XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

FLAVIA PIVA ALMEIDA LEITE

CARINA DEOLINDA DA SILVA LOPES

DANIEL DIAZ VENEGAS

Copyright © 2024 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU – São Paulo
Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Fernando Passos – UNIARA - São Paulo
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia
Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal
Comunicação:
Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM – São Paulo
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará
Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI – Santa Catarina
Eventos:
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo
Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina
Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP – Pernambuco

F723
FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS
[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Flavia Piva Almeida Leite, Carina Deolinda Da Silva Lopes, Daniel Diaz Venegas – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-985-8
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: ESTADO DE DERECHO, INVESTIGACIÓN JURÍDICA E INNOVACIÓN

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – 2. Formas consensuais. 3. Solução de conflitos. XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU (2: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Apresentação

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS I

O XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU, que teve como tema “ESTADO DE DERECHO, INVESTIGACIÓN JURÍDICA E INNOVACIÓN”, reuniu diversos trabalhos acadêmicos com recortes contemporâneos e inovadores em seus grupos de trabalhos.

Mais uma vez organizado na modalidade internacional, o CONPEDI demonstra o seu comprometimento com a pesquisa e as atividades acadêmicas, ampliando as pesquisas para o espaço internacional. A instituição, Universidad de la Republica Uruguay, valoriza o protagonismo humano, recebendo e acolhendo pesquisadores, professores e parceiros de todo país, além de convidados estrangeiros.

No dia 19 de setembro de 2024, marcou o segundo dia de atividades do maior evento em Direito, foram apresentados dentro da temática das formas alternativas de resolução de conflitos trabalhos substanciais, sob a coordenação dos professores Flavia Piva Almeida Leite, Carina Deolinda Da Silva Lopes e Daniel Diaz Venegas.

O produto dos 22 (vinte e dois) trabalhos apresentados, pode ser visto na presente publicação, começando pela pesquisa de Laís Alves de Oliveira , Pedro Egidyo Valle de Souza, Rozane da Rosa Cachapuz intitulada "A INTERVENÇÃO DO ESTADO NA FORMAÇÃO DOS NÚCLEOS E RESOLUÇÃO DOS CONFLITOS FAMILIARES: ENSAIOS ACERCA DA LIBERDADE SOB A DICOTOMIA AFETO E CONFLITO", a apresentação tratou de um tema novo, o Metaverso, a fim de avaliar a ideia da afetividade e dos conflitos.

Posteriormente, o CDC e o superendividamento que foram alvo da pesquisa denominada "A MEDIAÇÃO DE CONFLITOS COMO POLÍTICA PÚBLICA PARA TRATAMENTO E PREVENÇÃO DO SUPERENDIVIDAMENTO” dos autores Liege Alendes De Souza , Flavia Alessandra Machado Dutra e Joseane Ceolin Mariani de Andrade Pedroso, A pesquisa evidenciou que a utilização de um método autocompositivo, é capaz de impor a devida responsabilidade às partes, focado no (re)estabelecimento do diálogo e objetivando a possibilidade de quitação total da obrigação a longo prazo considerando a capacidade real de

solvabilidade do consumidor, pode ter grande chance de eficácia na prevenção da lide e da possível.

A pesquisadora Ana Paula Tomasini Grande, abordou a temática envolvendo os " A MEDIAÇÃO: UMA PROPOSTA MULTIMODELAR". Em sua pesquisa, ela buscou examinar as diversas abordagens de mediação, apresentando uma proposta multimodelar que se ajusta às demandas dinâmicas da sociedade atual. No entanto, verificou, também que as abordagens como a Mediação Circular Narrativa de Sara Cobb e o Modelo Transformativo de Bush e Folger, destacam a relevância das narrativas pessoais e a transformação das relações.

Do mesmo modo, os pesquisadores Vitor Henrique Braz Da Silva e Harisson Felipe Antunes Da Silva pesquisaram sobre os " A RESOLUÇÃO DE CONFLITOS EM AMBIENTES DIGITAIS – MECANISMO FACILITADORES DE ACESSO À JUSTIÇA". Em sua apresentação, justificou que o principal objeto do artigo é o letramento digital, que é crucial para a efetividade das ODRs. O letramento digital envolve a capacidade de usar tecnologias digitais de maneira eficaz e segura. A pesquisa destaca que, para muitos usuários, a falta de habilidades digitais pode ser uma barreira para acessar e utilizar plataformas. Portanto, melhorar o letramento digital é dever do Estado, bem como sendo fundamental para garantir que todas as partes possam aproveitar plenamente os benefícios das ODRs.

Outra contribuição importante para os debates foi a discussão trazida por Alice Pereira Sinnott e Muriel Leal, autoras que trataram da " A SOLUÇÃO ALTERNATIVA DE CONFLITOS EM DIREITO DO CONSUMIDOR: UMA ANÁLISE A PARTIR DA EXPERIÊNCIA DE CONCILIAÇÕES PERANTE O CEJUSCON DE CURITIBA/PR (JUSTIÇA FEDERAL DA 4ª REGIÃO)", trabalho em que analisam a aplicabilidade da autocomposição judicial, através dos institutos da conciliação e da mediação, com enfoque na proteção dos direitos dos consumidores, com o objetivo de refletir sobre a proteção judicial desses direitos sociais, a fim de ampliar as possibilidades de resolução do litígio através do restabelecimento do diálogo entre os diversos envolvidos.

A "SOLUÇÃO CONSENSUAL DE CONFLITOS NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: PERSPECTIVAS ADMINISTRATIVAS E PROCESSUAIS PARA ENFRENTAMENTO DA CRISE DO JUDICIÁRIO" foi o tema do trabalho de Ailine Da Silva Rodrigues e Frederico Antônio Lima de Oliveira, abordando o contexto em que se apresenta a solução consensual de conflitos envolvendo a administração pública como alternativa para o

enfretamento da crise, mediante a desjudicialização desses litígios, notadamente com a possibilidade de criação das câmaras de conciliação e mediação a que alude o Código de Processo Civil e a Lei de Mediação.

Os jovens pesquisadores Andréa Carla de Moraes Pereira Lago e Lucas Dornellos Gomes dos Santostratou trataram do tema sobre a " ALIENAÇÃO PARENTAL E O INSTITUTO DA MEDIAÇÃO: INSTRUMENTO ALTERNATIVO DE SOLUÇÃO DOS CONFLITOS FAMILIARES E DE EFETIVAÇÃO DO LIVRE DESENVOLVIMENTO DA PERSONALIDADE DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES", onde nos brindaram com uma análise sobre o fenômeno da alienação parental, e a averiguação se essa prática ocasiona danos à integridade psíquica das crianças e dos adolescentes envolvidos e se afeta negativamente sua personalidade e dignidade, além de verificar se trata-se a mediação de um instrumento adequado e capaz de enfrentar esse fenômeno pelo fato de se constituir de um “espaço mediado e seguro” onde os pais podem promover um diálogo assertivo, apresentar suas preocupações e buscar soluções que promovam o melhor interesse da criança e do adolescente.

Com o texto intitulado “ANÁLISE DA APLICAÇÃO DAS FORMAS ALTERNATIVAS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NO ÂMBITO DO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA FARROUPILHA”, a pesquisadora Carina Deolinda da Silva Lopes tratou sobre averiguar a possibilidade de colaborar com os conhecimentos a respeito das formas alternativas de resolução de conflitos junto do ambiente educacional do Instituto Federal Farroupilha. O trabalho buscou evidenciar se é possível analisar as melhorias institucionais junto das resoluções de conflitos a partir do seu desenvolvimento para fomentar o apoio dos mediadores e conciliadores auxiliares do IFFar. dando enfoque para a mediação e conciliação dos conflitos, perpassando ainda pelo entendimento conceitual da Justiça Restaurativa, a fim de dar ênfase a diferenciação existente entre as várias formas de resolução de conflitos.

O tema da “EXTENSÃO DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA MED-ARB A TERCEIROS NÃO SIGNATÁRIOS: UMA ANÁLISE À LUZ DA BOA-FÉ CONTRATUAL” foi a temática abordada pelas autoras Amanda Ferreira Nunes Rodrigues , Anna Luiza Massarutti Cremonezi e Patricia Ayub da Costa, onde desenvolveram o artigo cujo problema central do estudo é entender como e quando a cláusula med-arb pode ser estendida a terceiros que não assinaram o contrato original, já o objetivo principal foi analisar a influência da boa-fé objetiva na vinculação de terceiros à cláusula compromissória, buscando compreender os planos da existência, validade e eficácia dos negócios jurídicos.

Com a abrangência de que os métodos autocompositivos compreendem a evolução para uma cultura da pacificação em que as partes dialogam em busca de um consenso e que a autocomposição requer a observância de princípios expressamente inerentes, abordam os autores Kelly Cardoso e Albino Gabriel Turbay Junior sobre a "INTERPRETAÇÃO INTERDISCIPLINAR DO PRINCÍPIO DA DECISÃO INFORMADA APLICADA À MEDIAÇÃO E À CONCILIAÇÃO".

Já Débora Silva Melo e Glícia de Souza Barbosa Lacerda, nos trouxeram o artigo "JUSTIÇA RESTAURATIVA INTEGRATIVA: UM DIÁLOGO ENTRE DIREITO, TERAPIAS INTEGRATIVAS E PSICANÁLISE", abordando especialmente a ideia uma nova perspectiva do instituto da Justiça Restaurativa como um instrumento jurídico que encampe as mais diversas terapias integrativas, trazendo uma alternativa para a solução de conflitos e uma maior efetividade no cumprimento do sistema judicial e carcerário.

"MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO: FORMAS ADEQUADAS DE SOLUÇÕES DE CONFLITOS NA POLITICA JUDICIÁRIA NACIONAL" foi o trabalho apresentado pelos autores Valter da Silva Pinto, Lucas Baffi e Anna Vitoria Da Rocha Monteiro abrangendo os instrumentos adequados mais importantes e responsáveis pela solução pacífica de conflitos, com recorte para as formas de autocomposição, mediação e conciliação, além de revisitar o conceito, o contexto histórico e princípios de tais formas.

Discutindo a ideia dos meios extrajudiciais de resolução de conflitos como referências essenciais a Resolução CNJ 125/2010, o novo CPC e a criação dos Cejusc, na busca de qualidade e efetividade à solução para os conflitos é o enfoque apresentado no texto "MEIOS EXTRAJUDICIAIS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS" de Aline Ouriques Freire Fernandes, Fábio Fernando Jacob e Rafael de Araújo Domingues.

Fabiana Oliveira Ramos Gondim, trouxe a pesquisa intitulada "O DIÁLOGO PARTICIPATIVO ENTRE AS ENTIDADES SINDICAIS PATRONAIS BRASILEIRAS E AS INSTITUIÇÕES PÚBLICAS: O CAMINHO PARA A CONSTRUÇÃO DE CONSENSOS E ELISÃO DAS CONFLITUOSIDADES", que aborda a atual realidade brasileira aponta a limitação da atuação das entidades sindicais patronais na intermediação de negociações coletivas de trabalho, deixando seus associados à margem de uma representação sindical quanto aos relevantes debates da classe produtiva envolvendo temas sensíveis às suas atividades, especialmente quanto a construção normativa e regulatória estatal.

O renomado professor José Alcebiades De Oliveira Junior e seu orientando Guilherme de Souza Wesz, trouxeram o trabalho "O HUMANISMO EMANCIPATÓRIO DA

MEDIAÇÃO COMUNITÁRIA EM LUIS ALBERTO WARAT E O OLHAR DA METATEORIA DO DIREITO FRATERNO", abrangendo a análise sobre a importância da mediação comunitária proposta por Luis Alberto Warat como forma de acesso e democratização da justiça, bem como suas contribuições para epistemologia-jurídica, a análise da investigação buscou estabelecer no primeiro momento a importância dos novos meios de resolução de conflitos e o seu apoio à ciência jurídica.

O artigo "O INSTITUTO DA MEDIAÇÃO E A DIGNIDADE E INTEGRIDADE PSIQUICA E MORAL DOS INDIVIDUOS QUE SE ENCONTRAM ENVOLVIDOS EM CONFLITOS DE NATUREZA FAMILIAR" de autoria de Andréa Carla de Moraes Pereira Lago analisou se o mecanismo da mediação se constitui num mecanismo adequado para a resolução dos conflitos, especialmente àqueles de natureza familiar, e se realmente consegue promover a dignidade da pessoa humana, além de proteger a integridade psíquica e moral daqueles que se encontram diretamente envolvidos nesse tipo específico de conflito.

Com o texto "O PAPEL DO JUDICIÁRIO NO ACESSO À JUSTIÇA E O SISTEMA MULTIPORTAS", Eduardo José de Carvalho Soares abrangeu a pesquisa sobre o papel do judiciário que deveria fomentar o incremento do acesso à justiça pelo sistema multiportas, deixando as outras portas sob a gestão privada dos operadores dos meios extrajudiciais e adequados de solução de conflitos, e não trazer para si a gestão das portas autocompositivas, e principalmente, pactuar com a mudança legislativa inserindo no processo judicial mais um entrave à credibilidade da conciliação e/ou mediação quando obriga a realização de audiência antes das partes, igualmente, conhecerem os interesses recíprocos.

As pesquisadoras Luciana de Aboim Machado e Kaliany Varjão De Santana Oliveira Guimaraes, abordam a pesquisa sobre "O PRINCÍPIO DA SUPREMARIA DO INTERESSE PÚBLICO SOBRE O INTERESSE PARTICULAR E OS MÉTODOS CONSENSUAIS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NO ÂMBITO DO DIREITO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR", envolvendo o tema da aplicação de métodos consensuais de resolução de conflitos no âmbito do direito administrativo disciplinar diante da aparente incompatibilidade com os princípios que tradicionalmente integram o regime jurídico-administrativo, tais como o vetusto princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse particular.

"O TRATAMENTO DE DEMANDAS AMBIENTAIS COMPLEXAS VIA CEJUSC – EXPERIÊNCIA DO TRF-2ª REGIÃO", foi a temática elegida pelo pesquisador César Manuel Granda Pereira estudo que investiga os meios adequados de resolução de conflitos,

com foco especial no conflito ambiental complexo, através de uma revisão bibliográfica e um estudo de caso do Centro Judiciário de Solução de Conflitos (CEJUSC) especializado em matéria ambiental complexa, implantado no Tribunal Regional Federal da 2ª Região.

Com uma visão atual da amplitude da aplicação das formas alternativas de conflitos estão os pesquisadores Michelle Aparecida Ganho Almeida e Sandro Mansur Gibran com o artigo "OS DISPUTE BOARDS ENQUANTO FORMA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS NOS CONTRATOS BUILT TO SUIT", abordando os principais meios alternativos de solução extrajudicial de controvérsias no Brasil, o conceito e os modelos de dispute board e o conceito e características gerais do contrato built to suit.

Mateus Pedro Oliveira Martins Rocha, Miriam da Costa Claudino e Augusto Martinez Perez Filho abordaram o artigo "PACTO PÓS-NUPCIAL COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E DE INOVAÇÃO NA GESTÃO DE CONFLITOS JUDICIAIS NO DIREITO DE FAMÍLIA" enfatizando a seara do planejamento patrimonial do direito de família com reflexos em procedimentos jurisdicionais e notariais e seu intuito foi viabilizar novas discussões para implementação da escritura pública de pacto pós-nupcial como instrumento inovador de prevenção de conflitos e de planejamento patrimonial.

Por fim, os pesquisadores José Alcebiades De Oliveira Junior e Laurence Viana Bialy, apresentaram o artigo "SOCIABILIDADE, CONFLITO E MEDIAÇÃO: A NECESSÁRIA HUMANIZAÇÃO DAS RELAÇÕES NA ERA DIGITAL" buscando a reflexão de que a humanização do conflito se torna crucial em vez de alimentar hostilidades, o presente artigo objetiva explicitar a necessidade de se adotar métodos consensuais e estratégicos para a resolução de conflitos na realidade das interações digitais e, além disso, na sociedade como um todo, sendo que a mediação se mostra apta como instrumento de entendimento.

O nível dos trabalhos apresentados no GT de FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS I, impressionou pelo rigor metodológico e pela contemporaneidade dos temas. Lembrando, ainda, a importância da apresentação de pesquisas e seus desenvolvimentos, visto que é uma forma de inserir no evento os pesquisadores com experiências ímpares e interdisciplinares.

Professor Daniel Diaz Venegas (Facultad de Derecho UdelaR).

Professora Flavia Piva Almeida Leite (Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho)

Professora Carina Deolinda da Silva Lopes (Universidade do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul)

OS DISPUTE BOARDS ENQUANTO FORMA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS NOS CONTRATOS BUILT TO SUIT

DISPUTE BOARDS AS A FORM OF CONFLICT RESOLUTION IN BUILT TO SUIT CONTRACTS

Michelle Aparecida Ganho Almeida [1]
Sandro Mansur Gibran [2]

Resumo

O presente artigo tem como objetivo discorrer sobre os mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos no Brasil e a recente utilização do instituto do dispute board (comitê de resolução de disputas), enquanto meio alternativo na solução de conflitos, no setor imobiliário, especialmente sobre a possibilidade de sua aplicabilidade nos contratos built to suit. De origem americana, os dispute board pretendem a solução de controvérsias em contratos de longa duração, no qual as partes formam um comitê de especialistas que busca resolver eventuais conflitos que surjam durante a relação contratual, com o objetivo de superar ou evitar um litígio. Aborda-se, assim, no artigo, os principais meios alternativos de solução extrajudicial de controvérsias no Brasil, o conceito e os modelos de dispute board e o conceito e características gerais do contrato built to suit. O problema da pesquisa reside em verificar em que medida o dispute board utilizado em contratos de construção imobiliária de longa duração pode vir a ser aplicado nos contratos built to suit. O método de abordagem adotado é o dedutivo e qualitativo e o método de procedimento utilizado é o monográfico. A hipótese principal responde ao problema de modo a demonstrar que o dispute board é meio alternativo de solução extrajudicial de conflitos de extrema relevância, que pode ser aplicado nos contratos built to suit, especialmente considerando a importância de resolução de conflitos na esfera extrajudicial, por profissional habilitado e com a expertise técnica necessária.

Palavras-chave: Conflitos, Dispute board, Built to suit, Autonomia privada

Abstract/Resumen/Résumé

This article aims to discuss the extrajudicial conflict resolution mechanisms in Brazil and the recent use of the dispute board institute (dispute resolution committee), as an alternative means of resolving conflicts, in the real estate sector, especially regarding the possibility of its applicability in built to suit contracts. Of American origin, dispute boards aim to resolve

---

[1] Formada em Direito pela Universidade Positivo, Pós-graduação em Direito Empresarial pela Universidade Positivo, LL.M-Legal Law Master em Direito Empresarial no IBMEC e Mestranda em Direito Empresarial e Cidadania do UniCuritiba.

[2] Professor permanente no Programa de Mestrado e Doutorado em Direito Empresarial e Cidadania do UniCuritiba. Doutor e Mestre em Direito Econômico e Socioambiental pela PUC-Paraná. Advogado.

disputes in long-term contracts, in which the parties form a committee of experts that seeks to resolve any conflicts that arise during the contractual relationship, with the aim of overcoming or avoiding a dispute. The article thus addresses the main alternative means of extrajudicial dispute resolution in Brazil, the concept and models of dispute board and the concept and general characteristics of the built to suit contract. The research problem lies in verifying to what extent the dispute board used in long-term real estate construction contracts can be applied in built to suit contracts. The approach method adopted is deductive and qualitative and the procedural method used is monographic. The main hypothesis responds to the problem in order to demonstrate that the dispute board is an alternative means of extrajudicial resolution of extremely important conflicts, which can be applied in built to suit contracts, especially considering the importance of resolving conflicts in the extrajudicial sphere, by a professional qualified and with the necessary technical expertise.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Conflicts, Dispute board, Built to suit, Private autonomy

1. INTRODUÇÃO

Os meios alternativos extrajudiciais de solução de conflitos no Brasil são basicamente a negociação, mediação, conciliação e a arbitragem, cada qual com sua especificidade, mas todos como meios de solução de conflitos sem a intervenção estatal, primando pela resolução, mediante acordo entre as partes.

O *dispute board*, enquanto meio alternativo de solução de conflitos, surgiu nos Estados Unidos, nos anos de 1960, no setor industrial de engenharia, como uma forma de agilizar conflitos existentes em contratos de construção, de longa duração. É definido como um método de solução de controvérsias, no qual as partes envolvidas instituem um comitê, formado por profissionais e *experts* escolhidos pelas próprias partes, para resolver eventuais controvérsias que possam surgir no decorrer do contrato formalizado para execução em longo prazo.

O Brasil tem importado o *dispute board* também nos contratos de construção de longa duração, como forma de fomentar soluções autocompositivas, reduzindo a judicialização de conflitos gerados dentro de um contrato com especificidades técnicas, no qual são formados comitês de especialistas imparciais, selecionados pelas partes contratantes, que acompanham o contrato durante toda a fase construtiva. Os *dispute boards* podem ser (i) *dispute review board* – DRB, com apenas fornecimento de sugestões para a resolução de impasses, sem imposição de recomendação; (ii) *dispute adjudications board* – DAB, nas quais as decisões proferidas são vinculantes; e (iii) *combined dispute board* – CDB, na qual são combinadas as duas situações anteriores (Mello, 2023).

O número de contratos com cláusula *dispute board* tem aumentado no Brasil, especialmente depois que o Banco Mundial passou a exigir esta previsão para a concessão de financiamentos em contratos que envolvam valor superior a US$ 20 milhões[1].

Com o crescimento do setor imobiliário, investimentos de grande vulto são buscados por empreendedores que objetivam grandes negócios sem realizar altos investimentos iniciais. No Brasil, no setor imobiliário, surgiu o contrato *built to suit*, com origem norte-americana, que acabou por ser regulamentado pela Lei nº 12.744/2012, que inseriu o artigo 54-A e alterou o artigo 4º na Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locação).

Referida espécie contratual é modalidade de contrato atípico misto, resultado de uma operação comercial complexa, que envolve tanto características de empreitada como de locação.

[1] Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/342966/dispute-boards-na-nova-lei-de-licitacoes-e-contratos-administrativos>. Acesso em: 06 de março de 2024.

Tal cenário demanda uma reflexão sobre a possibilidade da utilização do *dispute board,* como meio alternativo de solução de conflitos nos contratos *built to suit*, com disposição expressa na Lei de Locações, em que há duas fases; a primeira de construção ou reforma do espaço e a segunda de cessão de uso.

O presente artigo tem como objetivo geral explorar conceitos de formas extrajudiciais alternativas de solução de conflito, *dispute boards*, contratos *built to suit* e tem como objetivo específico examinar se os *dispute boards*, enquanto meio alternativo de solução de conflitos, podem ser utilizados nos contratos *built to suit*, modelos cada vez mais utilizados pelo setor imobiliário no Brasil.

Portanto, no primeiro capítulo serão abordados os principais meios de solução extrajudicial de conflitos no Brasil; no segundo capítulo sobre o *dispute board*, sua origem, conceito e classificação; no terceiro capítulo sobre o contrato *built to suit*, em especial sua definição, seus pressupostos e sua característica de prevalência da autonomia privada das partes; e no quarto capítulo sobre a possibilidade de utilização do *dispute board* nos contratos *built to suit,* como uma forma de prevenção e solução de disputas.

2. MECANISMOS EXTRAJUDICIAIS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS NO BRASIL

São mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos no Brasil a negociação, a mediação, a conciliação e a arbitragem.

Enquanto a negociação, a mediação e a conciliação são meios destinados à obtenção de autocomposição, a arbitragem é um meio heterocompositivo de solução de conflitos (Mello, 2023). Essa distinção significa que na mediação, na negociação e na conciliação as próprias partes, em conjunto, com o auxílio de um terceiro facilitador, chegam consensualmente a uma solução à disputa, mediante transação. Já na arbitragem existe a figura de um terceiro que decide o conflito pelas partes.

Para um melhor entendimento, importante conceituar cada meio extrajudicial de resolução de conflitos hoje utilizados no Brasil.

A negociação constitui uma técnica na qual as partes em litígio, por si ou por seus advogados, mas em regra sem a intervenção de um terceiro, buscam uma autocomposição. Trata-se de uma técnica informal de composição, decorrente das relações em sociedade e que se caracteriza por ser um processo comunicativo estabelecido entre as partes conflitantes

(Tartuce, 2008), que pode ocorrer de forma prévia ou ao mesmo tempo de outra técnica de resolução de conflitos.

Ainda que caracterizada como uma técnica de resolução de conflitos bastante informal, há diversos estudos sobre a sua utilização, que demonstram a efetividade quando aplicada, já que (i) separam-se as pessoas dos problemas; (ii) concentram-se nos interesses e não nas oposições; (iii) criam-se opções de ganhos mútuos e (iv) utilizam-se de critérios objetivos. É o que se verifica no trabalho derivado da Escola de *Harvard*, na obra de Robert Fischer, William Ury e Bruce Patton, traduzida para o português com o título "Como chegar ao sim" (Fischer, 2005).

A mediação, por sua vez, consiste na técnica de resolução de conflitos por meio da qual uma terceira pessoa, neutra na relação, sem poderes para decisão, apenas auxilia as partes a chegarem a uma resolução, desde que esse seja o interesse das partes.

Segundo Fernanda Tartuce, a mediação é entendida como uma técnica na qual uma terceira pessoa, treinada e neutra, auxilia as partes conflitantes a entenderem a causa do conflito e, em conjunto, prima pela construção de um acordo que satisfaça ambas as partes (Tartuce, 2008).

Esta forma de resolução de controvérsias caracteriza-se como um meio de transcender a perspectiva individual e egoística das partes para alcançar uma visão empática e integrada das partes e destas com a sociedade. Por isso mesmo deve pautar-se em fundamentos sólidos como, por exemplo, a capacidade de cada pessoa de tomar, por si só, decisões e de ter capacidade empática diante dos conflitos (Sillmann, 2016).

Esse terceiro, nomeado mediador, tem o papel primordial de estabelecer um diálogo entre as partes, sem impor decisões e mesmo sem expressar a sua opinião sobre o conflito, permitindo com isso que as próprias partes possam construir uma resolução. Caracteriza-se o mediador, assim, como um facilitador da comunicação, buscando que as partes deixem de lado suas posições para perceber o real interesse na disputa (Tartuce, 2008).

O mediador é o profissional com formação específica em Mediação e não precisa ser necessariamente um advogado, mas, sim, possuir o conhecimento em técnicas de comunicação e de negociação.

Diferentemente da negociação e até mesmo da conciliação que se estabelece no processo judicial, a mediação caracteriza-se como um procedimento mais duradouro, envolvendo mais de uma sessão entre as partes.

Adolfo Braga Neto (2008), sobre o procedimento de mediação, destaca as seguintes etapas: (i) pré-mediação, em que as partes estabelecem o primeiro contato com o mediador; (ii)

a investigação, em que o mediador esclarecerá o procedimento a ser adotado e tomará frente da disputa estabelecida entre as partes; (iii) a criação de opções, em que o mediador conduzirá as partes à cogitação de possíveis alternativas para a resolução de conflitos; (iv) a escolha das opções, momento em que o mediador, atento às necessidades e anseios das partes, auxilia a elas na eleição da opção mais adequada às partes; (v) a avaliação das opções, na qual são avaliados os efeitos das opções sugeridas; (vi) a preparação do acordo, com os termos que representem o consenso das partes; e (vii) a assinatura do termo de acordo.

Não há regras específicas para a formalização do acordo, recomendando-se que sejam reduzidas a escrito, já que na hipótese desse instrumento de transação ser levado à homologação judicial, conforme previsão no art. 515, III, do Código de processo Civil, constituirá, a partir de então, título executivo judicial (art. 20 da Lei de Mediação).

Assim como a negociação, a mediação pode se dar extrajudicialmente, mas também durante o trâmite processual, por meio de mediadores previamente cadastrados perante o Ministério da Justiça.

O instituto da mediação recebeu regulamentação jurídica processual pela Lei nº 13.105 de 16.03.2015, que aprovou o Código de Processo Civil em vigor; e pela Lei nº 13.140, de 26.06.2015, denominada Lei da Mediação, que trata das mediações judiciais e extrajudiciais.

Destaque-se que uma das inovações trazidas pela Lei específica diz respeito à disposição expressa de que é possível realizar mediação quando o tema versa sobre direitos disponíveis e direitos indisponíveis que admitam transação. Neste último caso, o Ministério Público terá que homologar o acordo firmado entre as partes (Cahali, 2015).

A conciliação, por sua vez, enquanto técnica de resolução de conflitos, consiste na atividade desempenhada por um terceiro para auxiliar as partes na autocomposição quando em litígio.

O termo conciliação se origina do latim *conciliare*, que significa atrair, ajudar, harmonizar (Meneghin, 2024) e pode ocorrer na fase judicial ou mesmo na fase pre-processual, quando desenvolvida antes da instauração do processo. De qualquer forma, o fato é que está ligado a um processo e, diferentemente da mediação, trata-se de uma tentativa de acordo mais simples que se resume, na maioria das vezes, em uma única sessão (Watanabe, 2008).

O papel do conciliador vai além da aproximação das partes, buscando incentivar a resolução do litígio, podendo, nesse sentido, dar opiniões sobre o conflito estabelecido e qual seria a forma mais justa para as partes para a solução.

Para Calmon a conciliação pode ser conceituada como sendo a "atividade desenvolvida para incentivar, facilitar e auxiliar as partes a chegarem num acordo, adotando,

porém, metodologia que permite a apresentação de proposição por parte do conciliador" (Calmon, 2007).

Já a arbitragem é um meio de resolução extrajudicial de conflitos em que uma ou mais pessoas, por meio da convenção, recebem poderes para decidir um litígio de forma imperativa. Tem seu fundamento na Lei nº 9.307/1996 e caracteriza-se como uma técnica heterocompositiva de resolução de conflitos, pois envolve o poder imperativo de uma terceira pessoa.

Carmona define a arbitragem como sendo o meio alternativo de solução de controvérsias por meio da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nela, sem intervenção estatal, sendo a decisão arbitral destinada a assumir a mesma eficácia de sentença judicial (Carmona, 2004).

Nesse sentido, o árbitro mais que aproximar as partes na condução de uma solução, tem poderes para decidir o conflito de forma definitiva e imutável, por sentença não sujeita a homologação pelo Poder Judiciário. É considerado pela Lei nº 9.307/1996 um juiz de fato e direito (Alvim, 2000).

Será designada arbitragem *ad hoc* quando é processada por árbitro eleito pelas partes e pode ser também arbitragem institucional, quando as partes não elegem especificamente uma pessoa, mas uma câmara arbitral.

Nos termos do art. 1º da Lei de Arbitragem deverá ser a arbitragem, para ter validade, ser contratada por pessoas capazes e somente poderá versar sobre litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

Sua disposição deve ser prevista no contrato por escrito entre as partes, por meio de cláusula compromissória ou por compromisso arbitral, que são espécies do gênero convenção arbitral.

Justificando a importância da sua previsão legal, Casanova bem pondera que a arbitragem, enquanto procedimento mais célere e simples, buscando o equilíbrio das partes, deve ser previsto em contrato, renunciando as partes à Justiça Estatal. Com a sua previsão e realização, obtém-se uma deliberação final de mesmo valor de uma decisão judicial (Casanova, 2014).

E é diante desses atributos que a arbitragem ganha espaço, já que se caracteriza por ser uma solução eficaz, célere, com mais estabilidade e tecnicidade.

Para Timm (2009):

> Ela [a arbitragem] surge também do espaço deixado pela crise do Estado, que acaba refletindo (como não poderia deixar de ser) no Poder Judiciário, que se apresenta algumas vezes lento, ineficiente e pouco especializado em matérias ligadas à atividade econômica.

Verificados os meios de solução extrajudicial de conflitos mais utilizados no Brasil, importa trazer à discussão outro meio importado dos Estados Unidos que, embora não definido em lei, vem trazendo certa confiabilidade perante o setor imobiliário.

3. A IMPORTAÇÃO DOS *DISPUTE BOARDS* ENQUANTO FORMA DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS:

Os *dispute boards* foram concebidos diante da necessidade da indústria da construção em resolver controvérsias durante o trâmite contratual, especialmente em questões técnicas, sem interrupções nas etapas de construção.

Sua origem é estadunidense e a primeira utilização foi relatada na construção da *Bondary Dam*, localizada em Washington, na década de 1960, quando um grupo de profissionais especializados foi convocado, por meio de um comitê, para auxiliar as partes contratantes a resolverem controvérsias técnicas da obra. A eficácia do comitê foi tamanha que o comitê se manteve até o final da obra, levando ao surgimento do *dispute board* (Mello, 2023).

A partir de então, tamanha a sua relevância que a partir de 1991 o Banco Mundial começou a recomendar o uso dos *dispute boards*, de início de uma forma genérica e, a partir de 1995, com definição de forma mais precisa em um documento nomeado "*Procurement of Works*[2]".

No Brasil, os *dispute boards* surgiram recentemente, inexistindo até o presente momento uma lei federal própria que os regulamente e, portanto, sendo utilizado pelas partes de maneira bastante tímida (Silva Neto, 2019).

O Município de São Paulo foi um dos pioneiros a enfrentar o tema e, buscando maior segurança jurídica, editou a Lei nº 16.873/2018, que reconhece e regulamenta a instalação de Comitês de Prevenção e Solução de Disputas em contratos administrativos continuados celebrados pela Prefeitura de São Paulo; e o Decreto Municipal nº 60.067/2021, que regulamenta a matéria. No mesmo sentido foi o Município de Sorocaba, por meio da Lei Municipal n° 12.235/2020; o Município de Belo Horizonte, por meio da Lei Municipal nº

[2] Exigência constante do Standard Bidding Document for Procurement of Works para os projetos considerados como "major works", publicado pelo Banco Mundial em 2012.

11.241/2020; Porto Alegre com a Lei Municipal nº12.810/2021; e o Estado do Rio Grande do Sul com a Lei Estadual nº 15.812/2022, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 56.423/2022.

Conceitualmente, pode-se definir o *dispute board* como um

> comitê formado por profissionais experientes e imparciais, contratados na fase inicial da execução de um projeto de construção para acompanhar o progresso da obra, encorajando as partes a evitar disputas e assistindo-as na solução daquelas que não puderem ser evitadas, visando à sua solução definitiva (Marcondes, 2017).

Tratado pela doutrina como uma *creature of contract*, facilita adaptações, que sempre alteram conteúdos e objetivos, a depender do que convencionam as partes em contrato, com base no princípio da autonomia privada (Mello, 2023).

O objetivo primordial do instituto é envolver um conjunto de profissionais que tem como funções prevenir disputas, por meio de uma assistência informal prestada ao tempo dos fatos para as partes, dotando os membros de certo grau de tecnicidade e expertise.

Diante da conceituação anteriormente apresentada por Marcondes, importa afirmar que o *dispute board* é caracterizado como um meio autocompositivo ou heterocompositivo, já que ao longo da execução do contrato o comitê pode não apenas prestar assistência informal às partes para que elas estabeleçam um acordo, como também emitir recomendações ou decisões, intervindo diretamente para a composição entre as partes.

Trata-se de instituto marcado pela flexibilidade, informalidade e pela autonomia privada das partes, que pretende uma rápida solução da divergência existente, a fim de que o contrato possa seguir seu curso regular, sem interrupções. O membro do comitê tem liberdade e autonomia, estando totalmente livre de vínculo com as partes, com a natureza econômica, moral e social dos envolvidos no contrato, o que de certo modo confere maior segurança para as partes (Mello, 2023).

A vantagem da sua utilização diante de outros meios alternativos de solução de conflitos é o benefício econômico-financeiro, já que para manter o comitê durante a execução do contrato o custo é relativamente baixo[3].

[3] DB costs range from 0,05% of final construction contract cost, for relatively dispute-free projects, to a maximum of 0,25% for difficult projects with disputes. Considering Only projects that refer disputes to the DB or that had difficult problems, the cost ranges fron 0,04% to 0,26% with na average of 0,15% of final construction contracts cost, including na average of four dispute recommendations. Disponível em: <http://www.drd.org/db-faqs.>. Acesso em: 19 de abril de 2024.

A participação do comitê pode ser apenas para apresentar recomendações, buscando aproximar as partes ou mesmo pode ter poder decisório, proferindo uma decisão contratualmente vinculativa.

Pode ser classificada, portanto, como (i) *ad hoc,* quando não é instalado na fase inicial das obras, mas é convocado para dar solução a uma ou mais questões pontuais, desfazendo-se, na sequência; (ii) permanente, quando instalado desde o início, permanecendo até a conclusão da obra; (iii) adjudicatório, quando os laudos proferidos pelo comitê têm força vinculante (chamados *Dispute Adjudication Boards* - DABs); (iv) recomendatório, quando os laudos proferidos pelo comitê não têm força vinculante (chamados *Dispute Review Boards* -DRBs); e (v) híbridos ou mistos, quando os comitês emitem tanto recomendações quanto decisões (chamados *Combined Dispute Boards* – CDBs) (Figueiredo, 2021).

Tanto os *dispute boards* quanto a arbitragem são opções de contrato, materializados pela autonomia das partes, diferenciando-se uma da outra, pois as decisões do *dispute boards* não têm força de sentença ou de título judicial. Assim, a sua inobservância leva a um inadimplemento da parte, apurada em multa e/ou perdas e danos e até mesmo a uma revisão ou anulação pelo Tribunal Arbitral ou pelo Poder Judiciário, uma vez que não gozam de jurisdição (Medina, 2017).

Uma vez instalados os *dispute boards*, as partes delimitam como será realizada a recomendação e/ou decisão, a abrangência de atuação e, inclusive, como os membros serão remunerados.

Importante ainda destacar que o *dispute board* não se confunde com a mediação prevista na Lei nº 13.140/15. A mediação é um meio de solução de conflitos, autocompositiva, em que se permite a um terceiro isento (o mediador) que atue como articulador da conversa entre as partes envolvidas em um conflito, auxiliando na negociação, mas mantendo nas partes o poder decisório. Nos *dispute boards*, enquanto meio heterocompositivo e autocompositivo de solução de conflitos, o Comitê não tem o papel do mediador, na medida em que a oitiva das partes por meio de um diálogo pode vulnerar a neutralidade do Comitê que pretende tão somente avaliar aspectos técnicos para a recomendação ou decisão (Figueiredo, 2021).

Diferem-se também da arbitragem, que apresenta natureza jurisdicional (art. 3º, §1º[4] e art. 515 do CPC), apresentando positivação na Lei 9.307/96.

[4] Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito. § 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei. Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título:... VII - a sentença arbitral;

Diferentemente dos árbitros que recebem as informações após o litígio, o comitê está constantemente sendo informado acerca da execução do contrato, mediante relatórios periódicos da construção, por exemplo, além de participar da relação contratual como um todo, frequentando reuniões com as partes e fazendo visitas técnicas.

Enquanto os árbitros são juízes de fato e de direito, tendo a decisão proferida o mesmo efeito da sentença proferida pelo órgão jurisdicional, caracterizando-se como um título executivo, os membros do *dispute board* desempenham atividade *sui generis*, no qual apesar de proferirem decisão vinculativa, não apresentam jurisdição. Em regra, suas decisões e recomendações geram somente uma obrigação contratual ao vencido, não formam título executivo e podem ser revistas no mérito, posteriormente, pelo poder arbitral e/ou pelo Poder Judiciário, caso provocados.

4. CONTRATOS *BUILT TO SUIT* E A PREVALÊNCIA DA AUTONOMIA PRIVADA:

Durante a década de 50, diante dos avanços econômicos e da necessidade de sistematizar as relações imobiliárias, surgiu a modalidade contratual denominada *built to suit*. Com raízes nos Estados Unidos, acabou se expandindo para outros continentes como o Europeu e o Asiático.

Sua tímida aparição no Brasil, em decorrência da ausência de legislação, com o tempo foi se expandindo, dado o avanço do mercado imobiliário e a percepção pelas grandes empresas da importância de desmobilizar ativos e empregar esforços em suas atividades principais, utilizando-se de contratos que possibilitassem que outra pessoa ou empresa se responsabilizasse pela construção do espaço físico.

A Lei nº 12.744/2012 (responsável pela alteração do art. 4º e inserção do art. 54-A na Lei do Inquilinato), teve origem nos Projetos de Lei números 6.562/2009 e 356/2011, ambos provenientes da Câmara dos Deputados.

A expressão *built to suit* apresenta diversos significados, dentre eles o de "construído para servir", "construção sob encomenda" ou "construção vinculada a uma locação ou arrendamento pré-contratados" (Zanetti, 2011).

Nesse contrato, o locatário, pretendendo um grande empreendimento, procura empreendedores imobiliários interessados em implantar o projeto, passando a ser ao final da obra locadores. Antes do investimento, o investidor e futuro locador, celebra com o futuro locatário o contrato *built to suit,* estabelecendo um prazo de vigência que lhe permita ter a segurança de recuperar o capital investido, por meio do aluguel mensal.

Em geral, o empreendedor se encarrega da aquisição do terreno e da construção, com as exigências necessárias e com localização apropriada ao negócio, tudo sob aprovação do futuro locatário. Na maioria das vezes é utilizado para atividades que demandam grandes espaços, como farmácias, hospitais, *shoppings centers*, escolas, laboratórios, supermercados, fábricas e ainda para casos de retrofit que compreende atividade de reforma complexa (Souza, 2019).

Em contrapartida, a partir da entrega ou outra data definida em contrato pelas partes, o locatário pagará ao empreendedor a remuneração pelo uso do imóvel e por sua contrução.

Pode-se dizer, portanto, que o contrato *built to suit* é "figura particularmente vocacionada a disciplinar os diferentes interesses que cercam a edificação de obras marcadas por características bastante específicas" (Zanetti, 2011), sendo utilizado cada vez mais pelo mercado imobiliário empresarial.

Na relação, ainda, salvo se as partes dispuserem de forma diferente no contrato, o empreendedor imobiliário poderá realizar a construção do imóvel diretamente ou mediante a contratação de terceiro, o que, nesse caso, pode exigir a aprovação do futuro ocupante, que a seu critério poderá fiscalizar a obra, certificando-se que a remuneração do construtor será mantida em conformidade com o contrato de construção ou com o contrato *built to suit*, já que isso refletirá diretamente no valor da remuneração a ser paga ao empreendedor pelo uso do imóvel (Cilli, 2005).

Dada as peculiaridades da relação contratual, em especial investimentos e prestações das partes, a cessão do uso do imóvel é contratada por longo prazo, sendo comum verificar-se prazos de dez a vinte anos. A depender do interesse das partes, o contrato poderá prever a outorga de opção de compra do imóvel ao ocupante, ao término do prazo de ocupação contratado.

Com essas características, é comum que o contrato *built to suit* tenha associação com outros tipos de contrato, formalizados direta ou indiretamente; ou seja: para a fase de elaboração de projeto, estudo de solo, estudo de custos, compra ou outro formato de negociação em relação ao terreno e captação de recursos[5] (Carmos, 2012).

Ao descrever as principais características dessa modalidade contratual, Scavone Júnior refere tratar-se de "negócio jurídico no qual uma das partes, o locatário, contrata a construção

[5] No Brasil, a indústria da construção é bastante fragmentada, como em quase todos os países do mundo. Ao lado das grandes construtoras brasileiras, há um imenso número de profissionais especializados em cada uma das fases construtivas. A coordenação da atuação e da contribuição dos vários atores para a obra exige um grande investimento de tempo e de recursos. A coordenação é central para o sucesso do projeto (Carmos, 2012).

de imóvel de acordo com as suas necessidades, e o recebe por cessão temporária de uso mediante pagamentos mensais dos valores pactuados" (Scavone Junior, 2011).

Como se vê, há uma dinâmica diferente nessa formatação contratual, na qual na atividade interpretativa do contrato (i) há maior relevância dos usos e costumes do mercado em que atuam as empresas contratantes, já que a prática comercial própria do empresário é que lhe garantirá a previsibilidade necessária à segurança do trato negocial; (ii) há maior valorização da força obrigatória dos contratos e do *pacta sunt servanda*; e, como consequência, (iii) há tutela do crédito e da confiança na conduta do empresário, o que inclui também a confiança na possibilidade de ocorrência de erros de estratégia por parte de qualquer dos contratantes (Forgioni, 2010).

Nesse sentido, evidente a livre iniciativa, a autonomia privada das partes, limitando a esfera da intervenção do Estado.

O princípio da autonomia privada atua no direito contratual como uma liberdade existente entre as partes de autorregulamentar os seus interesses, as condições do negócio, a forma de contratação, sempre observando os limites da ordem pública, dos bons costumes, dos interesses do bem comum, da função social, da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Flávio Tartuce assevera que a autonomia privada é um regramento básico, de ordem particular, mas influenciado por normas de ordem pública, pelo qual na formação do contrato, além da vontade das partes, entram em cena outros fatores, como o psicológico, político, econômico e social (Tartuce, 2016).

Dada a autorregulação entre as partes, a incidência de previsões legais acaba por confrontar a essência do princípio da autonomia da vontade. Nelson Eizirik e Marcus Henriques (Eizirik, 2012) referem que "quanto maior a simetria e o poder de barganha das partes contratantes, menor será, em respeito ao princípio da força vinculante dos contratos, o espectro de incidência dos mecanismos legais que permitem a resolução e a revisão contratual".

No contrato *built to suit*, com aplicabilidade no sistema norte americano, a liberdade das partes tem amplo espaço de atuação, de modo que as principais disposições desse contrato poderão ser livremente pactuadas entre as partes. Isso decorre da cultura jurídica anglo-saxã, na qual o Direito, proveniente da *common law*, é jurisprudencial, sendo suas regras encontradas na *ratio decidendi* das decisões tomadas pelos tribunais superiores. A intervenção judicial e até mesmo a legislativa é posterior à atuação das partes (David, 2002).

No ordenamento da *common law*, as regras têm caráter supletivo, aplicando-se *"unless otherwise agreed upon*", sendo as disposições legais vistas como exceção e não há equivalente ao processo de tipificação tal como no sistema *civil law*. Assim, dado o caráter excepcional da

regra legislativa, as leis e regulamentos limitam-se à colocação de princípios diretores aos contratantes. As partes têm liberdade quase que absoluta na estruturação de seus negócios jurídicos, prevalecendo a ideia da exceção do direito contratual ("*default rule*"), sendo raras as estruturas que se sobrepõe a liberdade contratual ("*freedom os contract*") (Timm, 2012).

Já no ordenamento da *civil law*, enquanto sistema jurídico derivado do direito romano, também conhecido como direito civil romano ou direito continental, o foco principal é a resolução de disputas entre pessoas físicas ou jurídicas, por intermédio de regulamentação. Por isso mesmo, referido sistema é caracterizado por um conjunto codificado de leis, regras e regulamentos que regem vários aspectos das relações civis e disputas entre indivíduos ou entidades (Cretella Junior, 1986).

Nesse sentido a necessidade de se refletir se nos contratos *built to suit*, dada sua especificidade que prima pela autonomia privada, com parte substancial da relação voltada para aspectos de construção ou grande reforma, seria possível as partes utilizar-se o *dispute boards* para a solução de conflitos, mesmo a despeito da ausência de legislação específica.

5. *DISPUTE BOARDS* NOS CONTRATOS *BUILT TO SUIT*:

Como visto, os *dispute boards* caracterizam-se como um ajuste das partes contratantes, munidas de sua autonomia da vontade, para constituir um comitê de profissionais experientes e imparciais para que auxiliem na execução do contrato de construção, proferindo recomendações e até mesmo decisões vinculativas, evitando uma demanda judicial.

Trata-se de uma alternativa bastante rápida e eficiente de resolver uma disputa ou desentendimento entre as partes contratantes, mediante recomendações ou decisões fundamentadas por profissionais técnicos e experientes no objeto do contrato.

Considerando-se que o contrato *built to suit* caracteriza-se como um contrato atípico misto, que envolve diversas etapas, com características jurídicas diversas, como por exemplo, compra e venda, financiamento, empreitada e locação, não é difícil imaginar que diversas complicações podem surgir, especialmente porque a previsão legal existente na lei de locações sobre o contrato *built to suit* não é completa a ponto de dar a segurança jurídica necessária na solução de questões.

Nessas situações não definidas de forma taxativa pela lei, a presença de um órgão técnico e especializado nas etapas contribui na preservação do negócio ou mesmo no atingimento da intenção das partes ao contratarem, o que certamente não seria obtido em curto espaço de tempo e com tecnicidade por um tribunal arbitral ou mesmo pelo Poder Judiciário.

Nesse sentido, vislumbra-se que a adoção do *dispute board* nos contratos *built to suit* é não apenas recomendável, mas eficiente, considerando a especificidade da relação contratual e as consequências que da construção da obra ou reforma, do término ou renovação da relação contratual podem gerar. Um *dispute board* instalado no contrato *built to suit* pode permitir investigações específicas para cada etapa do contrato, não apenas quanto a aspectos da construção civil ou reforma a ser realizada, mas também para contribuir na averiguação da intenção das partes quando da elaboração das cláusulas contratuais e na abrangência e efetividade da aplicação irrestrita ou mesmo limitativa das disposições contantes na Lei de Locações.

Se os *dispute boards* encontraram nos contratos de construção civil, pelo longo prazo e especificidade do objeto, espaço para aplicabilidade, podem bem se desenvolver também nos contratos *built to suit*, também de longo prazo e com especificidades, tanto que classificados pela maioria da doutrina como atípicos mistos. Para Augusto Barros de Figueiredo (2021):

> Como já dito com mais propriedade em outras ocasiões, os Dispute Boards são "criaturas do contrato" e justamente por terem "base na vontade das partes e não em regras estatais que esse método permite grande flexibilidade na sua estruturação, podendo adaptar-se aos mais diversos tipos de projetos em função da conveniência e criatividade das partes envolvidas.
>
> A flexibilidade que caracteriza essa técnica alternativa de resolução de disputas, verdadeira ferramenta de gestão contratual permite que as partes a moldem de acordo com as suas necessidades, não havendo por que limitar o seu uso ao ramo da construção civil.

Os principais centros internacionais e nacionais de resolução de disputas, aliás, já trazem a flexibilidade necessária para a aplicação em todas as espécies de disputa e de contratos, dos meios alternativos de resolução de conflitos, como os *dispute board* (Taggart, 2015). A sua contribuição, seja na indicação de uma solução a ser observada pelas partes ou mesmo seja uma recomendação de medidas a serem adotadas pelas partes contribui, não há dúvidas, para a preservação da operação e da intenção das partes quando da contratação.

E nesse ponto se ressalte que a decisão proferida pelo *dispute board* é vinculativa, mas não apresenta jurisdição e, portanto, as partes, entendendo pela ilegalidade da decisão ou inobservância da autonomia das partes, podem solicitar a sua revisão ou anulação pelo tribunal arbitral ou mesmo pelo Poder Judiciário, a depender do estabelecido pelas partes nas cláusulas de resolução de disputas.

8. CONCLUSÃO

Os meios alternativos extrajudiciais de solução de conflito, com visto, têm como objetivo central e primordial evitar uma disputa judicial que, mais que analisar a intenção das partes e a especificidade do negócio, que muitas vezes exigem certo grau de tecnicidade para entendimento, apenas aplicará a lei colocando um ponto final no litígio.

Referidos meios de solução de conflitos, vão desde a negociação, a conciliação, a mediação e a arbitragem, até os *dispute boards*, de origem norte americana e importados ao Brasil para utilização nos contratos de construção civil.

Trata-se de um método de solução de controvérsias no qual as partes envolvidas instituem um comitê, formado por profissionais e *experts* eleitos pelas partes, para resolver eventuais controvérsias que possam surgir no decorrer do contrato formalizado para execução em longo prazo.

Também de origem norte americana, o Brasil tem se utilizado dos contratos *built to suit* em que o locador adquire, reforma ou constrói o imóvel, nos termos das exigências do locatário, sem que este dispenda alto investimento inicial, tendo que assumir a remuneração dos investimentos em parcelas equiparadas ao aluguel. Referida modalcidade contratual, no Brasil, vem regulamentada na Lei de Locações, com a inclusão do art. 54-A e da alteração do art. 4º pela Lei nº 12.744/12, promulgada no final do ano de 2012.

Trata-se de um contrato que prima pela autonomia privada das partes, enquanto liberdade das partes de autorregulamentar os seus interesses, as condições do negócio, a forma de contratação, sempre observando os limites da ordem pública, dos bons costumes, dos interesses do bem comum, da função social, da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual

Nesse cenário, abre-se espaço para que, na contratação, preveja-se como meio alternativo para a solução de conflitos os *dipute boards*.

A sua pertinência nos contratos *built to suit* se justifica, pois, o Comitê, formado por técnicos especializados, pode contribuir dando recomendações ou decisões vinculativas não apenas em aspectos da construção civil ou na reforma a ser realizada, como é de praxe nos Estados Unidos, mas também na averiguação da intenção das partes quando da elaboração das cláusulas contratuais e na abrangência e efetividade da aplicação irrestrita ou mesmo limitativa das disposições contantes na Lei de Locações, dada a peculiaridade da contratação.

Sem sombra de dúvidas, trata-se de meio alternativo de solução de conflitos que, contribuirá na relação contratual *built to suit* estabelecida, cuja regulação pela Lei de Locações não é completa, apresentando margem de diferentes interpretações legais.

9. REFERÊNCIAS

ALVIM, José Eduardo Carreira. **Tratado geral da arbitragem**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2000.

ARAÚJO, Paula Miralles de. **Contratos built ro suit**: qualificação e regime jurídico. Dissertação de Mestrado da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.

BRAGA NETO. Adolfo. Alguns Aspectos Relevantes sobre a mediação de conflitos. In: GRINOVER, Ada Pellegrini; WATANABE, Kazuo; LAGRASTA NETO, Caetano. **Mediação e Gerenciamento do Processo**. São Paulo: Atlas, 2008.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 491760**. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=491760>. Acesso em: 26 de julho de 2023.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 6.562/2009**. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=463134>. Acesso em: 18 de julho de 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 28 de junho de 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 28 de junho de 2023.

CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem**: mediação, conciliação, Resolução CNJ 125/2010. 5. ed. rev. e atual. de acordo com a Lei 13.129/2015 (Reforma da Lei de Arbitragem), com a Lei 13.140/2015 (Marco Legal da Mediação) e com o Novo CPC. São Paulo: Ed. RT, 2015.

CALMON, Petrônio. **Fundamentos da Mediação e da Conciliação**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**: um comentário à Lei nº 9.307/96. São Paulo: Malheiros, 2004.

CARMOS, Lie Uema do. **Contrato de Construção de grandes obras**. Tese de Doutorado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

CASANOVA, Vanessa Holvorcem. Políticas públicas frente às soluções extrajudiciais de conflitos: conciliação, mediação e arbitragem. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 19, n. 4140,1 nov. 2014.

CILLI, Fabio. **Empreendimentos do tipo build-to-suit**: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência. Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2005.

CRETELLA JUNIOR, José. **Direito Romano Moderno**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

DAVID, René. **Os grandes Sistemas dos Direitos Contemporâneos**. Trad. Hermínio A. Carvalho. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

EIZIRIK, Nelson; HENRIQUES, Marcus de Freitas. Notas sobre a revisão dos contratos. In: ESTEVEZ, André Fernandes; JOBIM, Marcio Felix. **Estudos de Direito Empresarial**: homenagem aos 50 anos de docência do Professor Peter Walter Ashton. São Paulo: Saraiva, 2012.

FIGUEIREDO, Augusto Barros de. **Manual de Dispute Boards**. Teoria, Prática e provocações. São Paulo: Editora Quartier, 2021.

FISCHER, Robert; URY, William; PATTON, Bruce. **Como chegar ao sim** – a negociação de acordos sem concessões. Trad. Vera Ribeiro e Ana Luiza Borges. 2. Ed. Rio de Jeniro: Imago, 2005.

FORGIONI, Paula Andréa. **Teoria Geral dos contratos empresariais**. São Paulo: RT, 2010.

IAMUNDO, Natalia Miller Thompson Lawers. Laying the foundation for a build-to-suit lease. **Leasing Times**, December 3, 2012. Disponível em: <https://s3.amazonaws.com/documents.lexology.com/a77b2772-da34-4395-98fc-4f57f700e91e.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAVYILUYJ754JTDY6T&Expires=1692304573&

Signature=aaOu%2FmikEPmuv6tiSxDwhcW8MnA%3D>. Acesso em: 12 de fevereiro de 2024.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato “built to suit”. In: CARVALHOSA, Modesto. **Tratado de direito empresarial**. T. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

MARCONDES, Fernando. Dispute board em contratos de construção: o desenvolvimento do método nos países da América Latina. **Cadernos FGV Projetos**. Rio de Janeiro, ano 12, n.º 30, p. 98/114, abr/maio 2017.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Direito Processual Civil Moderno**. 3. ed. São Paulo: Editora RT, 2017.

MELLO, Felipe Varela. **Dispute Boards**. Meio de Prevenção e Resolução de Disputas. São Paulo: Quartier Latin, 2023.

MELO, Mayra Rosane; CALISSI, Jamile Gonçalves; MONTEFUSCO, Renato Zanolla. A Cláusula Arbitral Compromissória como meio de Resolução de Conflitos nos contratos de Built to Suit. CONPEDI. **Revista de Formas Consensuais de Solução de Conflitos s** | e-ISSN: 2525-9679, Encontro Virtual, v. 7, n. 2, p. 49-65, jul/dez. 2021.

MENEGHIN, Laís. **Meios alternativos de pacificação de conflitos** - mediação, conciliação e arbitragem. Disponível em: <http://conteudojuridico.com.br/artigo,meiosalternativos-de-pacificacao-de-conflitos-mediacao-conciliacao-e-arbitragem,27288.html>. Acesso em: 10 de maio de 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz António. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SILLMANN, Marina Matos. **Os meios alternativos de solução de conflitos e a importância de sua divulgação para a sociedade**. Disponível em: <http://www.cmaj.org.br/2014/06/13/os-meios-alternativos-de-resolucao-de-conflitos-e-a-importancia-de-sua-divulgacao-para-a-sociedade/>. Acesso em: 10 de maio de 2024.

SILVA NETO, Augusto Barros de Figueiredo e. Os dispute boards no Brasil: evolução histórica, a prática e perspectivas futuras. **R. Bras. Al. Dis. Res. – RBADR**, Belo Horizonte, ano 01, n. 02, p. 69-95, jul./dez. 2019.

SOUZA, Sylvio Capanema de**. Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TAGGART, Paul. Dispute Boards as Pre-Arbitration Tools: Recent Developments and Practical Considerations. **Dispute Resolution Board Foundation**, 28 de fevereiro de 2015. Disponível em: <http://arbitrationblog.kluwerarbitration.com/2015/02/28/dispute-boards-as-pre-arbitration-tools-recent-developments-and-practical-considerations/>. Acesso em: 28 de fevereiro de 2024.

TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 2. ed. São Paulo: Editora Método, 2008.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 6. ed. Rio de Janeiro: Método, 2016.

TIMM, Luciano Benetti. **Arbitragem nos contratos empresariais, internacionais e governamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009.

TIMM, Luciano Benetti. Common Law e Contract Law: Uma introdução ao direito contratual norte americano. **RIDB**, ano 1, n. 1, 2012. Disponível em: <http://www.idb-fdul.com/uploaded/files/RIDB_001_0525_0572.pdf>. Acesso em: 02 de agosto de 2023.

VARGAS, Sarah Merçon. **Meios Alternativos na Resolução de Conflitos de Interesses Transindividuais**. Dissertação de Mestrado. 2012. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.

WATANABE, Kazuo; LAGRASTA NETO, Caetano. **Mediação e Gerenciamento do Processo**. São Paulo: Atlas, 2008.

ZANETTI, Cristiano. Build to suit: Qualificações e Consequências. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (org.). **Construção Civil e direito**. São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011.