

## Francisco Maia: Arbitragem na construção civil é caminho sem volta

No dia 15 de setembro, o Conselho Nacional de Justiça divulgou seu documento anual com as estatísticas das diversas instâncias do Judiciário brasileiro referentes a 2014, denominado *Justiça em Números*, confirmando que, no ano passado, foram movimentados mais de 100 milhões de processos, o que demonstra a crescente demanda da população pelo acesso à Justiça.

Nesse cenário, diversas vozes importantes invocam a necessidade de uma correção de rumo, devendo a sociedade buscar outros meios para solução dos conflitos, como o ministro Gilmar Mendes, ex-presidente do Supremo Tribunal Federal, ao afirmar que “há necessidade de se debelar a cultura ‘judicialista’ que se estabeleceu fortemente no país, segundo a qual todas as questões precisam passar pelo crivo do Judiciário para ser resolvidas”, e também Marcus Vinícius Furtado Coêlho, presidente do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), conclamando que “é preciso uma mudança cultural, encerrando a era do litígio e fazendo aposta na conciliação, mediação e arbitragem”.

Muitos são os fatores que explicam o aumento da litigiosidade no Brasil, entre os quais se destacam a insegurança jurídica, decorrente do excesso de leis, a aplicação bem sucedida do Código de Defesa do Consumidor, aliada à privatização de serviços e à concentração bancária e comercial, o aumento do salário mínimo e programas de transferência de renda, posteriores à estabilização da moeda, que inseriram milhões de pessoas no mercado do consumo.

Embora exista um consenso quanto à questão cultural enraizada na sociedade brasileira, que de forma inercial busca o Poder Judiciário, em alguns setores cresce a consciência quanto à importância de aplicar os denominados Mecanismos Extrajudiciais de Soluções de Conflitos (MESCs), tais como o mercado imobiliário e da construção, setores onde uma pesquisa do ano de 2002 mostrou que 48% dos contratos geraram disputas, entretanto, 50% delas terminaram em acordo.

Entre essas modalidades destaca-se a arbitragem, meio de solução de controvérsias em que as partes escolhem uma pessoa imparcial, da confiança recíproca, podendo ser um especialista na matéria, para decidir a questão, cuja sentença, respaldada pela Lei de Arbitragem (Lei 9.307/96), originalmente disciplinando a matéria, e mais recentemente sua reforma (Lei 13.129/15), que incluiu novos dispositivos ao primitivo diploma legal, tem valor equivalente àquela emitida no Poder Judiciário, encerrando definitivamente a disputa.

Esses casos são usualmente processados em órgãos próprios, conhecidos como câmaras arbitrais, cujas estatísticas revelam que o mercado imobiliário e o setor da construção, nas suas diversas variações, respondem por mais de metade dos procedimentos, o que decorre de contratos de elevada complexidade, pois regulam os mais variados aspectos, à gama de participantes, a multiplicidade de fatos, as questões técnicas e particulares, o trato sucessivo, pois sua satisfação não ocorre em um só momento e são de duração extensiva, e por não conseguirem abranger todas as ocorrências e contingências.

Como os conflitos nesses setores envolvem normalmente grande quantidade de eventos, enquanto nosso sistema processual tem regras rígidas, muitas são as situações em que a arbitragem oferece flexibilidade nos procedimentos e a possibilidade de participação de especialistas no julgamento, como nos casos que

apresentaremos a seguir, contendo uma série de situações em que presenciamos a utilização desse instituto.

Começamos por um caso de erro de projeto na construção de uma arena multiúso, em que o árbitro analisou as soluções técnicas viáveis, ou no encerramento de uma obra, tanto construção como reforma, cuja arbitragem promoveu o acerto de contas, bem como em divergências decorrentes de incorporação imobiliária, envolvendo os cálculos das áreas e o rateio das despesas, assim como na compra e venda de imóveis na planta, que envolvem a falta de pagamento ou o atraso na obra.

O mais comum nas obras de infraestrutura ou construção pesada refere-se ao surgimento de pleitos, onde a arbitragem oferece a celeridade para a definição clara dos pedidos, assim como pode ser utilizada em casos de locação corporativa, colapso de estruturas, disputa sobre a propriedade de imóveis, inadimplência condominial, partilha de bens e tantas outras situações.

Este é, sem dúvida, um caminho sem volta, pois a sociedade já percebeu as grandes vantagens da utilização desse instituto como instrumento de pacificação social, e não estamos falando de algo novo, pois no 3ª Festival de História, ocorrido neste mês de outubro, em Minas Gerais, foi apresentado um trabalho que relata a [solução de conflitos](#) entre mineradores e garimpeiros nas cidades de Diamantina e Serro, que ocorreu durante o século XIX.

**Date Created**

20/10/2015