Morais Prado: Mediação aplicada à resolução de conflitos condominiais

A habilidade de saber conviver nunca se mostrou tão necessária dentro das nossas casas e comunidades. A maior convivência em determinados ambientes imposta de maneira surpreendente nestes tempos de [illegible] problemas que, antes, pareciam de menor expressão.

É o que tem ocorrido, por exemplo, dentro dos condomínios.

Um levantamento feito pela Abadi, Associação Brasileira de Administradores de Imóveis, estima que o número de reclamações entre vizinhos triplicou desde o mês de março, quando iniciamos o período do isolamento social. Isso porque, esses são locais de intensa convivência, que nos trazem grandes desafios. E há queixas de toda ordem, sendo uma das principais a relacionada aos barulhos provocados pelos moradores.

Quando surgem os conflitos, na maioria das vezes, a causa é a falta e ou falha de comunicação. E a primeira pessoa que pode assumir um papel importante na solução quando do surgimento do conflito nos condomínios é o síndico, já que ele pode abrir espaço de comunicação, dando a oportunidade para que as pessoas digam o que as preocupa, quais são suas vontades, interesses e qual o impacto que os conflitos estão gerando em suas vidas.

O síndico pode ter condições de entender as questões e, sem deixar de observar as regras dispostas em convenção, ajudar na busca de opções de solução. Ocorre que esse papel nem sempre é fácil de desempenhar, pois às vezes os condôminos simplesmente não estão abertos, no primeiro momento, para a comunicação e nem dispostos a buscarem opções de solução.

Ademais nem sempre as pessoas conseguem buscar opções de solução por meio da negociação direta entre elas sem uma ajuda profissional. Quando isso ocorre é chegado o momento de elas buscarem o auxílio de outros métodos de resolução, disponíveis ainda no âmbito extrajudicial, como, por exemplo, a mediação.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

A mediação é, em suma, é uma negociação facilitada por um terceiro neutro, imparcial, que utiliza técnicas específicas para ajudar as pessoas a colocarem na mesa a situação que as levou até lá e criareme avaliarem opções de solução.

Um dos principais desafios do mediador é a identificação das questões a serem resolvidas. O que pode parecer simples em um primeiro momento, se torna algo bastante complexo na medida em que o mediador não identifica apenas as questões externas ou externalizadas, e sim o que está implícito, buscando que uma parte compreenda o ponto de vista da outra parte.

Se, por exemplo, a questão a ser resolvida é o barulho, o cerne do problema pode não se limitar apenas a esta questão, mas pode envolver fatores como modo de vida, hábitos, diferenças culturais, filhos, trabalho em casa, dentre tantos outros. O mediador, imparcial e devidamente capacitado, é capaz de analisar o ambiente e acessar os fatores determinantes, ajudando a criar um cenário propício para a construção de soluções.

Ao longo dos anos, a mediação tem se firmado como método capaz de trazer inúmeras vantagens aos que dela se utilizam. Um dos benefícios é a eficácia dos acordos que são realizados, visto que quase todos são cumpridos, porque as próprias pessoas que estão inseridas no conflito participaram da construção da solução, o que gera compromisso para implementação de uma maneira natural.

Outras vantagens são a economia de tempo, pois os problemas podem ser resolvidos em apenas uma ou algumas sessões de mediação, que duram poucas horas, e a redução de custos, já que se costuma conhecer previamente os valores que serão despendidos, sem surpresas.

Importante ressaltar que, caso a mediação não atinja o objetivo desejado, as pessoas ainda podem utilizar outro método de resolução extrajudicial de conflitos que é a arbitragem, no qual um árbitro, especialista na questão que está sendo tratada, vai decidir a solução para o caso concreto, porque as partes não conseguiram elas mesmas chegar a uma decisão.

Note-se que o Superior Tribunal de Justiça já decidiu inclusive que é possível inserir a previsão na convenção do condomínio de utilização de cláusula de mediação e de arbitragem para resolução de disputas envolvendo os condôminos, evitando que tais assuntos sejam levados para o Poder Judiciário, onde dificilmente os envolvidos encontrarão uma solução em prazo razoável.

Há várias Câmaras privadas de mediação e arbitragem sérias, que possuem profissionais capacitados e ambientes adequados, possibilitando o tratamento dessas divergências como ocorrências naturais, com confidencialidade e tendo como foco a preservação dos relacionamentos. Para aqueles que entendem que sua paz e seu tempo não têm preço, esse parece ser mesmo o melhor caminho.

Date Created
05/09/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.