

Organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



ELIAS ANDRADE

Organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



Arbitragem, Mediação e Conciliação no Registro de Imóveis

Paola de Castro Ribeiro Macedo
Oficial do Registro de Imóveis de Taubaté/SP



MEIOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

I – Heterocomposição;

- a) jurisdição estatal;
- b) arbitragem (jurisdição privada)

II – Autocomposição:

- a) conciliação;
- b) mediação;
- c) negociação, *mini-trial*, avaliação do terceiro neutro, *dispute board*, sistema de manejo de conflitos, etc.

ARBITRAGEM – Lei nº 9.307/96 e art. 3º, §1º, CPC

Conceito: Arbitragem é um meio privado, jurisdicional e alternativo (ou adequado) de solução de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais disponíveis por uma sentença arbitral definida como título executivo judicial e prolatada por um ou mais árbitros ou Tribunal/Câmara arbitral, juízes de fato e de direito, nomeados pelas partes, de acordo com uma convenção de arbitragem.



• Características da Arbitragem

- **Especialização:** escolha de árbitros especialistas no objeto do litígio;
- **Rapidez:** feita para ser célere;
- **Irrecorribilidade:** da sentença arbitral somente cabe pedido de esclarecimento. Não cabe apelação e não necessita ser homologada pelo Poder Judiciário;
- **Informalidade:** não é submetida às regras rígidas do CPC, podendo o procedimento ser acordado entre as partes e os árbitros;
- **Confidencialidade:** pode ser sigilosa, se as partes assim convencionarem.



Organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



Constitucionalidade da Arbitragem

- Arbitragem não é obrigatória, pelo princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional pelo Poder Judiciário (art. 5º, XXXV, CF);
- Porém, uma vez acordado que a disputa será resolvida por arbitragem, não poderão as partes ingressarem com a demanda no Poder Judiciário, pois o juiz não resolverá o mérito quando acolher a alegação de existência de convenção de arbitragem ou quando o juízo arbitral reconhecer sua competência (art. 485, VII, CPC);
- STF já julgou a constitucionalidade da lei de arbitragem (SE 5206, j. 12/12/2001).



CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM (GÊNERO – ART. 3º)

Cláusula Compromissória

estipulada por escrito em contrato ou em documento apartado que a ele se refira, podendo ser cheia (estabelece regras mínimas) ou vazia (apenas menciona a arbitragem) – art. 4º.

A cláusula é autônoma em relação ao contrato – art. 8º.

Compromisso Arbitral –

convenção firmada após instauração do conflito entre as partes – arts. 9º a 12

- a) Judicial – põe fim ao processo
- b) Extrajudicial – instrumento particular, com duas testemunhas ou instrumento público.

DIREITOS PATRIMONIAIS DISPONÍVEIS

**Podem ser objeto de
arbitragem**

Relações jurídicas de direito
obrigacional ou real passíveis de
transação.

Indenizações, relações contratuais,
questões societárias, questões
imobiliárias, etc.

**Não podem ser objeto
de arbitragem**

Direitos não patrimoniais ou
patrimoniais indisponíveis

Direitos da personalidade, direito à
vida, honra, igualdade, imagem,
nome, capacidade, filiação, poder
familiar, questões penais, matéria
tributária.

LIMITES DA ARBITRAGEM

- 1. Relações de Consumo:** não pode ser imposta a utilização da arbitragem em contratos de adesão (art. 51, VII, CDC e art. 4º, §2º, Lei 9.307/96), mas se o consumidor concordar com a instituição da arbitragem, esta será válida (Resp 1.169.841/RJ, Min. Nancy Andrighi, 14.11.2012).
- 2. Relações de Trabalho:** possível para conflitos coletivos (art. 114, § 1º, CF); para conflitos individuais, possível se o empregado tiver remuneração superior a duas vezes o limite máximo da Previdência, desde que conte com a concordância do empregado (art. 507-A CLT – incluído na reforma Lei 13.467/2017).
- 3. Relações Locatícias:** perfeitamente cabível arbitragem tanto por cláusula compromissória como por compromisso arbitral (TJSP, rel. Gilberto Leme, j. 09/02/2015 e rel. Campos Petroni, j. 16/12/2014). Não se aplica o CDC (Resp 329.067/MG)

4. Administração Pública:

a) contratos envolvendo empresas públicas e soc. de economia mista: cabe arbitragem se o conflito derivar da atividade econômica, pois equiparam-se às empresas privadas (STF, Adin 1.552-4. j. 17/4/97);

b) contratos de concessão podem ser discutidos na via arbitral por expressa previsão legal (art. 23-A, da Lei 8.987/95);

c) parcerias público-privadas – PPPs podem ser discutidas por expressa previsão legal (art. 11, III, Lei 11.079/2004);

d) demais relações das pessoas jurídicas de direito público, a arbitragem pode ser utilizada para solução de conflitos com características privadas (seguro, financiamento, locação), de acordo com art. 62, I, § 3º, Lei 8.666/1993.

- **5. Conflito entre o condomínio e os condôminos:** possível a arbitragem se a convenção de condomínio assim estipular, vinculando todos, inclusive aqueles que adquiriram sua unidade posteriormente. Exemplos: cobrança de cotas condominiais, discussão sobre a validade de deliberações, conflitos sobre aplicação de penalidades pelo condomínio, etc. (TJGO, Proc. 200700100410, j. 31.07.2007);
- **6. Conflitos entre condôminos:** possível a arbitragem se estiver expresso na convenção de condomínio ou por compromisso arbitral. Exemplos: direito de vizinhança, problemas de construção, indenizatória, etc;
- **7. Partilha de Bens:** possível solução por arbitragem, pois se constituem como direito patrimonial disponível (TJSP, AI 501.512-4/4-00, j. 30.05.2007).



- **Árbitro (juiz de fato e de direito):** pessoa física* capaz que tenha a confiança das partes – art. 13.
- **Deveres:** imparcialidade, independência, competência, diligência, e discricção (art. 13, § 6º).
- Árbitro único ou colegiado de árbitros em número ímpar, chamado de **Tribunal Arbitral** (art. 13). Arbitragem *ad hoc* ou institucional.
- **Câmaras Arbitrais (Institucional):**
 - a) CAM-CCBC
 - b) CAMARB
 - c) CIESP/FIESP
 - d) ICC ou CCI
 - e) ARBITAC
 - f) AMCHAM
 - g) CAM - Bovespa
 - h) Câmara FGV



TUTELAS DE URGÊNCIA PROFERIDAS NA ARBITRAGEM

- 1. Os árbitros podem conceder medidas cautelares ou de urgência, após instituída a arbitragem (art. 22-B, Lei 9.307/96).**
- 2. Antes de instituída a arbitragem, tais medidas poderão ser concedidas pelo Poder Judiciário (art. 22-A, Lei 9.307/96). Após a instauração da arbitragem, os árbitros poderão revogar, modificar ou manter a tutela concedida.**

EXEMPLOS: ARRESTO OU SEQUESTRO DE BENS, PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS, AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DO PROCEDIMENTO ARBITRAL (ART. 54, IV, Lei 13.097/15), INDISPONIBILIDADE DE BENS.



SENTENÇA ARBITRAL

1. A sentença arbitral produz os mesmos efeitos de uma sentença transitada em julgado proferida pelo Poder Judiciário. Constitui-se título executivo judicial (art. 31, Lei 9.307/96 e art. 515, CPC).
2. A sentença arbitral estrangeira (proferida fora do território nacional) está sujeita à homologação no STJ (art. 35, Lei 9.307/96).

EXEMPLOS: ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, PARTILHA DE BENS, ANULAÇÃO ou RESOLUÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO IMOBILIÁRIO, DIVISÃO OU DEMARCAÇÃO DE IMÓVEL, CANCELAMENTO DE HIPOTECA, USUFRUTO, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OU CAUÇÃO, HIPOTECA JUDICIÁRIA (Ap. 0074278-09.2009.8.26.0114). *USUCAPIÃO – NÃO PARECE POSSÍVEL.



CUMPRIMENTO DE DECISÕES ARBITRAIS

1. As decisões arbitrais devem ser cumpridas de forma espontânea pelas partes envolvidas.
2. O árbitro é dotado de jurisdição, mas não de poder coercitivo.
3. CARTA ARBITRAL: Instrumento de Cooperação Jurisdicional (art. 22-C, Lei 9.307/96 e arts. 237 e 260, CPC). O árbitro expedirá a carta para que o Poder Judiciário pratique ou determine o cumprimento do ato solicitado.
4. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL (obrigação de pagar e de fazer).



CARTA ARBITRAL DEVE CONTER:

- 1. Convenção de Arbitragem;**
- 2. Prova de Nomeação e Aceitação dos Árbitros;**
- 3. Inteiro teor da decisão ou sentença a ser cumprida;**
- 4. Procuração aos advogados (se houver);**
- 5. Encerramento com assinatura do árbitro.**

***Dificuldades relatadas pelas Câmaras Arbitrais em registrar/averbar decisões no Registro de Imóveis.**

***Sugestão de regulamentação nas Normas das CGJs.**



MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO

- 1. Intervenção de terceiro imparcial para facilitar um acordo entre as partes.**
- 2. Conflito envolvendo direitos disponíveis ou indisponíveis que admitam transação, com homologação judicial (art. 3º, Lei 13.140/15)**
- 3. Meio de autocomposição, considerado não adversarial. Não há processo decisório. Se as partes não chegarem a um acordo, não haverá solução do conflito.**
- 4. A mediação e conciliação podem ser realizadas extrajudicialmente, na esfera privada (ad hoc ou institucional), ou no curso de um processo judicial (art. 334, CPC), associada à ideia de Tribunal Multiportas.**



MEDIAÇÃO

1. Legislação: Lei nº 13.140/15, arts. 165/175 e 334, CPC, Res. CNJ 125/2010.
2. Conflito em relações pessoais ou jurídicas mais próximas e prolongadas. Pretende-se o restabelecimento de uma convivência com equilíbrio de posições. Foco no conflito e não na solução (terapia do vínculo conflitivo).
3. O mediador atua para auxiliar os interessados a compreenderem o conflito sem sugerir soluções. Restabelece o diálogo entre as partes.
4. A mediação é indicada em conflitos familiares, empresariais, envolvendo direito de vizinhança, relações contratuais duradouras, trabalhistas, etc.



CONCILIAÇÃO

1. Legislação: Lei nº 13.140/15, arts. 165/175 e 334, CPC, Res. CNJ 125/2010.
2. Preferencialmente para casos sem vínculo anterior entre as partes (art. 165, § 2º, CPC).
3. Participação mais ativa do conciliador, funcionando como uma usina de ideias, propondo soluções e alternativas para a realização do acordo.
4. Foco no acordo e não na relação em conflito.
5. Indicado para conflitos com menor complexidade.



PRINCÍPIOS DA MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO

1. Independência (art. 166, CPC)
2. Imparcialidade (art. 5º, par. único, Lei 13.140/15)
3. Oralidade (art. 30/31 da Lei 13.140/15 e 166, do CPC)
4. Autonomia da vontade das partes (art. 2º, §2º, Lei 13.140/15)
5. Decisão informada (art. 166, CPC)
6. Confidencialidade (art. 166, § 1º, CPC), com exceções do art. 30.
7. Isonomia entre as partes (art. 2º, II, Lei 13.140/15)
8. Informalidade (art. 2º, IV, Lei 13.140/15)
9. Boa-fé (art. 2º, VIII, Lei 13.140/15)



Organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



MEDIAÇÃO OU CONCILIAÇÃO

Judicial - dentro
do processo –

Privada – fora do
processo



QUEM PODE SER CONCILIADOR OU MEDIADOR?

1. **Extrajudicial (privado)** – qualquer pessoa capaz que tenha a confiança das partes e seja capacitada para fazer mediação/conciliação (art. 9º, Lei 13.140/15).
2. **Judicial** – qualquer pessoa capaz, graduada há 2 anos em curso superior, capacitação reconhecida, observados requisitos mínimos do CNJ (art. 11, Lei 13.140/15). Tribunais manterão cadastros de profissionais habilitados.
3. **Extrajudicial nos Serviços Notariais e Registrais** (Res. 67 CNJ/2018).





XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746



PROCEDIMENTO

- 1. EXTRAJUDICIAL** – Início com o convite (escopo da negociação, data e local da primeira reunião). Pode ou não haver cláusula contratual que estipule a mediação/conciliação. Podem haver várias reuniões. Havendo ou não acordo, termo final do procedimento.
- 2. JUDICIAL** – Se a petição inicial for apta e não for caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de mediação ou conciliação (CEJUSCs).



Resultado da Mediação ou Conciliação

- 1. JUDICIAL** - O acordo (autocomposição) será reduzido a termo e homologado por sentença (art. 334, §11, CPC) e será considerado título executivo judicial (art. 20, par. único, Lei 13.140/15). Se tiver reflexos no Registro de Imóveis, a carta de sentença ou o mandado/ofício deverá ser cumprido normalmente.
- 2. EXTRAJUDICIAL** – O acordo firmado pelas partes será considerado título executivo extrajudicial (art. 20, par. único, Lei 13.140/15).



MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS (Prov. CNJ 67/2018)

- 1 . Serviço facultativo (art. 2º)
2. Processo de autorização regulado pelo NUPEMEC e pelas CGJ de cada Estado (art. 4º).
3. Serviço pode ser prestado pelo Oficial e até 5 escreventes.
3. Capacitação de acordo com a Res. CNJ 125/2010 (escolas judiciais ou credenciadas). A cada dois anos, curso de aperfeiçoamento (art. 6º).
4. Lista de Serventias e Mediadores nos sites das CGJs (art. 3º)



Organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



Regra de Atribuição – art. 9º - Discussão

“Notários e registradores poderão prestar serviços profissionais relacionados com suas atribuições à partes envolvidas em sessão de conciliação ou de mediação de sua responsabilidade.”



PROCEDIMENTO

1. Requerimento de mediação ou conciliação por uma das partes ou todas, contendo os requisitos mínimos (art. 14): identificação das partes, narrativa do conflito e proposto de acordo (se houver).
2. Livro de Protocolo de Conciliação e de Mediação – art. 17 e 26 (poderia ser o mesmo livro protocolo geral).
3. Qualificação do requerimento (10 dias) com: (i) notificação do requerente para sanar vício; (ii) rejeição do pedido e arquivamento; ou (iii) recebimento com designação da audiência (arts. 15 e 18).



4. Notificação da parte requerida – art. 19 (meio eletrônico, carta com AR ou notificação por RTD)

5. Sessões de Conciliação ou Mediação:

a) Se ao menos duas partes contrárias não comparecerem: arquivamento (art. 21);

b) Obtido o acordo: termo de conciliação ou mediação a ser arquivado em LIVRO DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO (art. 22 e 28).

c) Não obtido o acordo (art. 23/25):

(i) novas sessões

(ii) arquivamento

CUSTAS E EMOLUMENTOS

1. Menor valor cobrado na escritura pública sem valor econômico para uma sessão de até 60 min, com valores proporcionais para períodos prolongados (art. 36).
2. Despesas com notificações (art. 37).
3. Arquivamento do requerimento antes da sessão: 75% do valor recebido será devolvido.
4. Tribunais determinarão um percentual de audiências não remuneradas (não inferior a 10% da média semestral), para atender os casos de gratuidade (art. 39).



Organização:



XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



RECOMENDAÇÃO Nº 28 CNJ, 20.08.2018

Convênios entre Tribunais, notários e registradores para instalação de CEJUSCs dentro das Serventias em localidades onde ainda não tenham sido implantados, sob fiscalização da CGJ e juiz coordenador do CEJUSC.

