

**CENTRO UNIVERSITÁRIO SÃO JOSÉ  
CURSO DE DIREITO**

**RONALDO ALVES  
PROF. IRINEU CARVALHO DE OLIVEIRA SOARES**

**O INSTITUTO DA MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS SUCESSÓRIOS COMO  
FERRAMENTA PARA IMPULSIONAR OS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

Rio de Janeiro

2021.2

**O INSTITUTO DA MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS SUCESSÓRIOS COMO  
FERRAMENTA PARA IMPULSIONAR OS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
THE INSTITUTE OF MEDIATION IN SUCCESSION CONFLICTS AS A TOOL TO  
BOOST THE REAL ESTATE BUSINESS**

**RONALDO ALVES**

Graduando do Curso de Direito do Centro Universitário São José

**ORIENTADOR IRINEU CARVALHO DE OLIVEIRA SOARES**

Doutor e Mestre em Ciências Jurídicas e Sociais pela UFF.

**RESUMO**

Os conflitos sucessórios são um grande obstáculo à regularização de imóveis que poderiam ser disponibilizados para fomentar novos negócios no mercado imobiliário. Este artigo tem como objetivo demonstrar a importância da utilização do instituto da mediação como ferramenta para a resolução dos conflitos sucessórios a fim de possibilitar que bens imóveis objeto de sucessão, devidamente regularizados, sejam comercializados para impulsionar o mercado imobiliário. O presente estudo é caracterizado como qualitativo/descritivo de natureza exploratória e documental, utilizando de revisão bibliográfica baseada nos principais autores sobre o tema Mediação de Conflitos. Inicialmente, foram apresentadas as características dos conflitos sucessórios, e um panorama da morosidade do judiciário brasileiro diante da demanda dos processos de sucessão. Em seguida foram analisadas as razões pelas quais os conflitos sucessórios acontecem. A partir de um breve histórico sobre o instituto da mediação de conflitos no judiciário brasileiro, foram propostas estratégias para a utilização deste instituto nos conflitos sucessórios, a fim de trazer celeridade à regularização de imóveis para sua comercialização.

**Palavras-chaves: Conflitos Sucessórios, Instituto da Mediação, Mercado Imobiliário, Imóveis.**

**ABSTRACT**

Succession conflicts are a major obstacle to the regularization of properties that could be made available to foster new businesses in the real estate market. This article aims to demonstrate the importance of using the institute of mediation as a tool for the resolution of succession conflicts in order to enable that

real estate object of succession, duly regularized, be sold to boost the real estate market. The present study is characterized as qualitative/descriptive of an exploratory and documental nature, using a literature review based on the main authors on the topic of Conflict Mediation. Initially, the characteristics of succession conflicts were presented, and an overview of the slowness of the Brazilian judiciary in the face of the demand for succession processes. Then, the reasons why succession conflicts occur were analyzed. Based on a brief history of the institute of conflict mediation in the Brazilian judiciary, strategies were proposed for the use of this institute in succession conflicts, in order to speed up the regularization of properties for their sale.

**Keywords: Succession Conflicts, Institute of Mediation, Real Estate Market, Real Estate.**

## INTRODUÇÃO

O instituto da mediação de conflitos é uma das ferramentas do direito que tem se mostrado eficaz na solução de conflitos em todas as áreas do direito, por sua capacidade de conciliação pacífica entre as partes, e assim possibilitar uma celeridade maior nos processos e procedimentos que resolvem definitivamente questões.

A destinação dos bens deixados por uma pessoa ao morrer, e a regulação dos procedimentos que irão nortear a distribuição destes bens, é denominado direito de sucessão. O Código Civil Brasileiro, a partir do artigo 1.784 e seguintes aborda o tema de forma objetiva, e deixa claro que, tão logo uma pessoa venha a falecer, os bens deixados por ela serão transmitidos a seus herdeiros legítimos e testamentários, dando início assim ao instituto da sucessão.

Embora haja toda uma complexidade neste processo, há fatores que dificultam ainda mais a conclusão da distribuição sucessória, dentre eles temos os conflitos entre os herdeiros.

Desde os tempos antigos, ilustrados pela história bíblica de Esaú e Jacó, os direitos sucessórios sempre foram motivo de conflito entre aqueles que irão herdar os bens do falecido, e com toda evolução da legislação pertinente ao assunto, chegamos aos dias atuais com um cenário não muito diferente, pois em algumas famílias fica difícil chegar a um acordo que seja favorável ao entendimento de todos os herdeiros, o que faz com que a conclusão da sucessão se estenda por vezes ao longo de anos.

Esta situação é agravada se considerarmos que a justiça brasileira não consegue dar conta da demanda de tantos processos sucessórios, seja por falta de acordo entre os herdeiros, seja pela própria lentidão dos procedimentos e burocracia destes processos. De acordo com o último Relatório do CNJ – Justiça em Números 2020, Ano Base 2019, publicada em 25/08/2020<sup>1</sup> em sua página 199, temos no Brasil uma média de 5.590 processos pendentes nas Varas Exclusivas de Órfãos e

---

<sup>1</sup> Documento disponível através do link <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2020/08/WEB-V3-Justi%C3%A7a-em-N%C3%BAmeros-2020-atualizado-em-25-08-2020.pdf>>

Sucessões, o que gera uma Taxa de Congestionamento nessas varas de 81% (oitenta e um por cento), ficando em terceiro lugar, perdendo apenas para as Varas de Execução Fiscal/Fazenda Pública, e Execução Penal, o que demonstra que, ao que depender da justiça comum, tais conflitos sucessórios estão longe de serem solucionados com rapidez.

Todo este desgaste nos conflitos sucessórios, seja nas relações familiares, seja no sufocamento da máquina judiciária, terá grandes consequências na relação tempo/dinheiro, que vai abarcar diversos ramos da economia do país como um todo.

Uma das consequências desastrosas desta demora na solução dos conflitos sucessórios diz respeito aos negócios imobiliários, haja vista que o caminho da regularização de imóveis para sua negociação dentro do mercado imobiliário encontra nos conflitos de sucessão um grande obstáculo para a comercialização desses ativos e, conseqüentemente, um entrave para impulsionar novos projetos imobiliários promissores, que geram empregos, e desenvolvem a economia do país.

Muitos imóveis ficam impedidos de serem negociados neste mercado de grande potencial econômico, ou por conta do conflito familiar, ou pela incapacidade e desconhecimento técnico jurídico para cumprir pré-requisitos legais no desembaraço da documentação imobiliária, ou pela lentidão dos tramites processuais de nosso sistema jurídico, e tendo em vista que o desembaraço e a legalização é pré-requisito no financiamento bancário para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, ou até mesmo a participação de outros investidores neste tipo de negócio, não há como empreender sem que o imóvel esteja completamente livre e regularizado nas suas questões sucessórias, e assim, dentro do contexto apresentado, temos a problemática: Como a mediação pode ser utilizada como mecanismo para auxiliar na gestão de conflitos entre os herdeiros e facilitar a regularização dos bens?

Através de um trabalho de pesquisa se propôs desenvolver estratégias para viabilizar a utilização do instituto da mediação e da conciliação dentro dos conflitos sucessórios, bem como apresentá-las como mecanismo de facilitação desses negócios, e no desembaraço de toda documentação que torne os imóveis, bens livres e

disponíveis para a negociação imobiliária. Neste contexto buscamos os seguintes objetivos:

- Foram Identificadas as principais causas dos conflitos sucessórios, que se tornam impedimentos aos negócios imobiliários.
- Elaboraram-se estratégias para a utilização da mediação nos conflitos sucessórios que dificultam ou impedem a regularização de bens imóveis
- Identificaram-se as etapas para regularização de bens imóveis a partir da inserção do instituto da mediação no processo sucessório.

Ao observarmos a grande quantidade de imóveis no mercado imobiliário, que não podem ser negociados em função de algum entrave jurídico relacionado às questões sucessórias, percebemos que muitos deles têm sua origem nos conflitos familiares que envolvem estes processos, entendemos que há uma lacuna econômica dentro deste mercado que pode ser potencializada.

Faz-se necessário reduzir as demandas jurídicas referentes aos conflitos sucessórios, a fim de que os imóveis, objeto da sucessão, estejam livres e desembaraçados com mais celeridade para trazer viabilidade econômica aos negócios imobiliários.

O presente artigo, portanto, utiliza o instituto da mediação de conflitos como ferramenta para auxiliar as famílias a encontrarem uma solução pacífica e satisfatória para os conflitos de sucessão, e conseqüentemente regularizar com maior celeridade a distribuição dos bens a fim de impulsionar empreendimentos imobiliários futuros.

## **1. CONFLITOS SUCESSÓRIOS**

Os conflitos sucessórios são aqueles existentes nas relações entre os envolvidos na transmissão patrimonial de um falecido aos seus sucessores, familiares ou não, tanto legais como testamentários, previsto no Código Civil em seus Art. 1784 e seguintes.

Os herdeiros, pela ótica do direito sucessório são conceituados, em termos jurídicos, como aqueles que recebem os bens. “O herdeiro será legítimo se a sucessão for legítima, ou testamentário, se se cuidar de sucessão testamentária”. O Código Civil brasileiro conceitua ainda os herdeiros necessários, apontando: “São aqueles a quem a lei assegura a metade do acervo hereditário (a denominada legítima); são os descendentes, os ascendentes e o cônjuge viúvo (art. 1.845 do CC/2002)” (GIANCOLI, 2013, p. 275).

A falta de preparação dos herdeiros e de um planejamento do processo sucessório, corroborado muitas vezes pelo envolvimento emocional das partes, e pelos interesses envolvidos na partilha dos bens, faz com que tais conflitos aflorem, tornando-se obstáculo para uma solução pacífica do processo sucessório.

Citando Rénan Kfuri Lopes: “na sucessão hereditária, o conflito pode tomar proporções maiores diante da dor vivenciada pela família que perde um ente querido e do processo de luto, atrelado a sentimentos de ciúmes, ressentimentos e preterimento”<sup>2</sup>.

A depender da proporção do conflito, e das razões pelas quais eles se originam, o que será objeto de estudo mais a diante, considera-se que todo processo sucessório poderá estar comprometido caso estes conflitos não sejam dirimidos.

Em uma análise conceitual dos conflitos familiares, GALIZA (2008) considera que:

O fato de a família constituir um sistema vivo a torna vulnerável para as situações de crise vivenciadas por um ou alguns de seus integrantes. Tais situações são inevitáveis nas relações humanas que têm seu nascedouro na família, e, na maioria das vezes, persistem em virtude das diferenças não compreendidas entre os próprios entes familiares.

Perpetuando-se ao longo da história da humanidade, os conflitos sucessórios são uma realidade da qual não podemos negligenciar, tanto na intensidade de suas

---

<sup>2</sup> Documento disponível no link: <https://www.rkladvocacia.com/o-direito-da-sucessao-hereditaria-e-mediacao/#:~:text=Especificamente%20na%20sucess%C3%A3o%20heredit%C3%A1ria%2C%20o,testamento%20concedendo%20maiores%20benef%C3%ADcios%20a>

consequências, quanto na diversidade de recursos e estratégias que possam solucioná-los de forma pacífica e eficaz.

## **2. O JUDICIÁRIO BRASILEIRO E OS CONFLITOS SUCESSÓRIOS**

Os caminhos percorridos pelos processos sucessórios, além de se depararem com os conflitos entre os herdeiros, também precisa transpor outro obstáculo não menos desafiador: a morosidade do sistema judiciário brasileiro.

Embora este seja um problema que atinge diversos países no mundo todo, particularmente no Brasil, a situação se torna mais agravada, principalmente nas questões sucessórias, por uma razão bem simples de se entender: a justiça não consegue atender a demanda de processos num ritmo necessário. Conforme Isabela Souza, “A duração de um processo submetido ao sistema judicial depende de inúmeros fatores, como o tipo de procedimento, a complexidade do caso, tempo gasto na coleta de provas, prazos para prática de atos processuais (como os recursos, por exemplo), desempenho dos profissionais na condução do caso, cultura institucional, entre outros”.<sup>3</sup>

Ainda segundo a autora Isabela Souza, três seriam as razões para esta lentidão do sistema judiciário brasileiro: o excesso de demandas judiciais a serem resolvidas por um número limitado de funcionários, demandas estas que nem sempre deveriam ser tarefa do próprio judiciário, mas por cultura histórica, acaba recaindo indevidamente sobre o sistema, abarrotando nossas varas de procedimentos inapropriados, e que vem apenas corroborar com o aumento de tarefas, sobrecarregando, inclusive, os magistrados, que acabam retardando suas análises processuais conclusivas. Um exemplo deste caso, bem apropriado ao conteúdo deste artigo científico, podemos citar os próprios inventários extrajudiciais, e demais procedimentos sucessórios que dispensariam a máquina judiciária, em prol da celeridade.

---

<sup>3</sup> Documento disponível no link: <https://www.politize.com.br/judiciario-lento-motivos/>



Outra razão para esta lentidão seria é a alta quantidade de ritos burocráticos, que fazem com que os processos levem longos períodos de tempo para serem julgados, em particular, naqueles que abarcam as sucessões, tempos e procedimentos estes, que podem dar origem a conflitos sucessórios que nem existiam, se não fosse o estresse causado por toda esta burocracia.

E, finalmente, a demora nas sentenças, que no Brasil, segundo o CNJ (Conselho Nacional de Justiça), possui o tempo médio de duração de quatro anos e três meses, somando-se o tempo médio do litígio na primeira instância de um ano, na segunda instância de dez meses e na execução judicial da sentença de dois anos e cinco meses, conforme a Revista Justiça em Números 2020.

Assim, podemos concluir que toda esta lentidão da justiça brasileira será um combustível a mais para dar propulsão aos conflitos sucessórios.

### **3. O INSTITUTO DA MEDIAÇÃO DE CONFLITOS**

O Instituto da mediação de conflitos, embora esteja sendo aplicado recentemente na justiça brasileira, acompanha a humanidade ao longo de sua história, e está presente em diversas culturas pelo mundo todo. A autora Fernanda Tartuce (TARTUCE, 2018, p. 208) em sua obra *Mediação nos Conflitos Cíveis*, ensina que: “Há centenas de anos a mediação era usada na China e no Japão como forma primária de resolução de conflitos.”

No Brasil, em meados dos anos 90, com o surgimento da Lei dos Juizados Especiais (Lei 9.099/95), houve significativo avanço a partir do reconhecimento da mediação e conciliação como meios para a solução dos conflitos de menor escala, até que em 2015, com a chegada da Lei 13.140/2015, o legislador brasileiro, normatizou a aplicabilidade de tal ferramenta para otimizar procedimentos, agilizar processos, e o mais importante, solucionar conflitos até então emperrados na justiça comum.

A Lei 13.140/2015, em seu Art 1º, parágrafo único, conceitua mediação da seguinte forma: “considera-se mediação a atividade técnica exercida por terceiro

imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia”.

Desta forma percebemos claramente, que o referido instituto possui grande relevância no sentido de dirimir conflitos em todas as áreas do direito, particularmente, e muito oportunamente, nos conflitos familiares de qualquer natureza, constituindo-se assim, uma grande ferramenta a ser utilizada na solução dos conflitos sucessórios e na celeridade dos processos e procedimentos de mesma natureza.

#### **4. A SUCESSÃO E A DOCUMENTAÇÃO REGULATÓRIA IMOBILIÁRIA**

A regularização da documentação dos bens imobiliários, fruto da mediação dos conflitos sucessórios, que neste artigo científico representa o êxito de toda proposta de seu conteúdo, precisa ser considerada parte integrante deste processo de mediação, e requer uma atenção especial, além de um conhecimento técnico e prático pertinente aos procedimentos judiciais e extrajudiciais, bem como da legislação e dos tramites tributários e notariais disponíveis, para que haja uma condução mais célere e eficaz durante todas as etapas do processo.

Ainda na fase inicial é fundamental que se faça um planejamento sucessório capaz de agrupar e organizar toda a documentação necessária para a qualificação dos herdeiros, identificação e arrolamento dos bens, e ainda aqueles que irão constituir os atos necessários à partilha sucessória, pois negligenciar esta etapa pode representar um retardo desnecessário, seja no âmbito jurídico, particularmente durante a fase de instrução do procedimento, ou mesmo no âmbito extrajudicial, visto que esta documentação é necessária a todos os ritos.

A Lei 11.441 de 04 de janeiro de 2007 trouxe a possibilidade de permitir que inventário e partilha de bens sejam realizados de forma extrajudicial, mediante escritura pública, sendo esta, um título hábil para o registro imobiliário. E visando facilitar e uniformizar a aplicação da Lei 11.441/07 pelos serviços dos notários e registradores foi editada a Resolução n.º 35, de 24 de abril de 2007, do Conselho Nacional de Justiça

(CNJ), com o objetivo de facilitar e acelerar ainda mais esta regularização, o que abriu caminhos alternativos significativos para o desembaraço dos procedimentos de registro imobiliário.

Considerando ainda que é possível, no curso do procedimento de inventário, que os herdeiros possam transferir ou alienar os bens imóveis disponíveis na partilha para outro herdeiro ou até mesmo a um terceiro, quer seja em virtude de sentença judicial, que permita aos herdeiros custear as despesas com o inventário, ou ainda por Escritura de Cessão de Direitos Hereditários, prevista no art. 1.793 do Código Civil:

Art. 1.793. O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública.

§ 1º Os direitos, conferidos ao herdeiro em consequência de substituição ou de direito de acrescer, presumem-se não abrangidos pela cessão feita anteriormente.

§ 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente.

Qualquer que seja o meio de transferência do bem faz-se necessário que a documentação que confere a propriedade seja legalmente capaz de possibilitar o registro de quaisquer destes atos na matrícula do imóvel, deixando-o livre e desembaraçado para que seja negociado no mercado com vistas à estruturação de empreendimentos imobiliários rentáveis.

## **CONFLITOS SUCESSÓRIOS: POR QUE ELES ACONTECEM?**

Premissa fundamental para a utilização do instituto da mediação como solução viável dos conflitos sucessórios é identificar e entender as principais causas de tais conflitos, ou seja, por que eles acontecem? Em que momento, e por quais circunstâncias, pessoas do mesmo sangue, com vínculos afetivos tão próximos chegam a tal ponto de divergência que não conseguem desatar nós de relacionamentos que sejam capazes de desencadear o processo sucessório?

Podemos considerar que existam inúmeras razões causadoras dos conflitos sucessórios, contudo iremos apresentar algumas delas que se destacam, tanto como resultado da vivência daqueles que militam nesta área do direito de família, como também, por aqueles que já fizeram do tema objeto de estudos e pesquisas anteriores.

Nos casos em que há um bom relacionamento familiar das partes envolvidas, há uma maior tendência em que as questões sucessórias sejam resolvidas sem grandes conflitos. Situações em que há herdeiros que não se relacionam com outros, ou herdeiros frutos de outros relacionamentos do falecido, ou até mesmo que não pertençam ao círculo familiar, mas que por testamento farão parte da partilha dos bens, estes estão mais propensos a suscitar conflitos relacionados à sucessão, o que não podemos considerar, necessariamente, um paradigma. Segundo Fabiana Marion Spengler:

Atualmente, a mediação vem sendo discutida também porque existe a preocupação de encontrar meios para responder a um problema real: uma enorme dificuldade de comunicar; dificuldade essa paradoxal numa época em que a mídia conhece um extremo desenvolvimento. Esse problema torna-se ainda mais grave quando a dificuldade de comunicação acontece dentro da família, envolvendo parentes próximos que perderam um ou mais entes queridos e, não obstante partilharem dessa dor, agora não conseguem chegar a um consenso quanto ao melhor caminho para resolver as pendências judiciais trazidas pela sucessão. (2018, p. 78)

Um primeiro fator a ser considerado são os conflitos pré-existentes, ou seja, algumas famílias, antes mesmo do falecimento do ente querido, já trazem nas suas relações familiares, algum tipo de conflito, que vão se arrastando ao longo do tempo e culminam no falecimento, como sendo a “gota d’água” para se justificar que não se chegue a um consenso na partilha sucessória. Estes conflitos familiares pré-existentes, são, na maioria das vezes, a principal causa que desencadeia os conflitos sucessórios. Citando GALIZA (GALIZA, 2008, [Internet])<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> PINHEIRO, Dávila Teresa de Galiza Fernandes. Mediação Familiar: Uma Alternativa Viável à Resolução Pacífica dos Conflitos Familiares. Publicado em: 09/09/2008. Instituto Brasileiro de Direito de Família–IBDFAM. Disponível em: <http://www.ibdfam.org.br/?artigos&artigo=446.2008> . Acesso em: 4 nov 2021.

os conflitos não surgem repentinamente, eles são o resultado de um acúmulo de mágoas reprimidas e dores somatizadas pelas pessoas ao longo do tempo em função do diálogo interrompido ou mal interpretado. Tudo isso, sem dúvida, torna o conflito mais complexo, o que acaba por impedir que cada um dos envolvidos seja capaz de dimensionar de modo coerente os seus problemas e consiga solucioná-los de maneira pacífica.

Existem ainda situações em que as relações familiares a priori são satisfatórias, anteriormente ao falecimento do ente querido, mas tão logo ocorra o falecimento, diante do evento “partilha de bens”, nasce o conflito, quer seja pelo valor a ser partilhado, ou por interesses individuais, e até mesmo em alguns casos, sem relação alguma com os bens, quer seja pela quantidade ou pelo valor, mas pelo apego emocional que a partilha daquele bem pode gerar entre os herdeiros, trazendo insatisfação pela sensação de perda ou ganho, de um em favor do outro.

Podemos considerar ainda que, embora o Código Civil de 2002 tenha consagrado um novo conceito de família, que recebeu pela referida legislação um maior grau de proteção e amparo em todos os sentidos, e pode assim contemplar novos modelos familiares, muitos conflitos sucessórios ainda resultam exatamente da falta de um ajuste pleno da sociedade a estes novos modelos de família, quer seja porque não estão bem definidos no seu sentido prático para os herdeiros, ou porque estes não compreendem a aplicação da legislação pertinente, causando-lhes a sensação de não pertencimento à família.

A falta de orientação adequada, e de conhecimento técnico sobre a legislação sucessória, agregada a lentidão da justiça, também pode ser considerada um forte causador de conflitos sucessórios, em virtude de todo estresse causado entre os herdeiros, por acreditarem que este processo seria mais simples e rápido. Ainda que as relações familiares estejam bem resolvidas, há um desgaste emocional entre as partes, principalmente com o herdeiro inventariante<sup>5</sup>, que muitas vezes é acusado pelos demais herdeiros de estar protelando o processo sucessório, ainda que este também seja tão ignorante quanto os outros, do conhecimento da temporariedade do processo sucessório.

## A MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS SUCESSÓRIOS

A utilização do instituto da mediação, particularmente nos conflitos familiares, já tem sido objeto de estudo e prática, que inegavelmente, tem apresentado resultados amplamente satisfatórios, haja vista que, como já mencionado anteriormente, evitam as demandas jurídicas desnecessárias, dando celeridade à resolução de tais conflitos, segundo GALIZA (GALIZA, 2008, [Internet])

A mediação familiar representa um eficaz meio consensual de composição de conflitos (familiares), em que o mediador – terceiro imparcial escolhido ou aceito pelas partes para estruturação do diálogo – auxilia os mediados na consecução de um acordo que seja reciprocamente satisfatório para ambos, viabilizando com isso a comunicação e responsabilizando-os pela formação de uma nova relação baseada na compreensão mútua.

Assim, tendo em vista que a família é um grupo de relações continuadas, a mediação se propõe a buscar soluções para os conflitos com muito cuidado, com o objetivo de procurar manter os vínculos afetivos, apesar do caráter distributivo e fragmentado que a sucessão possui.

Para tanto, inicialmente, é importante considerar que a mediação é uma alternativa para a solução dos conflitos, sendo assim, temos que, as partes envolvidas possuem a prerrogativa da escolha, ou seja, antes de tudo é necessário que haja uma compreensão e disposição das partes em aceitar a mediação como solução do conflito, segundo, inclusive, os próprios princípios da mediação, previstos na Lei 13.140 de 26 de junho de 2015, nos seus Art 2º e Art 4º, §1º:

Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios:  
 I - imparcialidade do mediador;  
 II - isonomia entre as partes;  
 III - oralidade;  
 IV - informalidade;  
 V - autonomia da vontade das partes;  
 VI - busca do consenso;

---

<sup>5</sup> **Inventariante:** que ou aquele que é incumbido de administrar o espólio enquanto não se julga a partilha e são atribuídas as partes pertinentes aos herdeiros ou legatários, que é responsável pela identificação, arrolamento, avaliação, administração e partilha dos bens da herança. Fonte: Google/Oxford Languages

VII - confidencialidade;  
VIII - boa-fé.

Se for previsto em contrato uma cláusula de mediação, as partes deverão comparecer à primeira reunião, porém ninguém será obrigado a permanecer no procedimento de mediação. O mediador será designado pelo tribunal ou escolhido pelas partes, e ele, mediador, conduzirá o procedimento de comunicação entre as partes, buscando o entendimento e o consenso e facilitando a resolução do conflito.

Logo, a mediação, não deve ser imposta, ou realizada sobre pressão, visto que o conflito familiar em si já traz como característica negativa uma carga emocional, e socioafetiva muito grande, que no caso dos conflitos sucessórios se agravam pela perda do ente querido.

Além das demandas familiares, é preciso agregar ao conflito sucessório a possível participação de herdeiros testamentários, conforme dispõe o Art. 1.784 do Código Civil de 10 de janeiro de 2002: Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Embora os testamentos apresentem certa clareza na especificidade da distribuição dos bens, o simples fato de haver um herdeiro testamentário, seja ele familiar ou não, certamente trará ao processo sucessório uma expectativa de conflito por manifestar a vontade do *de cuius*, se sobrepondo sobre o quinhão dos herdeiros necessários. Neste caso, caberá à mediação inserir o testamentário no processo sucessório da forma mais natural possível, proporcionando que as partes interajam satisfatoriamente em todas as etapas do processo.

Uma estratégia para o convencimento dos familiares para utilizar o instituto da mediação deve ser o esclarecimento das partes sobre o processo sucessório de forma transparente, abordando a legislação pertinente de forma prática, e as etapas dos procedimentos, sem que se crie expectativas, principalmente do ponto de vista temporal, quanto a conclusão do processo. Da mesma forma, é preciso deixar claro para as partes envolvidas o princípio da imparcialidade do terceiro, que será o mediador, para que haja um clima de confiança, naquele que irá conduzir o processo, e

assim estejam todos de acordo com a utilização do instituto da mediação, e dos procedimentos subsequentes relacionados à sucessão.

A palavra mediação evoca o significado de centro, de meio, de equilíbrio, compondo a ideia de um terceiro elemento que se encontra entre as duas partes; não em posição superior, mas entre elas. Por isso, a mediação é vista como um processo em virtude do qual um terceiro (o mediador) ajuda os participantes de uma situação conflitiva a tratá-la, o que se expressa em uma solução aceitável e estruturada de maneira que permita ser possível a continuidade das relações entre as pessoas envolvidas no conflito (HAYNES, 1993, p. 11).

O tratamento do conflito que envolve direitos sucessórios através da mediação pode acontecer mediante uma pluralidade de técnicas que vão da negociação à terapia.

Possuem como base o princípio de religar aquilo que se rompeu, restabelecendo uma relação para, na continuidade, tratar o conflito que deu origem ao rompimento (SPENGLER, 2018, p.79, 80).

As ações do mediador visam restabelecer entre os familiares o sentimento de empatia e respeito pelo outro, de compreensão das demandas de cada parte envolvida, de maneiras a criar entre o grupo um sentido de equilíbrio e bom senso, para que seja deixado de lado a priorização de interesses pessoais descabidos, em prol da aceitação do direito real de cada um, ou seja, será uma tarefa desafiadora para o mediador restabelecer os sentimentos de ética e alteridade no grupo familiar.

A finalidade da mediação é exatamente responsabilizar os conflitantes pelo tratamento do litígio que os une, a partir de uma ética da alteridade e da outriedade. Encontrar, com o auxílio de um mediador, uma garantia de sucesso, aparando as arestas e divergências, compreendendo as emoções reprimidas e buscando um consenso que atenda aos interesses das partes e conduza à paz social (TORRES, 2005, p. 171).

Sendo assim, conhecer o contexto familiar e a história pessoal de cada parte envolvida dentro deste contexto, será fundamental para permitir que a mediação, use uma abordagem capaz de desenvolver maior harmonia entre as vontades, para que as



demandas de cada um sejam satisfeitas na medida da possibilidade do direito e do equilíbrio entre as demandas do outro.

Este processo de conhecimento das partes, não pode significar, necessariamente, um envolvimento do mediador com os mediados, mas fundamentalmente, uma observação analítica de cada um que compõe o conflito, o que pode ser feito principalmente a partir do ouvir, perceber e compreender, o que permitirá que cada mediado se sinta participante ativo do processo.

Para que seja exitoso o procedimento de mediação, é necessário que exista equilíbrio nas relações entre as pessoas: não obterá êxito a mediação na qual as relações sejam assimétricas e desequilibradas. É fundamental que a todos seja conferida a oportunidade de se manifestar e garantida a compreensão das ações que estão sendo desenvolvidas. A prioridade do processo de mediação é a restauração da harmonia. Buscar-se-á harmonia através do favorecimento do diálogo entre os conflitantes (SPENGLER, 2018, p. 82).

O mediador tem, então, a tarefa de possibilitar que conflitantes expressem seus sentimentos e seus interesses, dando a eles espaço para, de modo criativo, formular sugestões e propostas para a resolução adequada de seu conflito. O mediador não tem papel ativo na proposição de acordos, nem na orientação das partes quanto ao conflito. Essa tarefa não é da sua alçada (SPENGLER, 2018, p. 85).

Portanto, a mediação conduzirá a solução do conflito a partir da própria manifestação da vontade dos mediados, sob a norma legal do direito de sucessões, e desta forma possibilitará uma mudança cultural, na medida em que todos ganham, pois além do benefício da manutenção amigável das relações familiares, também se evitará processos judiciais desnecessários, com elevados custos e prejuízos às partes, proporcionando inclusive, no caso da negociação imobiliária, a possibilidade de se auferir renda e lucro, a partir dos objetivos pretendidos.

## **A MEDIAÇÃO DE CONFLITOS SUCESSÓRIOS IMPULSIONANDO O MERCADO IMOBILIÁRIO**

Estima-se que hoje no Brasil, “cerca de 50% dos imóveis têm algum tipo de irregularidade, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, que incorporou a pasta de Cidades. Dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura. A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de favelas a condomínios de luxo. As causas da situação irregular também são diversas, indo desde as invasões a loteamentos que foram criados à revelia da lei; ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque foram vendidos de forma ilegal.” (RIBEIRO, 2019 [Internet])<sup>6</sup>.

As irregularidades nas documentações dos imóveis além de reduzir o seu valor de mercado, a depender do tipo irregularidade, e da pretensão do tipo de negócio, também podem fazer com que estes imóveis se transformem em um grande imbróglio, retardando ou até mesmo impossibilitando definitivamente que sejam ativos transformados em potencial investimento.

Dentre as diversas razões de tais irregularidades, estão àquelas oriundas dos processos que não foram concluídos devido a conflitos sucessórios, ou por conta da própria documentação regulatória pendente, seja no procedimento judicial ou extrajudicial, ou ainda por questões fiscais e tributárias.

Como resultado desta situação, um número incontável de imóveis é ofertado no mercado imobiliário para que neles sejam desenvolvidos empreendimentos imobiliários, mas que não podem avançar na sua estruturação, devido à falta de regularização, tendo em vista que os financiamentos bancários que custeiam estes empreendimentos exigem que as unidades ali comercializadas, estejam regularizadas, livres de pendências tributárias, a fim de que permitam que sua alienação fiduciária possa ser

---

<sup>6</sup> RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério - Correio Braziliense, Minas Gerais, 28, jul, 2019, Brasil – Disponível no link: <https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>

devidamente registrada no registro de imóveis visando resguardar suas devidas garantias.

Neste sentido, o resultado prático da utilização do instituto da mediação nos conflitos sucessórios, sob o ponto de vista deste artigo, é permitir a conclusão célere e definitiva deste processo, para que em havendo a regularização dos imóveis, estes estejam livres e desembaraçados, e assim sejam negociados com melhores preços no mercado, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários. Desta forma o que se espera é impulsionar o setor a crescer, e aquecer a economia do país, gerando vagas empregos, movimentando o mercado de insumos da construção civil, aumentando a arrecadação de tributos, e naturalmente alimentando um ciclo que estimule mais investimentos no setor.

A mediação dos conflitos sucessórios neste caso irá conduzir seus trabalhos com uma visão ampliada sobre seus objetivos, visão que deve ser percebida pelas partes envolvidas como um fator que venha somar ao processo de solução do conflito, onde todos terão a oportunidade de agregar valor ao seu patrimônio.

Um exemplo disso é a oportunidade de alienação de imóveis no curso do procedimento sucessório. Ainda durante a fase de planejamento da sucessão pode ser apresentado aos herdeiros, dentro das alternativas de resolução do conflito, a possibilidade de ser negociado algum imóvel, contido no espólio a ser partilhado, como forma de custeio das despesas judiciais ou extrajudiciais com o procedimento de inventário, pois inegavelmente, a dificuldade dos herdeiros em arcar com as despesas sucessórias é um problema real que atinge grande parte das famílias. Esta é uma estratégia bastante utilizada por permitir que já de início haja um fomento no mercado imobiliário, considerando a própria possibilidade do investimento, visto que alguns empreendedores, cientes da mediação do conflito sentem-se mais seguros, por verem reduzidos os riscos do negócio.

Através da Escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários, ou mesmo da Promessa de Cessão de Direitos Hereditários, esta última podendo, inclusive ser feita por Instrumento Particular, os herdeiros e o interessado em adquirir o imóvel, podem

formalizar um negócio, proporcionando a ambos uma segurança jurídica maior quanto aos interesses de cada um. (Art. 1.793 do Código Civil de 10 de janeiro de 2002)

Art. 1.793. O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública.

§ 1º Os direitos, conferidos ao herdeiro em consequência de substituição ou de direito de acrescer, presumem-se não abrangidos pela cessão feita anteriormente.

§ 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente.

§ 3º Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.

Esta é uma prática que traz resultados satisfatórios para ambas as partes. Aos herdeiros, a possibilidade de terem suas despesas assumidas de forma integral, e ao terceiro interessado, a oportunidade de adquirir um ativo com valor bem abaixo do mercado, e com uma forma de pagamento que não exija a disponibilidade de recursos de uma só vez, pois várias despesas do processo sucessório vão ocorrendo ao longo de suas etapas. Além deste benefício financeiro, há ainda um ponto em comum entre os herdeiros e o interessado, que é a brevidade na conclusão do processo sucessório.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente artigo nos permite considerar que os conflitos sucessórios são uma realidade incontestável, quando analisamos as causas de muitos imóveis não estarem disponíveis para negociação no mercado imobiliário, o que se torna um impedimento para que este importante seguimento da economia do país possa se desenvolver plenamente.

A partir da compreensão do que seja sucessão e das partes que a compõe, foi possível entender os conflitos sucessórios e sua origem, e assim identificar as diversas causas desses conflitos, que podem ocorrer a partir de conflitos familiares pré-

existentes, considerando as crises nos relacionamentos entre os diversos entes familiares sob a ótica dos variados modelos atuais de família, como também pode ser provocado pelo conflito de interesses desencadeados a partir da partilha de bens, ou pela falta de orientação adequada com relação aos processos sucessórios.

Diante desta problemática, a proposta apresentada por este artigo, foi a de utilizar o instituto da mediação como uma ferramenta eficaz para a resolução dos conflitos sucessórios, pois a mediação tem se mostrado para este fim um recurso bastante eficaz, uma vez que além de trazer equilíbrio entre as partes envolvidas, pode buscar caminhos mais céleres do ponto de vista dos procedimentos sucessórios tanto na esfera extrajudicial, quanto na judicial, abrangendo inclusive o suporte quanto à documentação regulatória dos imóveis.

Percebe-se, portanto, que diante do vasto campo da mediação, ainda há lacunas a serem preenchidas para que este instituto seja aplicado aos conflitos sucessórios na busca de resultados mais positivos, principalmente do ponto de vista quantitativo, por ser um recurso ainda pouco utilizado.

## 8. REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Tania; **Em poucas palavras – A convergência de saberes na formação do mediador**. Rio de Janeiro, Mediare, 2018.

BRASIL, **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 10 ago. 2021;

BRASIL, **Lei Nº 13.140, de 26 de junho de 2015**. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a auto composição de conflitos no âmbito da administração pública; altera a Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; e revoga o § 2º do art. 6º da Lei nº 9.469, de 10 de julho de 1997. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm) . Acesso em: 07 nov. 2021.

CABRAL, Trícia Navarro Xavier; NET, Theobaldo Spengler. **Lei de mediação comentada artigo por artigo**. 2ª Edição, São Paulo, Editora FOCO, 2019.

GIANCOLI, Brunno; MARINELI, Marcelo Romão. **Direito das Sucessões**. In: ARAUJO JUNIOR, Marco Antônio; BARROSO, Darlan. Reta final OAB. Revisão unificada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 274-278, 2013.

GORETTI, Ricardo. **Gestão adequada de conflitos: do diagnóstico à escolha do método para cada caso concreto**. São Paulo, Editora Jurispodium, 2019

PINHEIRO, Dávila Teresa de Galiza Fernandes. **Mediação Familiar: Uma Alternativa Viável à Resolução Pacífica dos Conflitos Familiares**. Publicado em: 09/09/2008. Instituto Brasileiro de Direito de Família – IBDFAM. Disponível em: <<http://www.ibdfam.org.br/?artigos&artigo=446>. 2008 >. Acesso em: 4 nov 2021.

RICALDE, Mario do Carmo. **Procedimento Extrajudicial**. Campo Grande, Editora Contemplar, 2019.

SIX, Jean François. **Dinâmica da mediação**. São Paulo, Del Rey, 2001.

SOUZA NETO, João Baptista de Mello e. **Mediação em juízo: abordagem prática para obtenção de um acordo justo**. 2ª Edição. São Paulo, Atlas, 2012.

SPENGLER, Fabiana Marion; NET, Theobaldo Spengler. **Mediação, conciliação e arbitragem**. Rio de Janeiro, FGV Editora, 2016.

SPENGLER, Fabiana Marion; **Mediação no direito familista e sucessório**. Rio de Janeiro, Essere nel mondo e-book editora, 2018.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis**. 4ª Edição, São Paulo, Editora FOCO, 2020.

SOUZA, Isabela. **3 Motivos Que Fazem o Judiciário Brasileiro Ser Lento**. Publicado em: 04/07/2017. POLITIZE!. Disponível em: < <https://www.politize.com.br/judiciario-lento-motivos/> >. Acesso em: 4 nov 2021.

TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 4ª Edição. São Paulo, Método, 2018.

TORRES, Jasson Ayres. **O acesso à justiça e soluções alternativas**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.