



O INSTITUTO DA MEDIAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE NAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS DOS PROGRAMAS PÚBLICOS DE HABITAÇÃO

Vitoria Fatima de Oliveira Schuh¹, Andrea Carla de Moraes Pereira Lago²

¹Acadêmica do Curso de Direito, Campus Maringá-PR, Universidade Cesumar - UNICESUMAR. Bolsista PIBIC/ICETI-UniCesumar. E-mail: ra-20069362-2@alunos.unicesumar.edu.br

²Orientadora, Doutora, Docente no Curso de Direito e no Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em Ciências Jurídicas, da Universidade Cesumar - UNICESUMAR. Pesquisadora do Instituto Cesumar de Ciência, Tecnologia e Inovação – ICETI. andrea.lago@unicesumar.edu.br

RESUMO

O presente estudo tem por objetivo analisar a aplicação dos Mecanismos Extraprocessuais de Solução de Conflitos nos conflitos condominiais decorrentes do endividamento das famílias participantes dos financiamentos habitacionais. Atenuantes como a COVID-19 agravaram a realidade dessas famílias já vulneráveis, fazendo com que se tornem endividadas em relação ao programa habitacional. Como resultado, o PL nº1196/22 busca possibilitar à essas famílias a renegociação da dívida sem que percam o imóvel. Todavia, essa é apenas uma solução à problemática que o endividamento ocasiona. Ser condomínio é conviver e contribuir diretamente ao local que habita e aos demais moradores. Logo, o não pagamento da taxa condominial abala diretamente na convivência duradoura. Assim, a problemática reside em analisar, à luz do PL nº1196/2022, o uso da renegociação de dívidas no endividamento habitacional e se os Métodos Extrajudiciais de Solução de Conflitos são instrumentos mais abrangentes e eficientes na solução de conflitos dessa natureza. Diante disso, busca-se a conclusão positiva e contributiva dos Mecanismos Extraprocessuais de Solução de Conflitos nos conflitos advindos do endividamento condominial, como meios eficientes de tratar não apenas o endividamento, mas também alcançar particularidades, como a relação com os demais condôminos. A metodologia empregada será a Revisão Bibliográfica e Pesquisa Quantitativa, cujos dados serão coletados de acordo com o cronograma. Como resultado, busca-se confirmar que a renegociação de dívida, como elemento isolado, não soluciona todas as vertentes da situação e que os Métodos Extrajudiciais de Solução de Conflitos utilizam de técnicas mais eficientes para a solução dos efeitos do endividamento.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio; Conflitos imobiliários; Mediação; Habitação; Direitos da Personalidade.

1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa está voltada a análise do direito à moradia no Brasil, como relevante direito para a efetivação da dignidade da pessoa humana, bem como, do direito da personalidade dos brasileiros. Nesse cenário, é importante ressaltar que na busca por atender a moradia digna, foram autorizados pelo Governo, financiamentos de moradia, dentre eles, a Casa Verde Amarela e o Programa Minha Casa Minha Vida. Estudos que serão analisados neste projeto mostram que metade dos contratos da faixa 1 - a mais baixa, voltada para as famílias com renda de até R\$ 2 mil por mês - do programa Casa Verde e Amarela estavam inadimplentes no fim de 2021. Ou seja, quase 600 mil famílias estavam com parcelas atrasadas do programa habitacional e sofrendo com a possibilidade do despejo. É justo mencionar que em 2022 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) confirmou, por maioria de votos, liminar concedida pelo ministro Luís Roberto Barroso para suspender despejos e desocupações em razão da pandemia da COVID-19. Todavia, a situação só foi se agravando, o que gerou a necessidade do Projeto de lei nº 1196/22 (ainda em fase de aprovação), que busca possibilitar às famílias endividadas do programa habitacional, a renegociação das dívidas de modo a firmar que o despejo é uma solução inviável à um programa que promove justamente a garantia à moradia. Ocorre que, o despejo não é a única problemática ocasionada pelo endividamento e tampouco é o único motivo que leva as famílias a desocuparem o imóvel.



A convivência harmônica é essencial para a permanência em um local. Estudos apontam que há três marcadores que destacam a socialização entre os moradores de um conjunto habitacional, qual sejam: a origem, a inadimplência e posição espacial dentro do condomínio. Destaque-se à inadimplência que ocasiona intrigas e preconceitos entre os condôminos e as tomadas de decisão nas reuniões condominiais. Nesse contexto, pergunta-se: ao morador inadimplente, que não pode manifestar-se numa assembleia condominial, e que por inúmeras vezes, vê sua imagem denegrada em razão de sua situação de endividamento, caberia somente a renegociação da dívida, como propõe PL nº 1196/22?

Entende-se que por mais que o Estado venha garantir a permanência das famílias em suas moradas por meio da renegociação das dívidas, inegavelmente a harmonia na própria convivência entre os moradores é fator indispensável na busca pela concretização do direito à habitação, intrínseco ao direito da personalidade do indivíduo. Diante disso, a presente pesquisa tem como problemática analisar, à luz do Projeto de lei nº1196/2002, o uso da renegociação de dívidas no endividamento habitacional e se os Métodos Extrajudiciais de Solução de Conflitos, em especial, o instituto da Mediação é um instrumento jurídico mais adequado e eficiente na solução dos conflitos condominiais advindos do endividamento habitacional.

Para tanto, busca-se como resultado a conclusão positiva e contributiva dos Mecanismos Extraprocessuais de Solução de Conflitos nos conflitos condominiais, como mecanismos adequados e eficientes, para tratar não apenas do endividamento, mas também alcançar particularidades, como a relação entre o condômino endividado e os demais condôminos, e com isso perpetuar a habitação nesses locais pelas famílias que necessitam, sendo instrumento autônomo de efetivação dos direitos da personalidade dessas famílias.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia de pesquisa que será utilizada será a Revisão Bibliográfica e a Pesquisa Quantitativa, que incute a investigação, por meios de pesquisa em materiais publicados em jornais, livros, revistas e qualquer documento disponível e acessível ao público. Após a coleta dos dados realizados nesta revisão, serão estes analisados e compreendidos dentro do referencial populacional que se pretende trabalhar, qual seja, o do Brasil e o impacto em seus cidadãos.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Como resultado, espera-se demonstrar que os conflitos condominiais decorrentes do inadimplemento também podem causar um aumento no número de desocupações pelos indivíduos que utilizam do programa habitacional. Ademais, evidenciar que os Mecanismos Extraprocessuais de Solução de Conflitos são eficientes instrumentos de solução de conflitos a suplementar o Poder Judiciário, para solucionar esses conflitos e perpetuar a habitação nesses locais pelas famílias que necessitam. Nesse sentido, pretende-se demonstrar que a mediação é o método que, em sua essência, solucionaria da melhor forma a problemática, sendo instrumento autônomo de efetivação dos direitos da personalidade dessas famílias.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS



Diante do exposto, a pesquisa se justifica pela atual relevância ao debate da PL nº 1196/22 que, embora essencial, não abrange todas as problemas decorrentes do endividamento das famílias que utilizam dos programas públicos de habitação. Para garantir efetivamente moradia aos brasileiros, sendo esse um direito constitucional, vai além de propriamente garantia a casa ou apartamento, mas também o local. Relações como as condomínios são contínuas, dependentes de manutenção para uma boa convivência e, conseqüentemente, permanência. Estar endividado vai além do viés financeiro, interferindo diretamente das relações humanas e sociais.

Nesse sentido, a presente pesquisa busca demonstrar que, não só o endividamento deve ser solucionado em seu aspecto financeiro, como também é essencial um olhar aos efeitos que ele acarreta, especialmente nos relacionamentos entre os moradores. Para tanto, pretende-se evidenciar que a mediação, sendo um mecanismo extraprocessual de solução de conflitos, é indispensável à manutenção dos programas habitacionais e que, por essa razão, deve ser mais acessível à esses moradores dos programas habitacionais, por meio de políticas públicas que devem ser realizadas.

REFERÊNCIAS

ARAGÃO, T. A., CARDOSO, A. L. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. (org.) **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Letra Capital, Rio de Janeiro, 2013.

_____, ARAÚJO, F. de S., CARDOSO, A. L. **Habitação de Interesse Social: Política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano**. XIV Encontro Nacional da ANPUR, Rio de Janeiro, 2011.

AZEVEDO, Gileane Ferreira de. **Mediação: como Ferramenta para a Resolução de Conflitos no Ramo Imobiliário**. 2010. Disponível em: <https://www.unifanap.edu.br/Repositorio/410.pdf>. Acesso em: 26 jul. 2023.

BACELLAR, Roberto Portugal. **Mediação e Arbitragem**. Editora Saraiva, São Paulo, 2012.

BITTAR, Carlos Alberto. **Os direitos da personalidade**. Saraiva Educação AS. São Paulo, 2017.

BRASIL. **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 12 jul. 2023.

BRASIL. Azevedo, André Gomma de (Org.). **Manual de mediação judicial**. CNJ. Brasília, 2015.

BRASIL. **Lei nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Código de Defesa do Consumidor. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 20 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 jul. 2023.



BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 jul. 2023.

BONDUKI, N. **Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida**. In: Revista Teoria e Debate. Disponível em: <http://www.teoriaedebate.org.br/index.php?q=materias/nacional/do-projeto-moradiaao-programa-minha-casa-minha-vida&page=0,2>. Acesso em: 24 jul. 2023.

CAMPOS, Daiane Silva Xavier. **Mediação extrajudicial como meio de desjudicializar os conflitos nas relações locatícias comerciais**. Monografia (especialista) Faculdade Baiana de Direito e Gestão. Bahia, 2019.

CAPELOTTI, J. **Considerações acerca do conceito de contrato - Âmbito Jurídico**. Disponível em: [https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/consideracoesacerca-do-conceito-decontrato/#:~:text=Etimologicamente%2C%20contrato%20vem%20do%20latim,algo\)%20com%20\(algu%C3%A9m\).&text=1.321%3A%20E2%80%9C%20contrato%20%C3%A9%20o,17\)](https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/consideracoesacerca-do-conceito-decontrato/#:~:text=Etimologicamente%2C%20contrato%20vem%20do%20latim,algo)%20com%20(algu%C3%A9m).&text=1.321%3A%20E2%80%9C%20contrato%20%C3%A9%20o,17)). Acesso em: 22 jul. 2023.

CARVALHO, J. M. **Cidadania no Brasil: o longo caminho**. Rio de Janeiro. Civilização Brasileira, 2015.

COSTA, Anderson Yagi. **Análise sobre a morosidade do Poder Judiciário brasileiro e propostas de intervenção**. 2018. Disponível em: <https://repositorio.bc.ufg.br/tede/bitstream/tede/8632/5/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20-%20Anderson%20Yagi%20Costa%20-%202018.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2023.

DE MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito à Moradia como Direito da Personalidade**. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista75/revista75_131.pdf. Acesso em: 22 jul. 2023.

LEFEBVRE, H. **O Direito À Cidade**. Editora Documentos. São Paulo, 1969.

NEVES, Gustavo Kloh Muller. **Direito de Propriedade**. FVG – Fundação Getúlio Vargas, roteiro de curso. Rio de Janeiro, 2010.

_____. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. In: Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, n. 1, p. 70–104, 2008. Disponível em: http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf. Acesso em: 18 jul. 2023.

TEIXEIRA, E. B. (2003). **A análise de dados na pesquisa científica: importância e desafios em estudos organizacionais**. Disponível em: <https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/84>. Acesso em 23 jul. 2023.