

**UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL
CURSO DE DIREITO**

Paula Meinhardt Aguiar

**O ACESSO À JUSTIÇA NOS CONFLITOS DE DIREITO IMOBILIÁRIO: O PAPEL
DA MEDIAÇÃO E DA CONCILIAÇÃO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS**

Santa Cruz do Sul
2024

Paula Meinhardt Aguiar

**O ACESSO À JUSTIÇA NOS CONFLITOS DE DIREITO IMOBILIÁRIO: O PAPEL
DA MEDIAÇÃO E DA CONCILIAÇÃO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS**

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Pós-Dra. Fabiana Marion Spengler

Santa Cruz do Sul
2024

*No amor e na fé encontramos as forças necessárias para nossa
missão.*

Santa Irmã Dulce.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer à Deus, por ter me permitido realizar tantos sonhos durante esta jornada da vida, tendo sempre muita saúde e força para correr atrás dos meus objetivos. Aos meus pais, gostaria de agradecer pelo amor, dedicação e principalmente pelo enorme incentivo aos estudos em todas as minhas etapas escolares e acadêmica, onde sem sombra de dúvidas fizeram enorme diferença nesta minha conquista. Em seguida, quero agradecer à todos os professores que tive como exemplo durante a minha vida, sendo os nove anos de estudo na EMEF Luiz Schroeder, em seguida três anos na EEEB Estado de Goiás, e o curso de Direito da UNISC, onde nessas instituições tive a oportunidade de me desenvolver como cidadã e encontrar meu lugar neste mundo. Também, gostaria de agradecer aos meus amigos e demais familiares, que foram essenciais na formação do meu caráter e me deram muito apoio durante esses anos de formação acadêmica. Ao Programa de Pós Graduação em Direito da UNISC, sobretudo na pessoa dos meus orientadores Prof Ricardo Hermany e Profs. Fabiana Marion Spengler e Theobaldo Spengler Neto, pela oportunidade que me deram de mostrar minha paixão pela docência e me ajudar a construir meu futuro profissional com suas lições. Por fim, gostaria de agradecer aos supervisores de estágio que tive durante esses anos, primeiro ao Dr. Luiz Dias Martins Filho e colegas, pela oportunidade de estagiar no 1º Tabelionato de Notas de Santa Cruz do Sul, em segundo à Dra. Vanessa Saldanha de Vargas e colegas, pelos anos incríveis frente a Promotoria Regional de Educação de Santa Cruz do Sul, e ao Dr. Matheus Limberger e Dra. Nathacha Souza e demais colegas, pela oportunidade de aprender mais sobre o mundo imobiliário dentro do escritório Matheus Limberger Advogados.

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem por objetivo principal compreender a utilização da mediação e da conciliação nos Tabelionatos de Notas, buscando entender como estes instrumentos autocompositivos de solução dos conflitos pode refletir positivamente no que tange a ampliação do acesso à justiça no Brasil, principalmente na aplicação deste método no contexto do Direito Imobiliário. Para tanto, o problema que move esta pesquisa questiona: a utilização da mediação e da conciliação, após a permissividade de sua aplicação nas serventias extrajudiciais, pode ser considerada uma alternativa no tratamento dos conflitos envolvendo Direito Imobiliário? Quanto à metodologia utilizada, trata-se do método de abordagem dedutivo, e a técnica de pesquisa bibliográfica, porquanto assentada em doutrina, teses e legislação. Como objetivos específicos desta monografia, elencam-se três: de início, entender os aspectos que caracterizam o acesso à justiça, discorrendo sobre noções introdutórias para melhor compreensão dos métodos autocompositivos e heterocompositivos de resolução dos conflitos. Além disso, analisar os principais aspectos do Direito Imobiliário, tendo como base os elementos do Direito que o caracterizam, tais como a posse e a propriedade, o Direito Obrigacional e o Direito Contratual. Investigando, ao final, em qual contexto esses nichos do Direito podem ser aplicados no que tange a Mediação e a Conciliação Imobiliária. Por fim, a conclusão aponta que a utilização da mediação e da conciliação no contexto dos Tabelionatos de Notas no que tange ao Direito Imobiliário, verifica-se como um promissor método para dirimir os conflitos nesta seara, sendo este facilitador do acesso à justiça e provedor de políticas públicas.

Palavras-chave: Autocomposição. Direito Imobiliário. Políticas Públicas. Tabelionatos de Notas.

ABSTRACT

The main objective of this monographic work is to understand the use of mediation and conciliation in Notary Public Offices, seeking to understand how these self-composing instruments for resolving conflicts can reflect positively in terms of expanding access to justice in Brazil, especially in the application of this method in the context of Real Estate Law. To this end, the problem that drives this research asks: can the use of mediation and conciliation, after the permissiveness of its application in extrajudicial services, be considered an alternative in the treatment of conflicts involving Real Estate Law? As for the methodology used, it is the deductive approach method, and the bibliographic research technique, as it is based on doctrine, theses and legislation. The specific objectives of this monograph are three: initially, to understand the aspects that characterize access to justice, discussing introductory notions for a better understanding of self-compositional and heterocompositional methods of resolving conflicts. Furthermore, analyze the main aspects of Real Estate Law, based on the elements of Law that characterize it, such as possession and property, Obligatory Law and Contractual Law. Investigating, in the end, in which context these niches of Law can be applied with regard to Mediation and Real Estate Conciliation. Finally, the conclusion points out that the use of mediation and conciliation in the context of Notary Publics in relation to Real Estate Law, appears to be a promising method for resolving conflicts in this area, facilitating access to justice and providing of public policies.

Keywords: Self-composition. Real Estate Law. Public policy. Notary Publics.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 ASPECTOS INICIAIS DO ACESSO À JUSTIÇA.....	9
2.1 O acesso à justiça como princípio constitucional processual	9
2.2 A diferença entre acesso à justiça e acesso à jurisdição	13
2.3 Autocomposição e Heterocomposição no acesso à justiça brasileiro	18
3 PRINCIPAIS ASPECTOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO	22
3.1 Noções gerais de Direito Imobiliário: da propriedade, aquisição e proteção do imóvel.....	22
3.2 O Direito das obrigações: a importância da análise das cláusulas contratuais	27
3.3 O Direito contratual e as possíveis consequências do negócio jurídico imobiliário	29
4 A AUTOCOMPOSIÇÃO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS	36
4.1 Histórico da Mediação e da Conciliação no Brasil	36
4.2 A utilização da mediação e da conciliação nos Tabelionatos de Notas	39
4.3 A utilização da Mediação e da Conciliação nos Tabelionatos de Notas no que tange o Direito Imobiliário	43
5 CONCLUSÃO.....	47
REFERÊNCIAS	49

1 INTRODUÇÃO

A pesquisa realizada centra-se em examinar os benefícios relacionados à política pública da mediação e da conciliação, enquanto instrumentos autocompositivos de acesso à justiça para a solução e tratamento de conflitos, no contexto dos Tabelionatos de Notas para a resolução dos conflitos envolvendo Direito Imobiliário. Nesse sentido, evidencia-se que apesar das alterações que advieram com a promulgação do Código de Processo Civil em 2015, a utilização da mediação e da conciliação dentro das serventias extrajudiciais só foi regulamentada em 2018.

Desse modo, diante das alterações na legislação e as constantes modificações no ordenamento jurídico brasileiro, surge o seguinte questionamento: a utilização da mediação e da conciliação, após a permissividade de sua aplicação nas serventias extrajudiciais, pode ser considerada uma alternativa no tratamento dos conflitos envolvendo Direito Imobiliário?

Dessa forma, visando responder ao questionamento, utiliza-se o método de abordagem dedutivo, pois realiza uma análise do geral – sobre as principais leis e provimentos que tratam da mediação e da conciliação – para o particular – buscando verificar se estes métodos, dentro do contexto dos tabelionatos de notas na ocasião de conflitos imobiliários, são uma política pública autocompositiva de acesso à justiça e de tratamento de conflitos.

Quanto ao método de procedimento, utiliza-se o hermenêutico, o qual possibilita a correta interpretação dos textos e análise das ações, o que se torna relevante, pois com ele é possível efetuar uma correta crítica à implementação do Código de Processo Civil e dos Provimentos nº 67/2018 e posteriormente do Provimento nº 149/2023 no caso concreto – especialmente no que tange à eficiência da aplicabilidade dos métodos no tratamento de conflitos.

Quanto à técnica de pesquisa aplicada, utilizou-se a bibliográfica, visto que se volta para a análise de documentações indiretas, observando os contornos e fundamentos da legislação, além de utilizar diversas obras, as quais dispõem sobre as temáticas abordadas na pesquisa.

Além disso, como objetivos específicos elencam-se três: entender os aspectos que caracterizam o acesso à justiça, discorrendo sobre noções introdutórias para melhor compreensão dos métodos autocompositivos e heterocompositivos de resolução dos conflitos. Além disso, analisar os principais aspectos do Direito

Imobiliário, tendo como base os elementos do Direito que o caracterizam, tais como a posse e a propriedade, o Direito Obrigacional e o Direito Contratual. Investigando, ao final, em qual contexto esses nichos do Direito podem ser aplicados no que tange a Mediação e a Conciliação Imobiliária.

Por fim, averiguar os novos paradigmas que o Código de Processo Civil e os provimentos do CNJ introduziram ao contexto jurídico brasileiro, especialmente no que se refere à possibilidade de utilização da mediação e da conciliação no Direito Notarial, utilizando-se como base os conflitos oriundos da atividade imobiliária.

O presente trabalho justifica-se em razão da grande importância e relevância do tema da mediação e da conciliação dentro dos tabelionatos de notas, uma vez que se trata de um método autocompositivo de resolução de conflitos em constante desenvolvimento e aperfeiçoamento no ordenamento jurídico brasileiro, além de que o tabelionato é um serviço jurídico de fácil contato com a sociedade.

Portanto, a utilização destes métodos como forma de tratamento de litígios envolvendo Direito Imobiliário contribui para o alcance de uma política pública de acesso à justiça, na medida em que proporciona uma redução considerável do número de processos judiciais, descongestionando o Poder Judiciário e proporcionando a manutenção da relação entre as partes e um resultado socialmente justo para todos.

2 ASPECTOS INICIAIS DO ACESSO À JUSTIÇA

O presente Trabalho de Conclusão busca, antes de adentrar nas políticas adotadas pelos Tabelionatos de Notas para promover o acesso à justiça diante dos conflitos oriundos do direito imobiliário, compreender o que a doutrina e a legislação entendem por acesso à justiça, aspecto fundamental para assimilar, ao final, como este princípio é aplicável na prática. Para tanto, inicialmente, será tratado a respeito do conflito e dos seus desdobramentos ao longo da história da humanidade, até os tempos atuais.

Primeiramente, será realizada uma análise sobre o conceito de conflito, a evolução histórica da sua definição e sua aplicabilidade no direito brasileiro, diante da crise do Poder Judiciário, tendo o acesso à justiça como princípio constitucional processual. Em seguida, serão abordadas as diferenças jurídicas entre o princípio do acesso à justiça e a jurisdição na lei brasileira. Por fim, será analisada as diferenças entre o uso dos métodos heterocompositivos e autocompositivos de resolução de conflitos.

2.1 O acesso à justiça como princípio constitucional processual

Para que seja possível uma análise profunda sobre o tema do acesso à justiça, de início precisa-se trabalhar o significado por trás do termo. O acesso à justiça tem sua origem no conflito, palavra originária do latim *conflictu* que significa discordância, discórdia, discussão, contrapor, controvérsia, tudo relativo as ações humanas. Como uma característica histórica da humanidade, o conflito sempre esteve presente, como no início, quando as disputas se pautavam em sua maioria por alimentação, território ou recursos naturais de modo geral.

As consequências do conflito com o passar do desenvolvimento da sociedade pautam, além de questões patrimoniais, as desigualdades entre as pessoas, da mesma forma que abordou o contratualista Jean Jacques Rousseau em sua obra *Discurso Sobre a Origem da Desigualdade*:

Assim, a desigualdade natural insensivelmente se desenvolveu junto com a desigualdade de combinações, e as diferenças entre os homens, desenvolvidas pelas diferenças das circunstâncias, se tornam mais sensíveis, mais permanentes em seus efeitos e, em idêntica proporção, começam a influir na sorte dos particulares [...] (Rosseau, 1754, p. 49-50).

Portanto, assim como menciona o pensador, o conflito passa a envolver diversos fatores que não se atrelam necessariamente a necessidades de sobrevivência, ou seja, a desigualdade entre os seres fez com que os conflitos se tornassem cada vez mais complexos e com isso necessitem de um aprofundamento em matéria de direito e processual, situação desnecessária nos primórdios da sociedade.

Em relação aos conflitos, estes passam a necessitar de um órgão que possa resolvê-lo de maneira imparcial e justa para todos. Com isso, observa-se que as primeiras ideias de justiça como um poder característico do Estado foram tratadas na obra *A Política*, de Aristóteles (385-322 a.C.), o livro III (“Dos Governos”), capítulo X, trata especificamente “dos três poderes existentes em todo governo”: o poder deliberativo, o poder executivo e o poder judiciário (Aristóteles, 1998, p. 110).

No caso do filósofo, observa-se que apesar deste ter estado em uma sociedade muito primitiva e com poucos recursos, já se tratava de uma questão que enseja diversos debates dentro da comunidade, com o objetivo de organizar a sociedade como uma estrutura, dividindo atribuições que contribuíssem para todos. Em razão disso, nota-se a importância da evolução do estudo das ciências jurídicas, a fim de buscar métodos que proporcionem a efetiva resolução dos conflitos, sejam eles na esfera penal quanto na civil.

Com o objetivo de proporcionar uma melhor estrutura dentro do Poder Judiciário, é necessário rever o atual modelo no qual este encontra-se inserido, visto que a cultura do conflito no Brasil se propõe somente a buscar a verdade processual, mesmo que a estrutura atual não comporte tamanha demanda que chega todos os dias aos tribunais. Por essa razão, entende-se pela doutrina que o fenômeno atual é de crise no Poder Judiciário.

Ainda que os últimos tempos tenham sido de avanços, a taxa de congestionamento¹ segue exigindo atenção e se reflete em um maior tempo de espera

¹ A taxa de congestionamento que se refere é ao número de processos simultâneos dentro da esfera judicial. Segundo o Conselho Nacional de Justiça no ano de 2023, são 81.421.968 processos em

para o deslinde de questões que acabam por atingir a vida de milhares de pessoas. Há, portanto, mais do que um desafio jurídico, um problema social, uma vez que é impossível dissociar uma coisa da outra (Spengler et al., 2019, p. 39-40).

Pode se observar que apesar da esfera judicial ter avançado positivamente no âmbito da tecnologia, a fim de trazer mais efetividade ao trabalho realizado, a "crise do Poder Judiciário é uma consequência da crise do próprio Estado e suas relações com o Direito enquanto produtor/produto dessa mesma crise" (Spengler, 2011, p. 12). Ou seja, a remodelação constante do Estado a fim de proporcionar um estado de bem-estar social, da mesma forma que cria direitos, também estipula deveres que muitas vezes não são respeitados pelos cidadãos, gerando diversos conflitos que passarão à esfera judicial, na ocasião em que muitos deles sequer terão desfecho com o autor da ação ainda vivo.

Em face do exposto, não se deve, ao buscar melhora no tratamento dos conflitos, pautar-se na sociedade aristotélica ou nos grandes contratualistas, em decorrência de que atualmente busca-se proporcionar o tratamento igualitário para todos, situação que não ocorria na Grécia Antiga ou na França Iluminista, além de que em decorrência da expansão tecnológica, a pressa para se ter seu pedido atendido é cada vez maior. Por decorrência disso, o acesso à justiça vem como um termo capaz de proporcionar a concretização dos direitos. Assim como menciona Cappelletti e Garth:

[...] O acesso à justiça pode, portanto, ser encarado como o requisito fundamental – o mais básico dos direitos humanos – de um sistema jurídico moderno e igualitário que pretenda garantir e não apenas proclamar os direitos de todos (Cappelletti; Garth, 1988, p. 11-12).

Falar do acesso à justiça, assim como percebe-se no discurso dos autores, nada mais é do que falar de uma nova perspectiva para os direitos sociais. Por meio dos mecanismos por ele proporcionados, os benefícios causados são dos mais diversos, entre eles o mais importante para a maioria das pessoas: o custeio. A desigualdade econômica faz com que muitos não procurem seus direitos, mas em razão de princípios atrelados ao acesso à justiça, o custo da atividade judicial se torna

estoque, e 31.555.176 de processos novos, ou seja, 38,76% em relação ao estoque. O índice de atendimento a demanda (IAD) foi de 96,4% (ideal > 100%) e a taxa de congestionamento (processos que ficam represados) alcançou 72,8% (CNJ, 2023).

menos oneroso àquele que busca resolver suas demandas. Além de que, outro aspecto que contribui para o encarecimento da ação judicial se trata justamente da demora na resolução do conflito, sendo que por meio dos mecanismos autocompositivos² de acesso à justiça, é possível finalizar o ato até mesmo em uma única sessão.

Outrossim, o acesso à justiça permite que as pessoas possam novamente buscar atendimentos especializados a fim de resolver seus conflitos, democratizando o acesso para todos e retirando do senso comum o receio de ir buscar seus direitos, por medo de uma espécie de contrapartida onerosa e burocrática como forma de represália por parte do Estado em razão da expressão da vontade. Assim:

[...] Essa descrença na justiça se dá não só pela distância entre o cidadão comum, os ritos e a linguagem que envolvem os processos judiciais, mas também pelo tempo percorrido por cada procedimento (tradicionalmente longo), pela inadequação das decisões vertidas frente à complexidade dos litígios, e pela impossibilidade de seu cumprimento. O que verifica, então, é a desconexão entre o aparelho judicial e o sistema político e social, distanciando-se a lei (e, por conseguinte, sua interpretação e sua aplicação) da sociedade na qual se encontra inserida, não correspondendo, assim, à expectativa de tratamento adequado aos conflitos (Spengler, 2015, p.13-14)

Em decorrência disso não basta apenas garantir o acesso aos tribunais, mas principalmente “possibilitar aos cidadãos a defesa de direitos e interesses legalmente protegidos através de um *acto de jurisdictio* (Canotilho, 1999, p. 243)”.

Dessa forma, o inciso XXXV do art. 5º da Constituição Federal determina que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. Além dessa determinação constitucional, o Código de Processo Civil também reforçou o entendimento da Magna Carta, elencando o acesso à justiça em seu art. 3º, como segue:

Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.
§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos

² No que se refere aos métodos autocompositivos de solução dos conflitos trata-se especialmente da mediação e da conciliação. O art. 165, §§ 2º e 3º do CPC diferencia a figura do conciliador e do mediador por sua atuação, considerando que o primeiro atuará, preferencialmente, nos casos em que não houver vínculo anterior entre as partes, sugerindo soluções, e o segundo nos casos em que houver vínculo, auxiliando a compreender as questões e os interesses em conflito e restabelecendo a comunicação (Brasil, 2015).

conflitos.

§3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial (Brasil, 2015).

Portanto, observa-se que o princípio do acesso à justiça permitiu que houvesse uma evolução no que tange a promoção dos direitos fundamentais, sendo que sua importância acaba sendo referenciada no texto constitucional no próprio artigo 5º. Em decorrência da Constituição ser oriunda de um processo de redemocratização do Estado, a importância de incluir o direito das pessoas de buscar a justiça, sem que houvesse empecilho por falta de acesso aos serviços jurídicos, demonstra que o constituinte buscou fazer justiça por tantas pessoas que foram silenciadas em momentos obscuros da história do Brasil.

Por fim, cumpre salientar que observando todo o contexto histórico das relações sociais, o conflito nada mais é que uma demonstração da fragilidade do ser humano e a sua incapacidade de resolver seus próprios dilemas sem que haja um terceiro imparcial que tivesse a capacidade de demonstrar a direção.

Com o passar dos anos, surgem novos conflitos em decorrência da complexidade das relações humanas que vão surgindo, sobretudo no que se refere a tecnologia, que na mesma medida em que tornou o âmbito jurídico muito mais acessível, também contribuiu para que as demandas judiciais se tornem ainda mais complexas, criando direitos e deveres daquelas relações. Com isso, observa-se a importância do acesso à justiça, um direito fundamental garantido a todos os brasileiros.

2.2 A diferença entre acesso à justiça e acesso à jurisdição

Com objetivo de compreender a diferenciação dos termos do acesso à justiça e do acesso à jurisdição, faz-se necessário compreender o conceito de cada um deles e quais são suas funções dentro da justiça em si. De início, entende-se por jurisdição, o poder e prerrogativa de um órgão, de aplicar o direito, utilizando a força do Estado para que suas decisões sejam eficazes (Cunha, 2014). Em outras palavras, com a jurisdição é possível que o Estado, agindo como um terceiro,

substitua as partes envolvidas, a fim de tratar o litígio de forma imparcial e neutra (Spengler, 2024, p. 215).

Da mesma forma, observa-se que na jurisdição trata-se de um conflito de interesses entre as partes, no qual ocorre a atribuição de um ganhador e de um perdedor, quando um terceiro, neutro e imparcial, representado pelo Estado, é chamado a dizer a quem pertence o direito (Spengler, 2016).

Ao compreender estes conceitos basilares da jurisdição, passa-se a estudar os princípios norteadores da jurisdição, sendo que a partir desta caracterização evidenciada pelos princípios é possível, ao final, compreender a diferenciação deste termo para o acesso à justiça.

De início, vislumbra-se o princípio do Juiz Natural, o qual é referido no artigo 5º, incisos XXXVII e LII da CF/88, determinado que não haverá juízo ou tribunal de exceção, bem como ninguém será processado ou sentenciado senão pela autoridade competente (Brasil, 1988). Esse princípio significa, em outras palavras, que está proibida a criação de tribunais extraordinários ou de exceção, fazendo com que evite principalmente o abuso de poder.

Além deste princípio, observa-se também o da Investidura, que significa que aquele que irá exercer a jurisdição precisa estar investido na função, de modo que este precisará passar por concurso público de provas e títulos, de acordo com os preceitos constitucionais. Este princípio não é absoluto, visto que como por exemplo, para se ter o ingresso ao cargo de Ministro do Supremo Tribunal Federal, necessita ser indicado pelo Presidente da República.

Assim como é necessário estar investido no cargo na maioria das vezes, esta atividade é indelegável, somente podendo ser exercida por quem a Constituição Federal determinou. Não obstante, assim que iniciada a lide, essa resultará de uma obrigação determinada pelo juiz, não podendo as partes, descumpri-la, o que ameaçaria o princípio da Inevitabilidade.

Da mesma forma, o artigo 5º da Constituição Federal também determina em seu inciso XXXV, o princípio da inafastabilidade, que significa que quando ocorre uma lesão ou ameaça a direito, esta não poderá ser afastada do conhecimento do Poder Judiciário, com exceção da Justiça Desportiva, sendo que esta não integra o referido órgão jurisdicional, mas compõe parte especial da justiça dotada de interesse público (Vargas *et al.*, 2017).

Outrossim, as partes deverão provocar esta jurisdição, pois ela não será encarregada de agir de ofício, este princípio intitulado de inércia antes recebia determinação dentro do Código de Processo Civil de 1973, que previa em seu artigo 989 que o juiz determinará de ofício o início do inventário caso nenhuma das pessoas legitimadas nos artigos 987 e 988 requeressem dentro do prazo legal (Brasil, 1973). Com o Código de Processo Civil de 2015, não há mais previsão correspondente a estes artigos, sendo que o juiz pode de ofício, iniciar o inventário, antes mesmos da inércia dos legitimados, que são previstos agora nos artigos 615 e 616, além dos interessados patrimonialmente (Caparroti, 2017).

Não obstante, o princípio da Aderência ao Território, onde a jurisdição tiver uma base territorial, esta será aplicada neste espaço, assim como os órgãos do Poder Executivo ou do Legislativo, também os magistrados só têm autoridade nos limites territoriais do Estado em que estiverem sido investidos (Dinamarco; Badaró; Lopes, 2021).

Já como características definidoras da jurisdição, existe a Substitutividade, sendo que este termo poderá ser entendido como uma substituição das vontades das partes, aplicando o bom direito, ou seja, a vontade estatal que foi positivada através da lei que emana do povo (Cunha, 2014). Além deste, a Lide, significa que o autor, acreditando ter tido um direito violado, ou na ameaça de ter esse direito violado, passa a fazer jus à pretensão que é exercida por meio da ação, instrumentalizada em um processo (Gomes, 2016).

O poder emanado pelos membros do Poder Judiciário precisa estar regado de Imparcialidade, característica que preserva a consolidação da justiça como um poder democrático, podendo ser caracterizada no artigo 145 do Código de Processo Civil. Da mesma forma aplicada no CPC/2015, a inércia é conceituada em seu artigo 2º como “o processo começa por iniciativa da parte e se desenvolve por impulso oficial, salvo as exceções previstas em lei” (Brasil, 2015).

Para que todas estas características possam ser respeitadas, há também a definição da jurisdição como um instrumento Definitivo, o qual suas decisões emanadas são imutáveis após o transcurso de toda a fase recursal, conhecidas como coisa julgada. Por fim, têm-se a Unidade; como o Brasil é uma federação indissolúvel, a jurisdição também é uma.

Tendo em vista os termos abordados para que se possa entender o conceito de jurisdição, pode-se então traçar pontos de perspectiva que a diferenciem do acesso à justiça, já abordado no subcapítulo anterior. Portanto, a diferenciação entre os dois institutos pode ser vista, conforme as palavras de Marcela de Almeida Pinheiro Braga, como:

(...) Contudo, é de ressaltar que acesso à justiça não se confunde, diga-se, não se deve confundir com acesso ao Judiciário. Este, tanto quanto a dignidade é estranho ao povo, que não o consegue compreender, tampouco tocar, eis que possui linguagem própria, inacessível e demasiadamente rebuscada, apresenta-se com indumentária cerimoniosa, de modo a destacar seus operadores dos demais, seja quem for. É um universo impenetrável, diferente mesmo, e não por acaso, mas porque assim pretende ser encharcado de formalidade e apaixonado pela hierarquização das relações, dos cargos e das pessoas (Braga, 2008).

Nas palavras da advogada, entende-se a importância de distinguir um termo de outro, diante da dificuldade de a matéria da jurisdição acabar entrando em conflito com o acesso à justiça, que busca justamente o contrário, democratizando o direito para que todos sem exceções possam dele desfrutar. Como se pôde observar anteriormente, o Estado acabou por trazer para si a jurisdição, sendo que ao mesmo momento que dela assume a responsabilidade, regulando as relações dela advindas, também deve arcar com as prerrogativas do acesso à justiça.

Além disso, o termo acesso à justiça tem relação com a busca de proteger um Direito que é de interesse da parte ou que esteja ameaçado, com o objetivo de buscar resultados justos e efetivos. A partir desta situação, observa-se o que define Morais e Spengler, *in verbis*:

[...] Nasce desvinculada de seu germe quando de dedução em juízo, ou melhor, no processo, procura-se apenas a obtenção de sua conclusão formal, pois o resultado final almejado em qualquer querela deve ser, em sua essência, pacificador do conflito. É só assim que se efetivará a chamada Justiça Social, expressão da tentativa de adicionar ao Estado de Direito uma dimensão social (Morais; Spengler, 2019,p.31).

A partir disso observa-se que o Estado, como garantidor da paz social, avocou para si a solução monopolizada dos conflitos intersubjetivos pela transgressão à ordem jurídica, limitando o âmbito da autotutela. Em consequência, dotou um de seus poderes, o Judiciário, da atribuição de solucionar os referidos conflitos mediante a aplicação do direito objetivo, abstratamente concebido, ao caso concreto (Fux, 2004).

A partir do demonstrado, é possível compreender que há distinção dos termos acesso à justiça e jurisdição, mas que estes na verdade se complementam. Como se observa nos princípios gerais processuais do acesso à justiça, têm-se o princípio Econômico, que objetiva a resolução dos conflitos de interesses por intermédio do processo, devendo este não ser dispendioso a ponto de sacrificar o acesso ao Poder Judiciário, órgão responsável pelo exercício da jurisdição, e conseqüentemente, o acesso à justiça por parte dos jurisdicionados. Deve-se garantir o acesso à justiça de todos, como princípio constitucional e processual, sem discriminação de qualquer natureza, v. g., dos pobres, obtendo-se o máximo de resultado com um mínimo de energia possível (Ruiz, 2021).

Portanto, é necessário esclarecer que o acesso à justiça nada mais é do que um meio no qual será possível pleitear a tutela jurisdicional do Estado para que o seu direito seja atendido, assim como a Constituição de 1988 define. Por essa razão, cabe ao Poder Judiciário o oferecimento de meios que pudessem auxiliar os cidadãos a resolver seus conflitos, sendo que a estes deverão ser observados as técnicas adequadas para que o direito seja atendido com equidade para as partes.

De igual modo, a fim de demonstrar que não se trata somente de promover a justiça, mas sim de torná-la eficiente, fundamenta o ex-ministro do Supremo Tribunal Federal, Teori Zavascki:

“O direito à efetividade” da jurisdição – que se denomina também, genericamente, direito de acesso à justiça ou direito à ordem jurídica justa – consiste no direito de provocar a atuação do Estado, detentor do monopólio da função jurisdicional, no sentido de obter, em prazo adequado, não apenas uma decisão justa, mas uma decisão com potencial de atuar eficazmente no plano dos fatos [...] (Zavascki, 1997,p.32).

Observa-se no ponto trazido pelo ministro, que o acesso à justiça na verdade possibilita que o Poder Judiciário – de acordo com a atuação jurisdicional de cada órgão – possa ser impulsionado pela prerrogativa de obter respostas para cada litígio de maneira justa, rápida e eficaz. Na verdade, a sentença é somente um ponto de partida para a concretização de um direito, pois a ela é incumbida uma série de direitos e deveres que a partir de sua determinação, sejam realizados, além de que as partes podem alegar em sede de recurso caso não concordem com a decisão proferida pelo juiz.

O entendimento do acesso à justiça como direito e garantia fundamental, desta

maneira, não pode ficar restrito ao Poder Judiciário, de forma que esse direito fundamental à pessoa humana seja assegurado e efetivado, por meio de tantos outros direitos previstos no ordenamento jurídico brasileiro (Ruiz, 2021).

Em outras palavras, o acesso à jurisdição não se trata somente da atuação dos magistrados e dos demais auxiliares da justiça, mas tão somente é uma pequena porção a qual fora regulamentada pela Carta Magna, pois o rol de direitos consolidados por ela passa da porta do judiciário, como a exemplo da promoção de políticas públicas, em diversos setores da sociedade, além das atribuições extrajudiciais que serão abordadas posteriormente.

Portanto, observa-se que a jurisdição é o escopo que dá a base ao princípio do acesso à justiça. Em outras palavras, pode-se dizer que sem que o Estado tivesse agregado para si a função de legislar, seria demasiado complexo conviver em uma sociedade na qual cada cidadão fosse legislar em favor de sua própria causa. Se tornaria, a certo modo, um estado de natureza hobbesiano³. Quando, hipoteticamente, é removido o medo imposto pelo poder público por meio de efetivas leis os homens dar-se-iam à dominação e à guerra generalizada (Macpherson, 1979).

No mais, cabe à doutrina e aos legisladores buscarem formas de fazer com que a jurisdição não seja um termo utilizado somente para definir o que cabe ao Estado determinar, mas que esta esteja atrelada à busca do acesso à justiça, princípio constitucional que promove o cumprimento dos preceitos do bom convívio em sociedade.

2.3 Autocomposição e Heterocomposição no acesso à justiça brasileiro

Tendo em vista a crise do poder judiciário, foi necessário ao legislador incluir no ordenamento jurídico brasileiro novas formas de resolução de conflitos, a fim de permitir que as partes conflitantes possam entrar em um consenso sem ter que interpor pedidos na via judicial. Além de diminuir os processos na via judicial, estes

³ Assim, o Estado hobbesiano é aquele Estado erigido a partir do conchavo dos cidadãos que o faz existente, que o compõe a fim de estabelecer o ordenamento mais racional da, e para, o grupo dos pactuantes, isto é, a sociedade. Vale também lembrar que o Estado está isento de qualquer condicionamento ético e moral. O Estado é titular de todos os poderes e age tendo em vista a garantia da paz e dos direitos básicos dos cidadãos, sem levar em consideração qualquer base ética e moral. Hobbes observa que o contrato social é a solução para a superação tanto da violência como da insegurança coletiva existentes no Estado de Natureza e, assim, o Estado é a solução à sobrevivência do homem em sociedade (Lopes, 2012).

métodos também permitem com que haja uma diminuição no custeio da resolução daquele conflito, bem como se torna muito mais célere em razão da diminuição da formalidade do rito judicial.

Preocupado com a grande demanda de processos na esfera judicial, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), por meio da Resolução nº 125 de novembro de 2010, reforçou o conceito de acesso à justiça e instituiu uma política nacional de tratamento adequado dos conflitos, no âmbito judicial (Brasil, 2011).

Não obstante, fica claro no texto do Código de Processo Civil, em seu artigo 5º, §3º que é dever dos magistrados, promotores, advogados e defensores estimular a resolução dos conflitos pelos métodos de solução consensual (Brasil, 2015). Outro importante dispositivo trazido pela Lei nº 13.140/2015 está no art. 46, que possibilita a realização de sessões de mediação e conciliação via internet ou outro meio de comunicação a distância, desde que as partes estejam de acordo, facilitando a comunicação, permitindo solução mais rápida e garantindo a autonomia da vontade.

Com isso, observa-se que o movimento da desjudicialização é bastante recente, tendo sido influenciado principalmente por determinações e influência do Conselho Nacional de Justiça, assim como se referem Spengler e Spengler Neto:

(...) a efetivação do sistema multiportas de acesso à Justiça, que no Brasil teve como marco a resolução 125/10 do Conselho Nacional de Justiça, é tida como uma política pública. A partir do estímulo às práticas autocompositivas, dentre as quais estão a mediação, conciliação e arbitragem, foram se abrindo novas portas para o atendimento às demandas do cidadão avançando no sentido da desjudicialização. Esta política prevê a possibilidade de tratar determinadas questões pela via administrativa, sem a necessidade de apreciação judicial (Spengler; Spengler Neto, 2013, p. 41-42).

Realizando uma análise, pode-se verificar que o método da autocomposição se caracteriza pela solução do litígio determinada de acordo com a autonomia de vontade das partes (Salles; Lorencini; Silva, 2021, p. 143). São formas: a conciliação, a mediação (indiretas) e a negociação (direta) (Salles; Lorencini; Silva, 2021, p. 143). Tanto a conciliação, quanto a mediação, são norteadas pelos princípios da confidencialidade, competência, imparcialidade, neutralidade, decisão informada, independência, autonomia e o respeito à ordem pública e às leis (Costa; Menezes, 2019).

O contexto básico no qual enseja os dois tipos de resolução de conflitos, embora pareçam ser semelhantes e tenham advindo da mesma onda reformista do

direito processual civil brasileiro, podem resultar em diferentes propostas, nas quais partindo da interpretação conjunta como o CPC/2015, entende-se que a conciliação se diferencia da mediação por se tratar de uma resolução mais direta, tendo uma maior participação do conciliador, diferente da mediação, na qual não há muita contribuição por parte do mediador na questão do fato e sim na aproximação das partes.

Para Spengler (2018, p. 54-55), a mediação age como instrumento de justiça social, bem como consegue organizar as relações familiares, haja vista que auxilia as partes a resolverem as suas questões com autonomia, tendo como objetivo o entendimento e o consenso entre os envolvidos.

Por fim, observa-se que na autocomposição de modo geral tem como principal efeito “fazer desaparecer o litígio. Se judicial, dá causa ao fim do processo; se preventiva, evita-o. Os escopos da autocomposição são os mesmos do processo, de natureza jurídica, social e política, tanto em relação aos envolvidos quanto, indiretamente, à sociedade” (Cahali, 2015, p. 43).

Já no que se refere aos métodos heterocompositivos de resolução de conflitos, estes são caracterizados por procedimentos no quais a solução é determinada por um terceiro, referente a ele se tem o procedimento da arbitragem, que “se trata de um método alternativo para resolver conflitos no qual o árbitro - um terceiro -, que não é um juiz togado, resolve a questão que está em discussão entre as partes. Sendo assim, é um dos meios heterocompositivos mais antigos, é anterior ao início da civilização e anterior ao Estado (Spengler; Schwantes; Prado. 2022, p. 15)”.

Apesar de haver algumas semelhanças no que tange as partes, o tema e a forma em que são realizadas as sessões, a autocomposição e a heterocomposição possuem propostas de solução do litígio diferentes. Assim como ilustra Roberto Portugal Bacellar:

A principal diferença entre autocomposição e heterocomposição diz respeito ao fato de que, enquanto nos processos heterocompositivos, cujos modelos são chamados adversariais (arbitragem e jurisdição), há sempre vencedores e vencidos (ganhadores/perdedores), nos processos autocompositivos de modelos consensuais (negociação, mediação e conciliação), buscam-se as soluções vencedoras (ganhadores/ganhadores), observando os interesses de todos (Bacellar, 2011).

Com isso, entende-se que no caso da autocomposição, esta objetiva principalmente que as partes possam voltar a se comunicar, negociar, estabelecer a paz, pois daquele litígio geralmente se vislumbra uma relação que há uma

permanência ou continuidade. Já no caso da heterocomposição, não há necessidade de reestabelecimento de vínculo, pois resta somente saber quem irá se beneficiar e quem irá sair prejudicado daquele litígio.

É necessário ressaltar a importância dos métodos abordados no decorrer do texto, tendo em vista que se percebe a relevância de um terceiro imparcial para resolução dos conflitos entre as pessoas. Para reforçar ainda mais a importância do terceiro nos métodos autocompositivos e heterocompositivos, observa-se na descrição de Spengler:

O mediador é aquele cuja tarefa se limita a facilitar a comunicação e, por isso, seu papel é o de um Terceiro “entre as partes”, sem qualquer poder de decisão ou coação; o árbitro é um Terceiro que, estando entre as partes, promove a aproximação, mas também decide por elas, atribuindo razão a uma ou outra e, por isso, possui o poder de pôr fim ao litígio; o juiz é o Terceiro essencialmente super partes, que decide impondo sua decisão. A ele não cabe promover a aproximação e o consenso, e somente se pede que busque a conciliação formal quando e se possível; [...] (Spengler, 2016, p. 563).

Observa-se com isso, que o terceiro será aquele profissional capacitado que além de buscar um consenso entre as partes, poderá fazer com que este momento delicado não se torne um momento conturbado e burocrático, no qual muitas vezes as partes litigantes não conseguem sair satisfeitas após todas as etapas procedimentais no rito judicial comum. Desta feita, também reforçam a importância da justiça restaurativa como uma alternativa moderna e eficaz, Ribeiro, Hülse e Gonçalves (2017, p. 173):

[...] a desjudicialização não é um caminho sem volta, nem representa um mecanismo capaz de interromper a atividade judicial. Ao contrário, convive com ela. Mais do que isso, depende de uma boa administração da Justiça, pois se trata de garantir o controle externo de legalidade sobre os atos praticados pelos particulares e/ou agentes do Poder Público no exercício de suas funções.

Portanto, tendo em vista os fatos retratados, observa-se que a legislação brasileira adotou a prática dos métodos de solução autocompositivos e heterocompositivos de resolução dos conflitos, a fim de suprir a demanda do Poder Judiciário. Ainda que as leis sejam recentes e careçam de uma atenção e divulgação maior perante a sociedade, a justiça restaurativa já avançou consideravelmente e permitiu com que milhares de cidadãos possam ter suas demandas acolhidas de forma justa e democrática.

3 PRINCIPAIS ASPECTOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

Para que se possa compreender a utilização da mediação e da conciliação dentro do Direito Imobiliário, é importante que possamos definir o que se entende por este tema, quais são suas atribuições, bem como o que ele protege. De início, será realizada uma análise dos aspectos gerais que envolvem este ramo do Direito, para que após seja abordada as cláusulas dentro de um contrato e as consequências de cada uma delas na hipótese do negócio jurídico desfeito ou prejudicado.

3.1 Noções gerais de Direito Imobiliário: da propriedade, aquisição e proteção do imóvel

Um imóvel significa muitas vezes uma realização pessoal ou familiar de muitos anos, sendo a concretização de uma vida laboral materializada em um bem. Diante disso, o Direito passou a estudar este ramo mais profundamente, deixando-o isolado dentro do estudo do Direito Civil. Porém, alguns autores ainda trabalham o tema dentro do “Direito das Coisas” (Rios, 1999, p. 87).

De qualquer forma, os institutos que compõem o Direito Imobiliário são, especificamente: a propriedade, a posse sobre ela, a habitação e o usufruto. Com todos esses elementos é possível estudar as consequências do negócio jurídico imobiliário, bem como se dá o processo para dirimir os conflitos oriundos da atividade imobiliária.

Em primeiro lugar, entende-se por propriedade o domínio que possui um titular sobre aquela coisa. Da mesma forma, este poderá, conforme disciplina o artigo 1.228 do Código Civil “usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (Brasil, 2002). Em outras palavras, usar significa utilizá-la para uso próprio, gozar seria no sentido de explorar economicamente, dispor seria consumir, alienar, agravar com ônus reais, e reaver seria buscar a coisa de mãos alheias – o direito de sequela (Raposo; Heine; 2004, p. 84). A propriedade pode ser adquirida, segundo a lei brasileira, de três maneiras, sendo elas: o registro do título, a usucapião e a acessão.

A aquisição da propriedade por registro do título é a forma mais recorrente, pois para que ela seja adquirida basta a transferência do título, este tendo que ser lavrado

em um Tabelionato de Notas, que após a realização do ato, passará pelo registro em um Cartório de Registro de Imóveis para a finalização e transferência completa daquele bem. Referente ao ato do registro e a sua regularização na matrícula, Aquino (2010) disciplina como:

O registro é ato posterior à matrícula em que, mediante a apresentação de um título constitutivo e no caso da Usucapião declaratório, a propriedade imobiliária ou a constituição de um direito real sobre coisa alheia é registrada, entre outros atos arrolados no art. 167, da Lei 6.015/73, tais como: das hipotecas legais, judiciais e convencionais; do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; das servidões em geral; dos loteamentos urbanos e rurais; das sentenças declaratórias de usucapião; da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (Aquino, 2010, p. 4).

Outra forma de adquirir uma propriedade, é pela usucapião, que nada mais é que o direito a ter propriedade, aquele que tem a posse da coisa, com a intenção de possuí-la como sua, sem a interferência de ninguém, por um período considerável. O método pode ser na forma extrajudicial – utilizando-se dos tabelionatos para a confecção da escritura – ou judicial.

De qualquer forma, o reconhecimento da propriedade pela sentença judicial será o objeto a ser levado ao Registro de Imóveis para registro na matrícula. Existem diversos requisitos necessários para a homologação da usucapião, sempre dependendo da forma que aquela ocupação foi realizada, bem como a disposição dentro do Código Civil (Mello, 2018).

Por fim, têm-se a aquisição da propriedade por acessão, que significa “agregar, unir”. Logo, aquisição por acessão significa tudo que é acrescido ao imóvel, que pode se dar de forma natural ou artificial” (Raposo; Heine, 2004, p. 87). No caso da acessão, esta ocorre de forma natural quando há a formação de ilhas, por aluvião (acréscimos sucessivos e imperceptíveis nas margens ou na foz de rios, de materiais trazidos pelas correntes), pela avulsão (acréscimo de porção de terra arrancada por força natural violenta) ou pelo álveo abandonado (leito de rio que secou). A acessão de forma artificial ocorre pelas construções e as plantações, que segundo o art. 1.253 do CC, presumem-se feitas pelo proprietário às suas custas (Abram, 2013, p. 45-46).

Assim como há diversas maneiras de se adquirir a propriedade, o Código Civil elenca as seguintes razões para que ela ocorra: a alienação – sendo a mais comum, por se tratar da transferência voluntária, ao exemplo da compra e venda; da renúncia,

que nada mais é que a desistência de possuir direito sobre aquele imóvel; da mesma forma observa-se o abandono do imóvel, o perecimento da coisa e a desapropriação, podendo ser em benefício da coisa pública. Já no caso da acessão, assim como na usucapião, também há a figura de dois sujeitos, sendo que um deles adquire a propriedade imóvel nas suas formas, tais como: por formação de ilhas; por aluvião; por avulsão; por abandono de álveo e por plantações ou construções (art.1.248, CC). (Viana, 2018).

Após entender o conceito de propriedade, passa-se a compreender os desdobramentos da posse sobre ela. O Código Civil, em seu artigo 1.196, entende como possuidor aquele que tem, de fato ou não, algum dos poderes relativos à propriedade. O mais comum seria aquele que possui o direito sobre ela, ou seja, o proprietário. Mas além desse, o locatário também seria um exemplo, pois ele está possuindo aquele imóvel por determinado ou indeterminado tempo.

Dentro do estudo da posse, existem algumas classificações que são utilizadas para determinar de qual maneira ela passou a existir. De início, é necessário compreender a diferenciação entre a posse direta ou indireta; a direta é exercida de forma efetiva sobre o bem, pelo proprietário. Já a posse indireta tem-se como exemplo o locatário, que apenas possui o direito de usufruir daquele bem, sem o poder de pleiteá-lo judicialmente.

De outra maneira, a posse pode ser justa, quando esta encontra-se amparada de respaldo legal, como a exemplo do contrato e da escritura pública. Diferente da posse injusta, que também é desmembrada em violenta, a exemplo de uma invasão clandestina, quando a tomada dessa posse se dá por meio de artifícios. Além desta, existe também a posse precária, na qual não há a devolução do bem, assim como menciona Daniella Boppré de Athayde Abram:

(...) Um exemplo que pode ser citado é o do contrato de comodato, contrato imobiliário em que se empresta um bem infungível gratuitamente. Findo o prazo do contrato, o comodatário se recusa a devolver o bem. Sua posse, que era justa (porque amparada no contrato), torna-se injusta, porque viciada pela precariedade. A posse injusta não pode se transformar em justa (Abram, 2013, p. 47).

Além dessas determinações, têm-se a diferença da posse de boa-fé e má-fé, que nada mais é que no caso da boa-fé, a pessoa que a possui acredita ser legítima a aquisição, se diferenciando da má fé, na qual o possuidor sabe do vício “[...] Ele

sabe que o bem não lhe pertence e, mesmo assim, o detém” (Raposo; Heine, 2004, p. 83). Outrossim, tem-se a diferenciação entre a posse nova, determinada em um período de um ano e um dia, e a posse velha, que é exercida há mais de um ano e um dia. Essa determinação é utilizada para diferenciação no momento de impetrar uma ação judicial de reintegração de posse (Afonso, 2023).

Ainda, a posse poderá sofrer esbulho ou turbação. Quando ocorre a perda da posse, diz-se que o possuidor sofreu um esbulho possessório, quando, por exemplo, o vizinho muda a cerca de lugar, com o objetivo de aumentar o seu terreno. Já na hipótese de que ocorra uma “perturbação”, como por exemplo derrubar uma cerca pensando na hipótese de que a divisão se encontra equivocada, seria o caso da turbação. A legislação permite que o possuidor possa evitar esta situação a partir de uma ação judicial chamada interdito proibitório, como referenciada no Código de Processo Civil:

Art. 567. O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito (Brasil, 2015).

De fato, para que seja pleiteada judicialmente a posse, além do interdito proibitório, o possuidor poderá utilizar-se de outros dois instrumentos judiciais, dependendo da forma que o ato foi praticado, sendo eles, a reintegração de posse, que nas palavras de Grace Mussalem Calil, é entendida como:

É a ação adequada para proteção da posse quando há esbulho, ou seja, a perda total da posse molestada injustamente. Assim, é um interdito de recuperação da posse perdida e a ação tem cabimento quando o possuidor é esbulhado através de violência, clandestinidade ou precariedade. Está prevista no art. 926 do CPC e no art. 1.210 do CC (Calil, 2013, p. 2).

Já a manutenção da posse encontra respaldo legal no artigo 926 do Código de Processo Civil e no artigo 1.210 do Código Civil, e trata-se de uma ação em que aquele que possui diretamente a posse encontra-se impossibilitado de exercê-la com tranquilidade, em face do ato de outra pessoa, sendo assim, apenas uma limitação do seu exercício.

Com o entendimento da propriedade e a posse sobre ela, passa-se, por fim, a discutir a habitação e o usufruto. Apesar dos termos serem por vezes entendidos pelo senso comum por representarem a mesma coisa, a habitação é entendida no meio

jurídico como de uso limitado, a exemplo de habitar o imóvel com sua família.

Já o usufruto trata-se de um poder de gozar da coisa alheia temporariamente, como se proprietário fosse, sendo que esse tema é disciplinado no artigo 1934 do Código Civil “o usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos” (Brasil, 2002). O usufruto é utilizado de maneira geral nas questões familiares, sendo que a extinção deste usufruto se dá por diversas maneiras, assim como também disciplina o Código Civil:

Art. 1410: O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

I – Pela renúncia ou morte do usufrutuário;

II – Pelo termo de sua duração;

III – Pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;

IV – Pela cessação do motivo de que se origina;

V – Pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos Arts. 1407, 1408, 2ª parte e 1409;

VI – Pela consolidação; VII – Por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do Art. 1395;

VIII – Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (Arts. 1390 e 1399).

Apesar do usufruto não ter sido contemplado com uma definição estabelecida em lei, este instrumento jurídico, em razão de haver sido amplamente definido dentro do próprio diploma, possibilitou que possa ser utilizado em diversas áreas do Direito, tais como o Direito de família, sucessões, obrigações e o Direito das coisas.

Além disso, o usufruto difere-se da habitação na hipótese de que o termo habitação nada mais é que o direito que a pessoa tem de residir naquele imóvel e fazê-lo de seu lar. Esse direito assegura a moradia estabelecida na Constituição Federal em seu artigo 6º, caput. Além disso, o direito de habitar é personalíssimo, não podendo ser cedido a outrem. Assim como nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, conceitua-se a habitação:

(...) O instituto em apreço assegura ao seu titular o direito de morar e residir na casa alheia. Tem, portanto, destinação específica: servir de moradia ao beneficiário e sua família. Não podem alugá-la ou emprestá-la. Acentua-se, destarte, a inacessibilidade assim do direito quanto do seu exercício (Gonçalves, 2006, p. 475).

No Código Civil, a definição de habitação e suas particularidades estão disciplinadas nos artigos 1.414 a 1.416, sendo que primeiramente a legislação determina que aquele que usar o imóvel para fazer de seu lar, fará este uso gratuitamente, sendo que na hipótese de alguém coabitar este imóvel, não poderá cobrá-lo sobre isso. É a faculdade que o sujeito tem de residir em um determinado local. O titular deste direito não pode fazer nada com a casa ou prédio alheio a não ser habitá-lo com sua família (Baldissera, 2012).

Por fim, entende-se que o Direito Imobiliário nada mais é do que uma reunião de diversas normas oriundas do próprio Código Civil e do Código de Processo Civil, que juntas podem atuar para caracterizar as diversas formas de se adquirir e residir em um imóvel, bem como defendê-lo de possíveis violações ao seu direito de habitar ou de até mesmo possuí-lo.

3.2 O Direito das obrigações: a importância da análise das cláusulas contratuais

Para que seja possível a fiel análise do que compõe o direito imobiliário, se faz necessário compreender o instituto que contribui para a materialização da negociação de um bem imóvel, este chamado de direito das obrigações. Segundo Rios (1999, p. 35), pode-se dizer que “obrigação é o vínculo de direito pelo qual alguém se propõe a dar, fazer ou não fazer alguma coisa em benefício de outrem”. Desta forma, entende-se que na medida em que uma pessoa possui um objeto e se compromete a entregá-lo a outrem, ocorre a obrigação, seja ela de entregar coisa certa – ao exemplo de um imóvel – ou coisa incerta – uma safra.

Nas obrigações há três elementos: o sujeito ativo, o sujeito passivo e o objeto. O sujeito ativo, ou o credor, é aquele que pode exigir a prestação; o sujeito passivo, ou devedor, é o que deve cumprir a obrigação, e o objeto a obrigação de dar, fazer ou não fazer (Abram, 2013, p. 36).

Existem algumas espécies de obrigações, são elas: alternativa, que pode ser a possibilidade de o devedor cumprir uma obrigação e outra, e a cumulativa, que se caracteriza pela necessidade de o devedor realizar o cumprimento de todas as obrigações para que seja liberado o direito. A obrigação será divisível quando houver a possibilidade de divisão entre os credores ou os devedores, e será indivisível quando essa divisão não for possível. Da mesma forma, a obrigação será personalíssima

quando puder ser executada somente na figura do devedor (Abram, 2013, p. 37).

Apesar da obrigação de modo geral ser exercida na figura do devedor que originou este ato, poderá ser transmitida. Existem duas maneiras de realizar esta transmissão, sendo a primeira delas a cessão de crédito, que nada mais é “a transferência de crédito de uma pessoa para a outra” (Raposo; Heine, 2004, p. 51). Pode ocorrer ou não a transmissão de valores nessa situação, sendo que o cedente transfere a obrigação ao cessionário. Como segunda opção, tem-se a assunção de dívida, esta que decorre da possibilidade de um terceiro, trocar de lugar com o devedor, assumindo a dívida, livrando o devedor original da obrigação, com a concordância expressa do credor.

Com o entendimento do que se caracteriza como obrigação, passa-se a compreender o cumprimento dessa obrigação, sendo a etapa final. Na maioria dos casos, o cumprimento da obrigação ocorre com o pagamento do credor, sendo que assim obtêm-se a satisfação da obrigação, podendo o devedor ser liberado e extinguir a obrigação. Em alguns casos excepcionais, a satisfação da obrigação poderá ser resolvida com o perdão da dívida, também chamado de remissão.

Para que esse cumprimento da obrigação seja efetivo, é necessário a observação de alguns aspectos, sendo eles: o sujeito que deverá pagar, a quem se deve pagar, o local do pagamento, bem como a data da realização deste pagamento:

(...) Quem deve pagar: o próprio devedor, outra pessoa por ele, a não ser que a obrigação seja personalíssima (que só pode ser cumprida pelo próprio devedor), por exemplo, a obrigação de pintar um quadro. A quem se deve pagar: a obrigação, como regra geral, deve ser paga ao próprio credor, ou pessoa por ele autorizada, para ter eficácia. A prova do pagamento: ao pagar, o devedor deverá exigir o recibo, que é seu direito e a única prova do pagamento, pois este não se presume. Local do pagamento: a obrigação, como regra geral, deve ser paga no local que for convencionado. Na omissão, deverá ser cumprida no domicílio do devedor. Se a prestação for a entrega do imóvel ou prestação relativa a este, o local do pagamento será o da localização do bem. Data do pagamento: o pagamento deverá ser realizado na data convencionada e, se assim não acontecer, ficará o devedor sujeito aos encargos do não pagamento. Se não houver data convencionada, considera-se que o pagamento deve ser feito à vista (Abram, 2013, p. 38).

Neste mesmo sentido, o Código Civil apresenta em seu artigo 389 o seguinte texto “não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.” Ou seja, uma vez não cumprida uma obrigação contratual, fica a parte dissidente responsabilizada pelas perdas e danos do descumprimento.

Além disso, um dos princípios que rege o direito das obrigações é o da boa-fé objetiva, previsto no Código Civil, da seguinte maneira: “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (Brasil, 2002).

Por essa razão, e com base nos artigos do Código Civil, o princípio da boa-fé objetiva apresenta três funções. A primeira função refere-se à interpretação do negócio jurídico (artigo 113), já a segunda função corresponde ao controle dos limites do exercício de um direito (artigo 187), enquanto a terceira função aborda a integração do negócio jurídico (artigo 442) (Costa, 2022, p. 22).

Apesar de diversos instrumentos de relação obrigacional regerem os contratos, não se pode olvidar a impossibilidade do cumprimento daquela obrigação, podendo ser de diversos fatores, porém, em relação a crise econômica, bem como os desastres ambientais que assolam o país nos últimos anos, o tema mais considerado nestas ocasiões é de fato o caso fortuito e a força maior, que para o senso comum trata-se da mesma coisa, porém para Sérgio Cavalieri Filho, existem algumas divergências:

Muito já se discutiu a diferença entre o caso fortuito e a força maior, mas até hoje não se chegou a um entendimento uniforme. O que um autor diz que é força maior, outro diz que é caso fortuito e vice-versa. Outros chegam a concluir que não há diferença substancial entre ambos. O que é indiscutível é que tanto um como outro estão fora dos limites da culpa. Fala-se em caso fortuito ou de força maior quando se trata de acontecimentos que escapam a toda diligência, inteiramente estranho à vontade do devedor da obrigação. É circunstância irresistível, externa, que impede o agente de ter a conduta devida para cumprir a obrigação a que estava obrigado. Ocorrendo o fortuito ou a força maior a conduta devida fica impedida em razão de um fato não controlável pelo agente (Cavalieri Filho, 2014, p. 88).

Tendo em vista todos esses aspectos, evidencia-se que na obrigação existe uma série de fatores os quais necessitam ser observados para que aquela relação que esteja sendo estabelecida não sofra eventual dano em decorrência de uma má verificação das documentações necessárias para sua consolidação. Ou seja, o legislador teve a minuciosidade de determinar diversas exigências, a fim de que somente em casos excepcionais as partes voltem a debater, sendo que a questão ficaria somente atrelada ao direito contratual, que será estudado a seguir.

3.3 O Direito contratual e as possíveis consequências do negócio jurídico imobiliário

Com a compreensão do que se trata o direito obrigacional, passa-se a compreender as definições sobre o direito obrigacional contratual, pois o objeto deste trabalho origina-se de um contrato. Apesar das partes contratantes terem plena capacidade e gozar do princípio da autonomia da vontade, princípio este elencado no art. 5º, II, da Constituição Federal (Brasil, 1988). Já o Código Civil de 2002 deixa claro que para o princípio da autonomia da vontade ser concretizado, será necessário haver a boa-fé objetiva, sendo elencada em seu artigo 422, tendo como significado que não basta apenas a vontade entre as partes, pois elas precisam pensar e agir com honestidade e probidade.

Além disso, a legislação também limita a liberdade contratual, em seu artigo 421, sendo que esta limita-se à função social do contrato, fazendo com que sua função seja a de proteger aqueles que estão envolvidos no negócio jurídico. Sobre os tipos de contrato existentes, estes estão dispostos no “Título VI - Das várias espécies de contratos” no Código Civil de 2002, sendo que cada uma das espécies foi devidamente especificada pelo legislador, para que possa atender aos parâmetros de cada tipo de imóvel, fazendo com que ao direito contratual seja dada a legítima importância, em virtude que na atualidade é preciso retomar a característica da obrigatoriedade do contrato, enaltecer seus pressupostos, reconhecer a importância das instituições estabilizadoras.

Não se deve fomentar a sensação do “vale tudo” ou de fuga irrefletida para as cláusulas gerais; deve-se reforçar a autonomia privada das partes. Não é possível deixar de reconhecer aos contratantes a possibilidade de suas escolhas, a realização de seus legítimos interesses (Milagres, 2020).

Em primeiro lugar, tem-se o contrato de compra e venda, normatizado pelos artigos 481 e seguintes do Código Civil, no qual o dispositivo inicial conceitua a espécie do contrato, que nada mais se trata de uma relação obrigacional em que as partes se comprometem a dar um imóvel em troca de um valor específico.

O contrato de compra e venda basilar, difere-se do contrato de promessa de compra e venda justamente porque no caso da efetiva compra e venda, esta irá tratar de uma transferência definitiva dos direitos ao comprador. No caso da promessa de compra e venda, o contrato dispõe de um objeto inicial de negociação, muito comum na atividade imobiliária por conferir mais segurança às negociações.

Outrossim, muitos doutrinadores discutem sobre o direito real do promitente comprador no que tange os contratos de promessa de compra e venda, visto que

neste caso não há de imediato a inscrição do comprador na matrícula do imóvel, porém, este poderá já se imitido na posse na maioria dos casos, podendo gozar dos direitos de usufruto do imóvel de imediato.

Já o contrato de compromisso de compra e venda, baseia-se em outro aspecto, também anterior a promessa de compra e venda, pois se trata de um contrato preliminar, mas que não cabe arrependimento, pois estão inclusas neste contrato as cláusulas de irrevocabilidade e de irrevogabilidade, gerando assim, conforme dispõe o artigo 1.417 do Código Civil, direito real passível de aquisição (Brasil, 2002).

Cabe frisar que, no caso dos loteamentos, independentemente do valor do lote, se o mesmo for adquirido diretamente da loteadora ou por meio de uma cessão, não é necessário a escritura. Portanto, neste caso, a propriedade pode ser transferida para o comprador mesmo sem escritura, conforme estabelece o § 6º do artigo 26 da 6.766/79 (Coelho, 2019).

De qualquer forma, para que o contrato de compra e venda tenha validade, este terá que ser realizado por meio de escritura pública lavrada no Tabelionato de Notas e registrada no respectivo Registro de Imóveis no qual está arquivada a matrícula correspondente, assim como dispõe o Manual de Boas Práticas Imobiliárias da OAB de Goiás:

Em virtude do que dispõe o artigo 108, do atual Código Civil Brasileiro, em regra, o contrato de compra e venda deverá revestir a forma de uma escritura pública, para ter validade, quando o imóvel tiver valor maior do que 30 (trinta) salários-mínimos, sob pena de nulidade absoluta (OAB/GO, 2015, s.p).

Em segundo lugar, tem-se o contrato de permuta conceituado no direito civil brasileiro como um acordo em que as partes se obrigam a dar uma coisa por outra, sem que haja um pagamento em dinheiro. O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 533, define o contrato de permuta nos seguintes termos: "Considera-se contrato de permuta o acordo pelo qual cada uma das partes se obriga a dar uma coisa para receber outra" (Brasil, 2002).

Além da permuta, o contrato que tem expressão oriunda do inglês, *build to suit*, (construir para servir) é um tipo de contrato atípico no direito brasileiro, que se caracteriza pela construção de um imóvel sob medida para atender às necessidades específicas do locatário. No *build to suit*, o locador se compromete a construir ou adaptar um imóvel de acordo com as especificações e necessidades do locatário. Uma

definição conceitual desse tipo de contrato pode ser encontrada na doutrina especializada, conforme disciplina Almeida:

O build to suit é um contrato atípico de locação em que o locador se compromete a construir ou adaptar um imóvel de acordo com as especificações e necessidades do locatário, para posterior locação por um período determinado (Almeida, 2016, p. 123-146).

Outrossim, um contrato muito utilizado na questão imobiliária é o contrato de locação, que está previsto nos artigos 565 a 578 do Código Civil, sendo um instrumento no qual uma parte, mediante certa retribuição - normalmente em valores - e por prazo determinado ou indeterminado, atribui a posse direta do imóvel a outra parte. Sobre o assunto, conceitua Carlos Roberto Gonçalves:

O contrato de locação é um acordo pelo qual uma das partes, denominada locador, se compromete a ceder à outra, denominada locatário, o uso e gozo de um bem móvel ou imóvel, por tempo determinado ou indeterminado, mediante o pagamento de um preço (Gonçalves, 2019, p. 222).

Passando para o tema do direito imobiliário rural, existe no ordenamento jurídico o contrato de arrendamento rural, que nada mais é que um documento pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de exercer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel. Conforme o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), o entendimento jurídico do tema é o seguinte:

Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel (Brasil, 1964).

Também muito utilizado no meio rural, o contrato de comodato, que é dito como uma modalidade de empréstimo gratuito de coisa não fungível. O comodante (quem empresta a coisa) transfere temporariamente a posse direta da coisa ao comodatário (quem recebe a coisa emprestada), que se obriga a restituir a coisa após o uso acordado, sem qualquer remuneração. É aplicado no Código Civil, dos artigos 579 a

582. Como exemplo, Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona (p. 896, 2024) definem a hipótese de um agricultor emprestar um trator ou implementos agrícolas a outro agricultor para uso durante uma temporada de plantio.

De maneira semelhante, também é muito usado o contrato de direitos possessórios, que não é uma categoria tradicional do direito civil brasileiro, no entanto, os direitos possessórios estão relacionados à posse, que é a situação de fato em que alguém detém uma coisa corpórea para o exercício de determinado poder sobre ela.

Assim, pode-se conceituar que este instrumento contratual de direitos possessórios como um acordo pelo qual uma das partes se compromete a ceder a outra a posse de um bem, podendo ser móvel ou imóvel, por tempo determinado ou indeterminado, mediante certa retribuição ou condição estipulada. Conforme disposição doutrinária, este documento de direitos possessórios é um acordo pelo qual uma das partes se obriga a transferir a posse de um bem móvel ou imóvel à outra parte, por tempo determinado ou indeterminado, mediante retribuição ou condição estipulada, assegurando ao possuidor a proteção jurídica dos direitos possessórios (Gonçalves, 2020).

Além destes instrumentos, também muito utilizado, é o de incorporação imobiliária, que se trata de um conjunto de atividades exercidas com o objetivo de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. É regulamentado pelos artigos 28 e 29 do Código Civil, conforme o seguinte:

Art. 28. Considera-se incorporação a atividade exercida pelo incorporador com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Art. 29. O incorporador é obrigado a entregar a unidade imobiliária ao adquirente, livre de qualquer ônus real ou pessoal, ressalvados os casos expressamente referidos na lei (Brasil, 2002).

Um exemplo comum de incorporação imobiliária ocorre quando uma empresa incorporadora adquire um terreno e realiza a construção de um edifício residencial ou comercial. As unidades autônomas (apartamentos, salas comerciais, etc.) são vendidas aos futuros proprietários antes mesmo de sua conclusão, mediante contratos de promessa de compra e venda. A incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei nº 4.591/64, conhecida como Lei de Incorporações Imobiliárias, que estabelece as

regras e diretrizes para essa atividade no país (Brasil, 1964).

Por fim, têm-se o contrato de financiamento imobiliário, este muito utilizado nos últimos anos em virtude da política pública do Minha Casa Minha Vida. Em relação a espécie de contrato, vislumbra-se que é regulamentado em sua maioria pelo Sistema Financiamento de Habitação, criado pelo Governo Federal e normatizado pela Lei nº 9.514/1997 a fim de que sejam proporcionadas melhores condições para se adquirir um imóvel, tendo em vista que a maioria da população brasileira não possui condições de arcar com uma à vista.

Dessa forma, na maioria dos contratos o adquirente realiza uma pequena entrada do valor, sendo que o restante das parcelas é fixa e será depositada no banco que realizou o empréstimo. No caso do Minha Casa Minha Vida⁴, existem algumas especificações, conforme mencionam Aguiar, André e Hermany:

A modalidade de financiamento utilizada é a alienação fiduciária, de acordo com o art. 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514 de 1997, o qual explana que com a constituição da propriedade fiduciária dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. Outrossim, o contemplado com o programa que queira realizar o contrato de alienação será o legítimo possuidor, somente após a quitação de todo o financiamento, sendo que antes disso o móvel encontra-se sob pertença da Caixa Econômica Federal (...) (Aguiar; André; Hermany, 2022, p. 1).

Portanto, com a análise dos instrumentos contratuais mais utilizados dentro do direito imobiliário brasileiro, observa-se que toda essa formalização no que tange a obrigação constituída naquele contrato, refere-se a causa que o originou. Porém, não basta que esse contrato seja munido de legitimidade se este não possibilitar a sua manutenção. Em outras palavras, é preciso analisar os sinais de risco e as incertezas. Como menciona Ilya Prigogine (1996, p. 57), no “mundo que é o nosso, descobrimos em todos os níveis flutuações, bifurcações, instabilidades. Os sistemas estáveis que levam a certezas correspondem a idealizações, e aproximações (1996, p. 57).

Por fim, entende-se a importância do contrato nas negociações imobiliárias, principalmente das cláusulas de penalidades e de rescisão, para que aquele negócio jurídico não reste prejudicado em relação a alguma ocorrência não planejada. Além

⁴ No artigo apresentado, o programa federal estava intitulado como “Minha Casa Verde Amarela”. Após a publicação da Medida Provisória nº 1.162/2023, o programa habitacional retornou a se chamar “Minha Casa, Minha Vida”, assim como fora intitulado no ano de sua criação, em 2009 (Agência Senado, 2023, p. 1).

disso, é importante salientar que a escolha da modalidade de contrato demonstra-se bastante necessária, visto que, há contratos semelhantes mas que se diferem nas cláusulas, e justamente essas partes do contrato podem vir a diferenciar no momento que ocorrem as rescisões e as demais consequências do negócio. A seguir, será demonstrado como as consequências do litígio imobiliário podem ser resolvidas não somente na esfera judicial, mas também por meios extrajudiciais.

4 A AUTOCOMPOSIÇÃO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Com o objetivo de elucidar sobre a aplicação do instituto da mediação e da conciliação imobiliária nas serventias extrajudiciais, faz-se necessário abordar os aspectos introdutórios que deram ensejo à aplicação da mediação e da conciliação no Brasil, bem como de que maneira estes instrumentos foram introduzidos ao serviço notarial e registral.

De início, será realizada uma análise do histórico da mediação e da conciliação no Brasil, para que após seja discutida as atribuições dos Tabelionatos de Notas no que tange a aplicação dos métodos. Ao final, será abordada a utilização da mediação e da conciliação notarial referente aos conflitos envolvendo Direito Imobiliário.

4.1 Histórico da Mediação e da Conciliação no Brasil

Apesar dos instrumentos da mediação e da conciliação serem utilizado há centenas de anos, conforme o Conselho Nacional de Justiça, no Guia de Conciliação e Mediação de 2015, os primeiros movimentos no Brasil iniciaram-se a partir da década de 1970, com a ampliação das políticas de acesso à justiça. Nesse período, existia a aplicação da mediação e conciliação comunitária e trabalhista, de maneira tímida, influenciada pelo movimento norte-americano (Pinheiro, 2020). Com isso, os profissionais do Direito passaram a aprofundar as pesquisas relacionadas ao tema, para que pudesse aos poucos ser difundida na comunidade jurídica:

[...] Começou-se a perceber a relevância da incorporação de técnicas e processos autocompositivos no sistema processual como meio de efetivamente realizar os interesses das partes de compor suas diferenças interpessoais como percebidas pelas próprias partes. Com isso, iniciou-se uma nova fase de orientação da autocomposição à satisfação do usuário por meio de técnicas apropriadas, adequado ambiente para os debates e relação social entre mediador e partes que favoreça o entendimento (CNJ, 2015, p. 27)

A partir dos movimentos em prol da autocomposição, ocorreu a promulgação da Resolução n.º 125 de 2010 do Conselho Nacional de Justiça, a qual estabeleceu a política nacional de disseminação da mediação e conciliação no Poder Judiciário, atrelando orientações para todos os Tribunais brasileiros. Esta foi a primeira tentativa de estimular o Poder Judiciário a incorporar a mediação e a conciliação e

oferecer este método diretamente à população como forma de solução de problemas.

Outrossim, esta Resolução faz parte de um programa conhecido como “Movimento pela Conciliação”, que visa influenciar na mudança paradigmática da cultura do litígio para a cultura do consenso, estimulando a busca por soluções mediante à construção de acordos (Cabral, 2017, p. 359). A partir desta Resolução, publicada em 2010, observa-se uma crescente no que tange a inovação no mundo jurídico, ampliando o acesso à justiça e atendendo de forma mais apropriada aos conflitos. Nesse sentido, *in verbis*:

[...] Consolida-se no Brasil, então, com Resolução 125/2010 a implantação do chamado Sistema Multiportas, sistema pelo qual o Estado coloca à disposição da sociedade, alternativas variadas para se buscar a solução mais adequada de controvérsias, especialmente valorizados os mecanismos de pacificação (meios consensuais), e não mais restrita a oferta ao processo clássico de decisão imposta pela sentença judicial. Cada uma das opções (mediação, conciliação, orientação, a própria ação judicial contenciosa etc.) representa uma “porta”, a ser utilizada de acordo com a conveniência do interessado, na perspectiva de se ter a maneira mais apropriada de administração e resolução do conflito (Cahali, 2013, p. 53).

De acordo com essa Resolução nº 125, todos os Tribunais deverão ter Centros Judiciários de Solução Consensual de Conflitos, que deverão realizar sessões de mediação e conciliação, bem como desenvolver programas destinados a auxiliar, orientar e estimular a autocomposição (CNJ, 2011).

Já a Lei nº 13.150/2015, conhecida popularmente como Código de Processo Civil, forneceu um arcabouço legal e procedimental que promove a eficiência e a eficácia desses métodos alternativo de resolução de conflitos. Ao estabelecer diretrizes claras para a condução da mediação e da conciliação, o CPC permitiu que houvesse segurança jurídica às partes envolvidas, incentivando a sua utilização como uma ferramenta ágil e acessível para a solução de controvérsias.

Com a introdução da mediação e da conciliação, as partes são estimuladas a buscar soluções consensuais e colaborativas, contribuindo para a descongestão do sistema judiciário e para a promoção de uma cultura de paz e conciliação. Nesse sentido, o artigo 334 do CPC, ao preconizar a realização de audiência de conciliação ou mediação no início do processo, reforça o compromisso do legislador com a disseminação da cultura da mediação e da conciliação e com a busca de alternativas pacíficas para a solução de litígios (Brasil, 2015). Desta feita, o Código de Processo

Civil contribuiu para o desenvolvimento do acesso à justiça no Brasil:

O Código de Processo Civil de 2015, por seu turno, vem ao encontro da noção de Justiça Multiportas, ratificando a necessidade de que, nos dias atuais, sejam oferecidos ao jurisdicionado diferentes métodos de resolução de conflitos que atendam às múltiplas especificidades dos litígios que eclodem na sociedade contemporânea (Hill, 2018, p. 167).

Em contraponto à cultura da judicialização excessiva para a resolução de conflitos, a Lei 13.105/2015 traz uma gama de previsões voltadas para a solução consensual de lides, buscando, sempre que possível, meios que sejam céleres, eficientes e econômicos, merecendo relevante destaque nesse cenário, a mediação e a conciliação (Sardinha, 2021, p. 104).

No mesmo ano da promulgação do Código de Processo Civil, a fim de que se abrangesse ainda mais os aspectos da mediação e da conciliação, foi promulgada a Lei nº 13.140/2015, conhecida como Lei de Mediação. A partir da promulgação desta Lei, foi possível estabelecer um marco regulatório no que tange a implementação dos objetos de desjudicialização como parte componente do acesso à justiça no Brasil, assim como menciona o Desembargador Paulo Vaz, *in verbis*:

[...] Trata-se de uma nova cultura cujo pressuposto é o deslocamento da justiça estatal para a autocomposição. Outra chance, diante do insucesso da aposta no Estado como única e soberana instância, para o resgate da autonomia de pessoas físicas e jurídicas na solução dos seus conflitos e um remédio para a crise de funcionamento do aparato judicial (Vaz, 2015).

Por essa razão, entende-se que tanto a Lei de Mediação, como o Código de Processo Civil que a antecedeu, foram cruciais para a implementação do sistema da autocomposição no Brasil, vez que até alguns anos atrás o tema não era tratado com a devida importância. Na complexa teia dos conflitos brasileiros, a mediação e a conciliação surgiram como uma ponte rumo à construção de entendimento e paz social (Andrade, 2018).

Por fim, observa-se no caso em tela que, o Brasil testemunhou uma significativa evolução no campo dos métodos autocompositivos de solução dos conflitos, refletindo uma mudança paradigmática na abordagem dessas questões.

Desde as primeiras iniciativas pontuais e dispersas, até os dias de hoje, passados quase nove anos dos dois dispositivos legais que permitiram a prática no Brasil, a mediação se consolida como uma ferramenta essencial na busca por

soluções consensuais, onde o país trilha um caminho de aprendizado e adaptação.

Superando a cultura da judicialização do país, a mediação e a conciliação emergiram como uma resposta eficaz aos desafios complexos da sociedade contemporânea, promovendo não apenas a resolução de conflitos, mas também a construção de uma cultura de diálogo e pacificação social. Todavia, apesar dos avanços alcançados, há muitas demandas a serem realizadas para que a prática seja totalmente difundida na sociedade, e por essa razão, é importante o contínuo engajamento de diversos atores e a consolidação de políticas públicas que a fomentem e fortaleçam.

4.2 A utilização da mediação e da conciliação nos Tabelionatos de Notas

A mediação e a conciliação como visto no item anterior, passou a ser legislada no país há poucos anos, sendo que ainda carece de informação acerca da prática entre as pessoas da comunidade, que por muitas vezes se deparam com a existência destas práticas somente quando da citação para comparecimento em sessão relativa a um processo judicial. Por essa razão, observou-se no Tabelionato de Notas uma oportunidade de difundir a prática da mediação e da conciliação na sociedade. Trata-se de um local de bastante visibilidade, presente em muitas ocasiões do dia a dia das pessoas. Assim como dispõe a ANOREG, na Cartilha Cartório em Números de 2023:

Sobre a desjudicialização por meio dos Tabelionatos de Notas, pode-se compreender que se trata de uma nova realidade jurídica no país, assim como conceitua a Associação dos Notários e Registradores do Brasil, na 5ª Edição da Cartilha Cartório em Números: Movimento cada vez mais constante no Brasil, a desjudicialização tem tornado os Cartórios Extrajudiciais brasileiros protagonistas na melhoria da qualidade de trabalho da Justiça e no acesso da população à resolução de seus problemas cotidianos que, muitas vezes não demandam litígio e podem ser solucionados mediante comum acordo entre as partes. A nova realidade jurídica, que busca promover uma solução multiportas às demandas da sociedade, tem encontrado nas mais de 13.415 unidades extrajudiciais o caminho propício para desafogar a Justiça e trazer economia ao erário público, que se utiliza do serviço instalado delegado para proporcionar maior eficiência, agilidade e simplicidade aos atos pessoais e patrimoniais do cidadão brasileiro (Anoreg, 2024, p. 04).

Tendo em vista o apresentado, os registradores e tabeliães já vinham sendo chamados a atuar no movimento da desjudicialização que acontece em todo o Brasil, objetivando contribuir para uma Justiça mais célere, desformalizada e, tanto

quanto possível, fora da órbita do Poder Judiciário (Hill, 2018). Da mesma forma, Dias e Oliveira (2019, p. 177) reconhecem o caráter cautelar da função notarial, afirmando que tem “como resultado mecanismo preventivo de litígios. Através de sua natureza branda, os notários muitas vezes viabilizam a composição, impedindo que as desavenças alcancem as vias judiciais”.

Além disso, o que se observou com a abertura dos Cartórios para a aplicação da desjudicialização, conforme o que dispõe a Associação Nacional dos Notários e Registrados do Brasil, que a atuação notarial nos atos da Lei 11.441/2007 resultou na facilitação e otimização de tempo para o cidadão e para o Poder Judiciário, além de gerar uma economia de quase R\$ 7,8 bilhões para os cofres públicos (até 30 de novembro de 2023), beneficiando mais de 8 milhões de pessoas (Anoreg, 2024, p. 72).

Face a esse horizonte, alguns Tribunais de Justiça do Brasil referendaram-se na Resolução nº 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça para levar a competência dos notários e registradores a possibilidade de fazer mediação e conciliação. Assim, os Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo, Ceará e Maranhão foram os pioneiros no Brasil, dessa maneira, as respectivas Corregedorias Gerais de Justiça publicaram provimentos, que regulamentam e autorizam o procedimento de mediação e conciliação nas serventias extrajudiciais (Sardinha, 2021, p. 111).

A partir da introdução dos métodos autocompositivos de resolução dos conflitos no Brasil, com o advento do Provimento nº 125/2010 e posteriormente do Código de Processo Civil de 2015 e a Lei da Mediação, passou-se a difundir a aplicação desses métodos no Poder Judiciário como um todo. Porém, foi só com a promulgação do Provimento nº 67 de 2018 do Conselho Nacional de Justiça que passou-se a aplicar esses métodos dentro dos tabelionatos de notas e ofícios de registros públicos. Todavia, esse provimento foi revogado recentemente pelo Provimento nº 149/2023, que se trata do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, que regulamenta os serviços notariais e de registro.

Com a promulgação do Provimento nº 67/2018, observa-se que os dispositivos elencados na normativa abordam diversos aspectos no que tange o serviço notarial e registral. Em se tratando da mediação e da conciliação, esta será ofertada nos serviços notariais a partir da autorização do órgão regulamentador,

neste caso os Núcleos Permanentes de Métodos Consensuais de Solução dos Conflitos - Nupemec, o CEJUSC e as corregedorias-gerais de justiça dos estados. O artigo 20 em seu parágrafo único menciona que a autorização específica permite que haja no máximo cinco escreventes, sob supervisão do delegatário, realizando o serviço (CNJ, 2023).

Em se tratando dos profissionais autorizados para a realização do procedimento, estes precisarão obrigatoriamente passar por curso de formação, custeado pela própria serventia e ofertado pelas escolas judiciais ou por instituição formadora de mediadores e conciliadores judiciais, nos termos do Código de Processo Civil, conforme o artigo 22 do Provimento, a cada dois anos será necessário a comprovação junto aos órgãos de fiscalização, de atualização ou curso de aperfeiçoamento da técnica (CNJ, 2023).

Em se tratando da sessão de autocomposição em si, esta será realizada de forma que todas as informações reveladas sejam confidenciais, apenas com exceção das hipóteses do artigo 30 da Lei nº 13.140/2015, assim como segue:

Art. 30. Toda e qualquer informação relativa ao procedimento de mediação será confidencial em relação a terceiros, não podendo ser revelada sequer em processo arbitral ou judicial salvo se as partes expressamente decidirem de forma diversa ou quando sua divulgação for exigida por lei ou necessária para cumprimento de acordo obtido pela mediação (Brasil, 2015).

Da mesma forma, o Provimento nº 149/2023 faz menção aos participantes, que devem necessariamente ser absolutamente capazes, podendo ser pessoa física ou jurídica, sendo que qualquer um deles poderá ser representado por procurador devidamente constituído por instrumento público. Além disso, este Provimento permite o acompanhamento das partes por advogado ou defensores públicos, sendo que comparecendo uma delas desacompanhada, o mediador e o conciliador não poderão proceder com a sessão até que todos estejam sendo assistidos (CNJ, 2023).

Assim como no Código de Processo Civil, o objeto do litígio deverá se pautar em direitos disponíveis e indisponíveis que admitam transação. No caso de envolvimento de direitos indisponíveis, mas transigíveis, o cartório deverá encaminhar ao juízo competente o termo de mediação ou conciliação, na forma do artigo 725, VIII do CPC e do art. 3º, § 2º do CPC/2015.

Após a realização da sessão de mediação ou de conciliação, e obtido o acordo no que tange a direitos disponíveis, será lavrado um termo de conciliação, que as

partes assinarão, colocando fim ao procedimento, que será arquivado em livro específico dentro do tabelionato nos mesmos moldes dos demais livros que podem ser encontrados na serventia.

Sendo que posteriormente é fornecido uma via para cada uma das partes da sessão, fazendo com que este documento público seja considerado título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, IV do CPC (Brasil, 2015). Caso não haja acordo, o Provimento não impede a realização de novas sessões até que haja uma finalização das tratativas.

Em caso de não realização da sessão, ou na hipótese de as partes não chegarem a um acordo, a legislação permite o arquivamento do procedimento pelo serviço notarial competente, assim como segue:

Art. 41 Em caso de não obtenção do acordo ou da desistência do requerimento antes da sessão de conciliação ou de mediação, o procedimento será arquivado pelo serviço notarial ou de registro, que anotará essa circunstância no livro de conciliação e de mediação (CNJ, 2023).

Tendo em vista esta proposição, entende-se que o sistema de mediação e de conciliação seguem os mesmos princípios daquele que ocorre dentro do poder judiciário. Pois trata-se de uma tentativa de resolutividade do conflito, não obrigando as partes a concordar com o estabelecido, podendo procurar a via judicial em caso de não satisfação do seu direito.

Referente aos valores, também conhecidos como emolumentos, nas sessões de mediação ou de conciliação, serão aplicados aqueles referentes ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico. Nestes termos, observa-se que cada Estado possui um valor específico. Na hipótese de haver sessões extraordinárias, serão cobrados emolumentos proporcionais ao tempo excedido, sendo que o tempo padrão é considerado de 60 minutos (CNJ, 2023).

No caso de arquivamento ocorrido antes da sessão, é restituído 75% do valor recebido a título de emolumentos, com exceção das despesas com notificação; estas não serão restituídas, a menos que ocorra a desistência do pedido antes da realização do ato. Além disso, de acordo com os princípios do acesso à justiça, e com base no art. 169, § 2º do CPC/2015, no serviço de mediação e de conciliação extrajudicial também poderá ser fornecida a gratuidade de justiça; os tribunais de justiça estabelecerão o percentual de audiências não remuneradas.

Da mesma forma, os notários não poderão estabelecer cláusula compromissória de conciliação ou de mediação extrajudicial nos documentos expedidos, bem como a contagem dos prazos obedecerá o disposto no art. 132, caput e § 1^a do Código Civil (Brasil, 2002).

Com isso, observa-se de modo geral que a aplicação da mediação e da conciliação nas serventias extrajudiciais nada mais é que uma continuidade do trabalho que já havia sendo oferecido por estes importantes instrumentos do acesso à justiça. Sobre o tema, Hill (2018, p. 307) ensina que:

(...) ao analisarmos a rotina das serventias extrajudiciais, podemos concluir que a mediação já é, em certa medida, um mecanismo utilizado diuturnamente por oficiais e escreventes como forma de eficazmente contornar rusgas e impasses surgidos entre os interessados no momento da prática do ato notarial ou registral e que poderiam inviabilizá-lo. Para que os registros sejam realizados, faz-se necessário instar os interessados a chegar a um acordo quanto a um ou alguns pontos necessários para que o ato seja praticado (...).

Por fim, observa-se que o Provimento nº 149 de 2023 do CNJ emerge como um marco significativo no contexto da modernização e democratização do acesso à justiça no Brasil. Ao estabelecer diretrizes claras e atualizadas para os mais diversos serviços oferecidos pelas serventias extrajudiciais, sendo que este instrumento normativo visa otimizar o funcionamento do direito notarial e registral do Brasil, promovendo eficiência, celeridade e, acima de tudo, garantindo o pleno exercício dos direitos dos cidadãos.

Sua implementação não apenas reflete a adaptação dos Tabelionatos e dos Ofícios de Registro às demandas do mundo contemporâneo, mas também reforça a importância desses serviços perante o Conselho Nacional de Justiça com a promoção de uma justiça acessível, ágil e alinhada aos princípios democráticos e aos avanços tecnológicos da sociedade.

4.3 A utilização da Mediação e da Conciliação nos Tabelionatos de Notas no que tange o Direito Imobiliário

Com o entendimento da atribuição dos tabelionatos no que se refere a utilização da mediação e a conciliação, principalmente após a regulamentação do instrumento depois do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça, passa-se

a estudar detalhadamente a utilização da autocomposição nos casos que envolvem o direito imobiliário.

Em primeiro lugar, cumpre salientar que tanto a mediação quanto a conciliação poderão ser aplicadas nos casos no direito imobiliário, tendo em vista que nas situações que envolvem a prática imobiliária, as partes ainda necessitam manter o diálogo após a resolução do conflito, ou seja, o acordo precisa estar adequado para ambas as partes, de forma que estas consigam manter seus negócios solidificados.

No caso em tela, os Cartórios poderão conduzir os procedimentos, proporcionando uma resolução mais rápida e eficaz de disputas. O acordo entre as partes em conflito poderá ser feito pela conciliação - acordo amigável - ou pela mediação - intervenção de terceiro para facilitar o acordo (Anoreg, 2024, p. 22). Para essas situações, tanto a mediação quanto a conciliação surgem como forma extremamente interessante de solução, como a exemplo das hipóteses que serão apresentadas a seguir.

Como primeiro exemplo da aplicação da mediação e da conciliação imobiliária, o próprio artigo 19 da Lei nº 8.245/91, a Lei do Inquilinato dispõe que: “não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado” (Brasil, 1991). Trata-se das ações revisionais de aluguel, porém, após a vigência do CPC/2015, é possível que seja utilizada tanto uma audiência de conciliação quanto de mediação, seguindo o rito do artigo 334 da lei processual civil.

A utilização destes métodos no caso em tela visa restabelecer a relação amistosa entre o locador e o locatário, podendo estes com a ajuda do mediador ou do conciliador, a depender do caso, estabelecer o valor que seja acessível e justo para ambos.

Já na hipótese de conflitos envolvendo incorporadoras imobiliárias e adquirentes de imóveis, existem muitos temas que poderiam ser abordados dentro da mediação, como por exemplo os conflitos relacionados à rescisão ("distrato"), mora da incorporadora e/ou do adquirente, comissão de corretagem, responsabilidade pelo pagamento das despesas *propter rem*, entre outros (Del Mar, 2018).

Outrossim, as incorporadoras imobiliárias também podem ter conflitos com as construtoras, sobretudo porque as incorporadoras são consideradas SPEs - Sociedades de Propósito Específico, assim como disciplina o art. 981 do Código Civil

de 2002, ao prever que “a atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados” (Ribeiro; Hulse; Gonçalves, 2017).

Por haver essa determinação no que tange o tipo empresarial das incorporadoras, as construtoras são contratadas para executar as obras de construção de empreendimentos imobiliários, sendo que muitas vezes no decorrer da execução da obra ocorrem alguns problemas, e por essa razão é necessário um diálogo que permita com que a relação entre as empresas mantenha-se em harmonia.

Além dos conflitos envolvendo a execução dos empreendimentos imobiliários, é recorrente a ocorrência de problemas na entrega dos imóveis ou terrenos, sendo que geralmente se referem a urbanização, meio ambiente e também a qualidade do serviço prestado. Com a utilização da mediação nestes casos, é possível que haja a construção de uma solução por meio do diálogo.

Da mesma forma, o Tabelião também poderá utilizar-se do instrumento da mediação ou da conciliação nos casos em haja um procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória, conforme dispõe o artigo 440 - G § 8 do Provimento nº 149/2023 do CNJ:

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterà:

§ 8º O tabelião de notas poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, desde que haja concordância do requerente, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I deste Código Nacional de Normas. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

A partir do contexto apresentado, observa-se que há diversos casos que podem ser resolvidos dentro da serventia extrajudicial, aplicando-se os conceitos do direito imobiliário e da autocomposição, tendo como resultado a resolução do conflito sem que haja desfazimento do vínculo estabelecido entre as partes anteriormente. Com isso, observa-se a importância de incentivar tanto a mediação imobiliária, quanto a conciliação imobiliária, assim como nas palavras de Andrea Maia:

[...] Portanto, há atualmente a necessidade de se divulgar e desenvolver, em nosso país, as mediações privadas e pré-processuais, de modo que as empresas e pessoas físicas envolvidas em conflitos tenham a informação de que existe um novo e, muitas vezes, mais adequado método de resolução de conflito e, assim, possam se habituar a recorrer a ele, prioritariamente ao Judiciário. Aliás, se considerarmos a complexidade das relações no mercado imobiliário, o número de participantes envolvidos e o fato desse mercado ser um dos que mais acumula processos judiciais em nossos Tribunais, se faz ainda mais pertinente essa necessidade de divulgação da mediação privada

e pré-processual a seus atores. Nesse sentido, é importante que os advogados de incorporadoras, imobiliárias e administradoras de imóveis sejam igualmente informados sobre os benefícios da mediação, se tranquilizando quanto à sua importância e tipo de participação no novo processo e, se necessário, adaptando suas propostas de honorários para a realidade da mediação (Maia, 2023).

A partir da explanação da advogada, entende-se que em um contexto no qual a dinâmica das relações imobiliárias é frequentemente complexa e multifacetada, a mediação e a conciliação emergem como uma ferramenta indispensável para a resolução eficaz e harmoniosa de conflitos.

Com isso, observa-se que os Tabelionatos de Notas são locais propícios para atender o público alvo do Direito Imobiliário, principalmente porque ocorre nesta serventia, a maioria dos atos que envolvem um imóvel, bem como onde o cidadão comparece para regularizar documentações, assim como descreve Hill:

Em cidades do interior, é fácil perceber que os cidadãos chegam a se dirigir ao cartório mais próximo de sua residência para obter as mais diversas informações sobre o exercício da cidadania, tais como indagar sobre como retirar segunda via de documento de identificação, renovar carteira de habilitação para dirigir veículos, regularizar o cadastro eleitoral, perguntar onde se situa a Defensoria Pública, etc. Ou seja, os cidadãos visualizam os cartórios com salutar proximidade, o que é um ponto nodal para uma mediação bem sucedida (Hill, 2018, p. 20).

Por essa razão, é válido que o trabalho exercido na autocomposição imobiliária seja realizado dentro de uma serventia extrajudicial, visto que, é nela que ocorrem a maioria dos atos que compreendem o Direito Imobiliário, possibilitando, assim, que todos os atos relativos ao imóvel possam estar arquivados em um só estabelecimento.

No âmbito do Direito Imobiliário, onde interesses divergentes, contratos intrincados e disputas sobre propriedade são comuns, a mediação e a conciliação oferecem um caminho para as partes envolvidas encontrarem soluções customizadas e mutuamente satisfatórias.

Ao fomentar o diálogo, a compreensão mútua e a preservação das relações interpessoais, a mediação e a conciliação não apenas evitam litígios prolongados e onerosos, mas também contribuem para a construção de um ambiente jurídico mais colaborativo, sustentável e resiliente.

5 CONCLUSÃO

O trabalho monográfico apresentou a seguinte problemática de pesquisa: a utilização da mediação e da conciliação, após a permissividade de sua aplicação nas serventias extrajudiciais, pode ser considerada uma alternativa no tratamento dos conflitos envolvendo Direito Imobiliário?

Para responder ao questionamento, utilizou-se o método de abordagem dedutivo, pois esta cria uma cadeia de raciocínio descendente, realizando-se uma análise do geral para o particular. Além disso, recorreu-se ao método de procedimento hermenêutico, o qual possibilita a correta interpretação dos textos, fazendo-se uma análise adequada para a realidade em que se apresenta. A pesquisa ainda, contou com a análise de diversas obras e periódicos.

De início, abordou-se acerca dos principais aspectos do acesso à justiça, entendendo que o princípio foi viabilizado a partir da Constituição de 1988, trazendo a oportunidade das pessoas busquem o seu direito sem que este precisasse de grande aporte financeiro ou de procuradores particulares. Além disso, verificou-se a diferença entre acesso à justiça e acesso à jurisdição, para que ao final pudesse ser trabalhado a autocomposição e a heterocomposição no acesso à justiça no Brasil.

Para tanto, verificou-se que os procedimentos autocompositivos permitem a resolução de litígios, sem que haja uma profundidade técnica ou burocrática. Apenas com a figura de um terceiro imparcial, auxiliando as partes, é possível chegar a um fim em comum. De fato, a utilização destes instrumentos são de extrema relevância para difundir a promoção de políticas públicas de acesso à justiça na sociedade, na medida em que é um dos meios mais eficientes para suprir a sobrecarga do Poder Judiciário.

Na sequência da pesquisa, analisou-se os principais aspectos que envolvem o Direito Imobiliário, como a posse e a propriedade, o Direito Obrigacional e o Direito dos Contratos. Entende-se que apesar deste ramo do Direito não ter sido acolhido pelo legislador na ocorrência da promulgação do Código Civil, este está totalmente vinculado a vida das pessoas, pois os imóveis que estão sendo discutidos nestes litígios muitas vezes se tratam de um sonho de uma vida, por isso, a relevância de encontrar métodos adequados para a solução destes conflitos.

Ao final, trabalhou-se a questão da mediação e da conciliação no Direito Imobiliário, bem como a utilização destas técnicas nos Tabelionatos de Notas. Observou-se que após a regulamentação dos instrumentos por meio do Provimento nº 67/2018 e mais recentemente, do Provimento nº 149/2023, permitiu com que esta serventia, tão próxima da realidade das pessoas e principalmente de imobiliárias, construtores e compradores, trouxesse a possibilidade de tratar os conflitos oriundos da temática com segurança, celeridade e sem burocracias, sendo um procedimento eficaz na resolução desses conflitos, tendo a figura de um mediador ou de um conciliador, um terceiro imparcial, que tem o poder de guia-los no transcorrer da resolução do conflito.

Desse modo, concluiu-se que a utilização do procedimento da mediação e da conciliação – que permitiu uma autonomia jurisdicional aos Tabelionatos de Notas -, pode ser entendido com um objeto de acesso de acesso à justiça, provedor de políticas públicas. Isso decorre de que, justamente pela facilidade de aplicação e de utilização em diversas formas de litígio, a mediação ou a conciliação, dentro deste órgão de fácil acesso às pessoas no seu dia a dia, proporciona que qualquer indivíduo que tenha um conflito possa resolvê-lo dentro de uma serventia extrajudicial, fazendo com que estes sejam um instrumento potencialmente resolutivo para todas as esferas da sociedade.

No caso do Direito Imobiliário, isto se torna ainda mais possível na medida em que os profissionais deste ramo e aqueles que possuem interesse em adquirir imóveis estejam intrinsecamente atrelados ao Tabelionato de Notas.

REFERÊNCIAS

- ABRAM, Daniella Boppré de Athayde. *Direito imobiliário*. Indaial: Uniasselvi, 2013. Disponível em: <https://www.uniasselvi.com.br/extranet/layout/request/trilha/materiais/livro/livro.php?codigo=15074>. Acesso em: 08 abr. 2024.
- AFONSO, Jordan. Entendendo a posse nova e a posse velha nas ações possessórias. *Jusbrasil*, [s.l.], 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/entendendo-aposse-nova-e-a-posse-velha-nas-acoes-possessorias/1842941533>. Acesso em: 01 abr. 2024.
- AGÊNCIA SENADO. Senado Federal. Programa Minha Casa, Minha Vida, é relançado por medida provisória. *Senado Notícias*, Brasília, 2023. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2023/02/15/programa-minha-casa-minha-vida-e-relancado-por-medida-provisoria>. Acesso em: 20 maio 2024.
- AGUIAR, Paula Meihardt; ANDRÉ, Gabriela da Silva; HERMANY, Ricardo. A política pública do Minha Casa Verde Amarela: adversidades no que tange a concessão efetiva do programa no âmbito financeiro, notarial e registral. (Resumo Expandido) *In: Mostra de Extensão, Ciência e Tecnologia da UNISC, Santa Cruz do Sul, 2022. Anais eletrônicos*. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/mostraextensaounisc/article/view/228>. Acesso em: 05 maio 2024.
- ALMEIDA, Amador Paes de. Contratos de locação 'build to suit' e a sua natureza jurídica. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, São Paulo, v. 6, p. 123-146, jan./mar. 2016.
- ANDRADE, Claudio; ELIAS, Breno. *Direito e legislação desportiva: uma abordagem no universo dos profissionais de educação física*. Rio de Janeiro: Confef, 2017. Disponível em: <https://www.confef.org.br/confef/comunicacao/publicacoes/arquivos/LivroDireitoLegislacao-Desportiva.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2024.
- AQUINO, Leonardo Gomes de. Aquisição da Propriedade pelo Registro do Título: Aspectos Gerais. *Revista Processus de Estudos de Gestão, Jurídicos e Financeiros*, [s.l.], ano I, v. 1, n. 2, 2010. Disponível em: https://uniesp.edu.br/sites/_biblioteca/revistas/20170725113123.pdf. Acesso em: 30 mar. 2024.
- ARISTÓTELES. *A Política*. Livro III ("Dos Governos"), capítulo X, p. 110. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL – ANOREG. *Cartilha Cartório em Números*. 5 ed. Brasília: ANOREG, 2023. Pub 2024. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2024/01/Cartorios-em-Numeros-5a-Edicao-2023-Especial-Desjudicializacao.pdf>. Acesso em: 10 maio 2024.

BACELLAR, Roberto Portugal. O Poder Judiciário e o paradigma da guerra na solução de conflitos. *In: PELUSO, Antonio Cezar; RICHA, Morgana de Almeida (Coord). Conciliação e mediação: estruturação da Política Judiciária Nacional*. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

BALDISSERA, Rafaela dos Reis. *Direitos Reais de Uso, Usufruto e Habitação*. Disponível em: <https://egov.ufsc.br/portal/conteudo/direitos-reais-de-usufruto-uso-e-habita%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 01 abr. 2024.

BRAGA, Marcela de Almeida Pinheiro A. Acesso à Justiça não se confunde com acesso ao Judiciário. *Consultor Jurídico*, [s.], 11 out. 2008. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2008-out11/acesso_justica_nao_confunde_acesso_judiciario. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

BRASIL. *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/4591.htm. Acesso em: 10 maio 2024.

BRASIL. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015*. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 mar 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm Acesso em: 15 maio 2024.

CAHALI, Francisco José. *Curso de Arbitragem: mediação, conciliação, resolução* CNJ 125/2010. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

CALIL, Grace Mussalem. *Ações Possessórias*. Série Aperfeiçoamento de Magistrados (TJRJ). 2013. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeiçoamentodemagistrados/paginas/series/10/processocivil_131.pdf. Acesso em: 01 abr. 2024.

CANOTILHO, João Joaquim Gomes. *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*. Coimbra: Almedina, 1999.

CAPARROTI, Bruno. Principais alterações do Processo de Inventário no Novo Código de Processo Civil. *Jusbrasil*, [s.], 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/principais-alteracoes-do-processodeinventariononovo-codigo-de-processo-civil/517962401>. Acesso em: 10 jun. 2024.

CAPPELLETTI, Mauro. GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1988, reimpresso em 2002.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 11. ed. São Paulo:

Atlas, 2014.

COELHO, Tatiane Rodrigues. Diferença entre promessa e compromisso de compra e venda. *Jusbrasil*, [s.l.], 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/diferenca-entre-promessa-e-compromisso-de-compra-e-venda/650119283#:~:text=3%20Qual%20a%20diferen%C3%A7a%20entre,que%20pode%20haver%20o%20arrependimento>. Acesso em: 20 maio 2024.

COLAIÁCOVO, Juan Luis; COLAIÁCOVO, Cynthia Alexandra. *Negociação, mediação e arbitragem: teoria e prática: tradução do original por Adilson Rodrigues Pires*. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ. *Justiça em Números 2023*. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/justica-em-numeros-2023.pdf>. Acesso em: 09 maio 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ. *Resolução nº 125 de 29 de novembro de 2010*. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, DF, n. 39, 1 mar. 2011. p. 2-15. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atosnormativos?documento=156>. Acesso em: 20 maio 2024.

COSTA, João Fernando Sousa. *Contratos imobiliários: revisão dos contratos de promessa de compra e venda e locação de imóveis em tempos de pandemia*. 2022. 88 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/handle/handle/31914>. Acesso em: 06 abr. 2024.

COSTA, Mariana Pena Costa e Costa; MENEZES, Adriana Alves Quintino. A Mediação e a Conciliação enquanto políticas públicas de acesso à justiça e pacificação social. *Revista Direito & Realidade*, [s.l.], v. 7, n. 9, p. 87-109, 2019. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/direito-realidade/article/view/1767>. Acesso em: 10 jun. 2024.

CUNHA, Douglas. Princípios e Características da Jurisdição. *Jusbrasil*, [s.l.], 2014. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/principiosecaracteristicasdajurisdicao/13329335>. Acesso em: 10 jun. 2024.

DEL MAR, Carlos Pinto. Mediação no setor imobiliário. *Migalhas*, [s.l.], 11 out. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/289049/a-mediacao-no-setor-imobiliario>. Acesso em: 10 maio 2024.

DIAS, Feliciano Alcides; OLIVEIRA, Alice Brites Osório. Evolução dos meios adequados de solução dos conflitos aos serviços notariais e de registro. *Revista Direito e Desenvolvimento*, [s.l.], v. 10, n. 1, p. 169-183, jan./jun. 2019. Disponível em: <https://periodicos.unipe.br/index.php/direitoedesenvolvimento/article/view/635>.

Acesso em: 10 maio 2024.

DINAMARCO, Cândido Rangel; BADARÓ Gustavo Henrique Righi Ivahy; LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. *Teoria Geral do Processo*. São Paulo: JusPodvim, 2021.

DORNELLES, Maini; SPENGLER, Fabiana Marion. A (in)eficiência da mediação para tratar conflitos consumeristas. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 27, n. 1, p. 10-23, mar. 2023. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/view/45144>. Acesso em: 10 maio 2024.

FUX, Luiz. *Curso de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil: Contratos*. 7 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2024.

GOMES, Erick Jonas Costa. O que é lide? *Jusbrasil*, 2016. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-lide/340258595>. Acesso em: 16 out. 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. v. 5. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

HILL, Flávia Pereira. Mediação nos cartórios extrajudiciais: desafios e perspectivas. *Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP*, [s.l.], v. 19, n. 3, p. 296-323, set./dez. 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/39175>. Acesso em: 20 maio 2024.

LOPES, Jecson Girão. Thomas Hobbes: a necessidade da criação do Estado. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/5766/576665111013/html/>. Acesso em 15 julho 2024.

MACPHERSON, Crawford Brough. *A teoria política do individualismo possessivo de Hobbes a Locke*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MAIA, Andrea. Mediação para negócios imobiliários mais eficientes. *Cartório 15*, Rio de Janeiro, 23 set. 2023. Disponível em: <https://cartorio15.com.br/2023/09/26/mediacao-para-negocios-imobiliarios-mais-eficientes/>. Acesso em: 10 maio 2024.

MELLO, Henrique Ferraz. Ação de Usucapião. In: *Enciclopédia da PUCSP*. São Paulo: PUCSP, 2018. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao> Acesso em: 30 mar. 2024.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Contratos Imobiliários: impactos da pandemia do Coronavírus- Indaiatuba*, São Paulo: Editora Foco, 2020.

MORAIS, José Luis Bolzan de; SPENGLER, Fabiana Marion. *A Mediação e Arbitragem: Alternativas à jurisdição*. 4 ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019.

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL GOIÁS. *Manual Boas Práticas Imobiliário*. Goiânia: OAB Goiás. Disponível em:
https://www.oabgo.org.br/oab/arquivos/downloads/OAB_0027_15_-_Manual_Imobiliario_01396.pdf Acesso em: 06 jun. 2024.

PRIGOGINE, Ilya. *O fim das certezas: tempo, caos e as leis da natureza*. Trad. Roberto Leal Ferreira. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1996.

RAPOSO, Alexandre T.; HEINE, Cláudio B. *Manual jurídico do corretor de imóveis*. 7 ed. Rio de Janeiro: Imã Produções Artísticas, 2004.

ROSSEAU, Jean-Jacques. Discurso sobre a origem da desigualdade (recurso eletrônico). [s.l]: [s.n], 1754. Disponível em:
<http://ritomodernobrasil.org/wpcontent/uploads/2018/06/DISCURSOSOBREAORIGEM-DA-DESIGUALDADE.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2024.

RIBEIRO, Fabiano Colusso; HULSE, Levi; GONÇALVES, Sandra Krieger. Desjudicialização no sistema judicial brasileiro: reflexões sobre a mitigação do paradigma do monopólio da jurisdição. *Revista Direitos Culturais*, [s.l], v. 12 n. 28, p. 160-182, 2017. Disponível em:
<http://srvapp2s.santoangelo.uri.br/seer/index.php/direitosculturais/article/view/2338>
 Acesso em: 10 jun. 2024.

RUIZ, Ivan A. Princípio do acesso à justiça. *Enciclopédia Jurídica da PUCSP*, São Paulo, 2021. Disponível em:
<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/201/edicao-2/principio-do-acessojustica>
 Acesso em: 20 out. 2023.

SALLES, Carlos Alberto D.; LORENCINI, Marco Antônio Garcia L.; SILVA, Paulo Eduardo Alves. *Negociação, Mediação, Conciliação e Arbitragem*. São Paulo: Grupo GEN, 2021. *E-book*. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640089/>. Acesso em: 10 jun. 2024.

SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. *Cartórios e Acesso à Justiça: A Contribuição das Serventias Extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao poder judiciário*. 3 ed. rev. atual. ampl. Salvador: Editora JusPodvim, 2021.

SPENGLER, Fabiana Marion. A crise do Estado e a crise da jurisdição: (in)eficiência face à conflituosidade social. *Revista Brasileira de Direito*, IMED, v. 7, n. 1, jan-jun 2011. Disponível em:
<https://seer.atitus.edu.br/index.php/revistadedireito/article/view/255/0>. Acesso em: 10 maio 2024.

SPENGLER, Fabiana Marion. *Da jurisdição à mediação: Por uma outra cultura no Tratamento dos Conflitos*. 2 ed. Ijuí: Unijuí, 2016.

SPENGLER, Fabiana Marion; SPENGLER NETO, Theobaldo. O acesso à justiça após a Constituição de 1988. *In: XI Seminário Nacional Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea. Anais [...], [s.], 2013. Disponível em:*
<https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/snpp/article/download/14274/2725>. Acesso em: 10 jun. 2024.

SPENGLER, Fabiana Marion. Uma relação à três: o papel político e sociológico do terceiro no tratamento dos conflitos. *DADOS – Revista de Ciências Sociais*, Rio de Janeiro, v. 59, n. 2, p. 553-583, 2016a. Disponível em:
https://www.researchgate.net/publication/308280422_Uma_Relacao_a_Tres_O_Papel_Politico_e_Sociologico_do_Terceiro_no_Tratamento_dos_Conflitos. Acesso em: 10 jun. 2024.

SPENGLER, Theobaldo; SCHAEFER, Rafaela M. P.; OLIVEIRA, Dejair, M. Políticas públicas de desjudicialização das ações de dissolução do vínculo matrimonial. *In: SPENGLER, Fabiana Marion; SPENGLER NETO, Theobaldo. Políticas públicas de acesso à justiça: aspectos polêmicos*. São Carlos: Pedro & João Editores, 2021.

SPENGLER, Fabiana Marion; SCHWANTES, Helena; PRADO, Ellen Silva. Arbitrabilidade na Administração Pública: as alterações da Lei 9.307/96 (Lei de Arbitragem) geradas pela Lei 13.129/2015. *In: SPENGLER, Fabiana Marion; SPENGLER NETO, Theobaldo (Orgs.). O acesso à justiça no pós-constituição de 1988*. 1 ed. Santa Cruz do Sul: Essere nel mondo, 2022, v. 1, p. 12-34. *E-book*. Disponível em: <https://www.esserenelmondo.com/pt/direito-o-acesso-AjustiCanopOsconstituiCAo-de-1988-ebook224.php>. Acesso em: 10 jun. 2024.

SPENGLER, Fabiana Marion. *Fraternidade, mediação e jurisdição: (des)encontros*. Santa Cruz do Sul: Essere nel mondo, 2018. *E-book*. Disponível em:
[https://www.esserenelmondo.com/pt/direito-fraternidade,-mediacao-e-jurisdicao-\(des\)encontros-ebook140.php](https://www.esserenelmondo.com/pt/direito-fraternidade,-mediacao-e-jurisdicao-(des)encontros-ebook140.php). Acesso em: 10 jun. 2024.

VARGAS, A.; FACHADA, Rafael; LAMARCA, Bras Rafael; MACHADO, Tibério; BERNARDO, Gabriel; MALEVAL, Lucas; WADA, Marta; MAIA, Marina; MARTINS, Daniela; GOMES, Joana; BARROSO, Lucas; FERREIRA, Sylvio; ROGEL, Leonardo; ANDRADE, Claudio; ELIAS, Breno. *Direito e legislação desportiva: uma abordagem no universo dos profissionais de educação física*. Rio de Janeiro: Confef, 2017. Disponível em:
<https://www.confef.org.br/confef/comunicacao/publicacoes/arquivos/LivroDireitoLegislacao-Desportiva.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2024.

VAZ, Paulo Afonso Brum. Primeiros comentários à Lei nº 13.140/2015 (marco regulatório da mediação/conciliação): imbricação com o NCPC e enfoque para os processos da Justiça Federal. *Revista de Doutrina da 4ª Região*, Porto Alegre, n. 68, out. 2015. Disponível em:
https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao068/Paulo_BrumVaz.html. Acesso em:

20 maio 2024.

ZAVASCKI, Teori Albino. Medidas cautelares e medidas antecipatórias: Técnicas diferentes, função constitucional semelhante. *In*: FABRICIO, Adroaldo Furtado; LIPPEL, Alexandre Gonçalves; DALL'AGNOL JUNIOR, Antonio Janyr; ASSIS, Araken de; MACEDO, Elaine Harzheim; GUEDES, Jefferson Carús; DALL'AGNOL, Jorge Luis; GIORGIS, José Carlos Teixeira; DIAS, Maria Berenice; SILVA, Ovídio A. Baptista; PORTO, Sérgio Gilberto; ZAVASCKI, Teori Albino. *Inovações do Código de Processo Civil*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.