**. 2001. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2001. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/30361499.pdf>. Acesso em: 09 abr. 2024.

SIQUEIRA, D. P.; POMIN, A. V. C. O sistema cooperativo como afirmação do direito da personalidade à educação. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, Boa Vista, v. 15, n. 43, p. 627–645, 2023. DOI: 10.5281/zenodo.8209661. Disponível em: <https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/1739>. Acesso em: 08 abr. 2024.

SIQUEIRA, D. P.; SOUZA, B. C. L. de. Direito à moradia como direito da personalidade?. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, Boa Vista, v. 17, n. 50, p. 633–652, 2024. DOI: 10.5281/zenodo.10783603. Disponível em: <https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/3529>. Acesso em: 08 abr. 2024.

SORROSAL, S. B. **El derecho constitucional a una vivienda digna**: Régimen Tributario y propuestas de reforma. Madrid: Dynkinson, 2010.

TARTUCE, F. **Mediação nos conflitos civis**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.