

REGULAMENTO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO SECOVI-SP

A **Câmara de Mediação do SECOVI-SP**, será regida por este Regulamento, o qual fica instituído aos dez de março de dois mil e dezesseis, no Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SECOVI-SP, com sede na Rua Dr. Bacelar, 1043, São Paulo – SP, na gestão do Presidente, **Dr. FLAVIO AUGUSTO AYRES AMARY**, tendo como Coordenador da Câmara de Mediação Secovi-SP, o **Dr. MÁRCIO JEHA CHÉDE**.

1. OBJETIVOS

1.1. O presente regulamento objetiva reger as mediações, bem como administrar seu procedimento perante a Câmara de Mediação do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP, quando submetidas por iniciativa de quaisquer interessados para solução consensual de conflitos, podendo inclusive serem estes objetos de ação judicial ou de procedimento arbitral, referentes aos assuntos concernentes ao setor imobiliário que envolvam pessoas físicas ou jurídicas.

1.2. As partes que resolverem submeter qualquer controvérsia à Câmara de Mediação Secovi-SP ficam vinculadas ao presente Regulamento e reconhecem a sua competência exclusiva para administrar, e, do(s) mediador(es) nomeado(s) para conduzir o procedimento (mediador).

1.3. Havendo alterações neste Regulamento as mesmas não serão aplicáveis aos procedimentos em curso, sendo certo que novas regras valerão apenas para os casos iniciados posteriormente a eventuais mudanças deste Regulamento.

2. DEFINIÇÃO DE MEDIAÇÃO

2.1. A Mediação é uma 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.

3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

3.1. A(s) parte(s) interessada(s) (“Requerente”) em propor a mediação enviará(ão) comunicado à Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP manifestando, por escrito, sua vontade em iniciar um procedimento de mediação, indicando desde logo o nome, a qualificação e os endereços físicos e eletrônicos da outra parte (“Requerida”), além do objeto da controvérsia, caso não seja apresentada manifestação conjunta de todos os

envolvidos, bem como deverá efetuar o pagamento da taxa de administração da Câmara de Mediação Secovi -SP.

3.2.1. A pré-mediação, etapa que antecede a adesão das partes ao processo de mediação, tem como objetivo informar as mesmas sobre o funcionamento e regras do procedimento de Mediação. Após seu contato, a parte interessada (Requerente) será informada pela secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP do procedimento de pré-mediação, dos valores referentes aos honorários do mediador, que podem ser verificados por meio da Tabela de Custos da Câmara de Mediação Secovi-SP disponível no site <http://www.secovi.com.br/servicos/camara-de-mediacao/>

3.2.2. A reunião de pré-mediação, será conduzida por um mediador indicado pela Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP, que se responsabilizará pela condução do processo, não ficando este impedido de, a critério das partes e na forma do artigo 4 deste Regulamento, atuar na condução da mediação caso seja dado sequência ao procedimento.

3.2.3. As partes poderão solicitar, desde logo, que a pré-mediação seja conduzida por mediador de sua livre escolha, desde que se trate de profissional integrante do quadro de mediadores da Câmara de Mediação Secovi-SP. Em não o fazendo, aplicar-se-á o previsto no artigo 3.2.2.

3.2.4. A pré-mediação, será feita com as partes separadamente ou em conjunto se por estas solicitadas.

3.2.5. Após obter a adesão da parte interessada (Requerente), a Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP, contatará diretamente a outra parte (Requerida), enviando-lhe a carta convite por via postal com aviso de recebimento para iniciar o procedimento de mediação, dando-lhe conta que há interesse da parte interessada (Requerente) em um procedimento de mediação, e concedendo-lhe o prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados a partir do recebimento da comunicação acima referida, para que a parte Requerida entre em contato via e-mail com a Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP, a fim de que esta possa esclarecer-lhe sobre a pré-mediação, o funcionamento do procedimento da mediação, sua adesão e valores referentes aos custos da Câmara de Mediação Secovi-SP e honorários do Mediador.

Parágrafo Primeiro: A carta convite prevista neste artigo conterà o escopo da proposta para a negociação pela parte interessada (Requerente), bem como a data e o local da primeira reunião.

Parágrafo Segundo: A data estipulada no parágrafo primeiro deste artigo poderá sofrer alterações, desde que de comum acordo entre as partes e a Secretária da Câmara de Mediação Secovi-SP.

3.2.6. Caso a parte Requerida não se manifeste no prazo de até 30 (trinta) dias que lhe foi concedido, a Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP poderá emitir uma certidão para a parte interessada (Requerente) informando que a parte convidada (Requerida) não aderiu ao convite formulado nos termos do artigo 3.2.5 *caput* e parágrafos, supra, ficando a Requerida, à partir de então, sujeita a penalidade prevista no artigo 10.2 *caput* ou parágrafo único.

3.2.7. Caso a Parte Requerida demonstre interesse em aderir ao procedimento de mediação, ou caso a iniciativa no processo de mediação seja em conjunto entre a Requerente e a Requerida, a Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP enviará comunicado para as Partes solicitando a escolha do Mediador nos termos do Artigo 4 deste Regulamento.

3.2.8. No primeiro encontro do processo de mediação, todos os participantes, inclusive mediador (es) já definido (s), firmarão contrato de mediação que definirá as condições em que os demais encontros se realizarão, bem como termo de confidencialidade.

4. CRITÉRIOS DE ESCOLHA DO MEDIADOR

4.1. Consentindo as partes com o procedimento de mediação, deverão de comum acordo e no prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da comunicação recebida mencionada no artigo 3.2.7, indicar um ou mais mediadores para a condução do procedimento.

4.1.1. Não havendo previsão contratual completa, a primeira reunião de mediação deverá contar com os critérios de escolha do mediador estabelecidos no artigo 22, §2º, incisos III e IV da Lei 13.140/2015.

4.2. A mediação com mais de um mediador obedecerá ao mesmo procedimento previsto para as mediações com um único mediador, porém com valor dos honorários dobrados, observada a tabela de custos e honorários da Câmara de Mediação Secovi-SP.

4.3. Caso as partes não alcancem consenso ou não se manifestem com relação à indicação do mediador que atuará no procedimento dentro do prazo estabelecido no artigo 4.1, caberá ao Diretor da Câmara de Mediação Secovi-SP a nomeação do (s) mediador (es).

4.4. Uma vez escolhido(s) um do(s) mediador(s), a Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP enviará ao mediador comunicação para que, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, diga(m) se aceita(m) ou não a nomeação.

4.4.1. Caso o mediador não aceite a nomeação, será escolhido novo nome em procedimento idêntico ao estatuído nos artigos precedentes.

4.5. Aceita a nomeação pelo mediador, este deverá enviar de imediato à Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP, Declaração de Independência e Imparcialidade, utilizando formulário próprio estabelecido pela Câmara de Mediação Secovi-SP.

4.6. A Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP enviará, no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, comunicação confirmando o nome do(s) mediador(es) escolhido(s) após aceitação, informando as partes sobre os honorários e eventuais despesas dos mediadores, bem como a data da primeira reunião (conforme artigo 3.2.5 e seguintes).

4.7. Caberá a qualquer das partes arguir o impedimento ou suspeição do mediador no prazo de 48 (quarenta e oito) horas corridas a contar do envio da comunicação pela Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP prevista no artigo 4.6 do presente Regulamento.

4.7.1. Transcorrido o prazo para impugnação do(s) mediador(es) nomeado(s) previsto no artigo 4.7 sem qualquer manifestação expressa das partes, presumir-se-á confirmada a escolha do(s) mediador(es).

4.8. O(s) mediador(es) será(ão) substituído(s) em caso de renúncia, força maior ou superveniência de fato que prejudique o cumprimento dos deveres de independência e imparcialidade.

4.9. Nomear-se-á substituto em procedimento idêntico ao estatuído nos artigos precedentes deste Regulamento.

4.10. A substituição prevista no artigo 4.8. do presente Regulamento é dispensável no caso de mediação conduzida por mais de um mediador, seguindo o procedimento com o mediador remanescente, desde que as partes não se oponham.

5. LOCAL DE REALIZAÇÃO DA MEDIAÇÃO

5.1. A Câmara de Mediação Secovi-SP está sediada no SECOVI-SP, na Rua Dr. Bacelar, 1043, Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP 04026-002.

5.2. Não obstante o acima disposto as reuniões de pré-mediação e/ou do procedimento de mediação poderão ocorrer na filial do Secovi-SP na Av. Brigadeiro Luis Antônio, 2344, Jardim Paulista – São Paulo – CEP. 01402-000 – SP.

6. DO PROCEDIMENTO

6.1. Aceita a mediação e confirmada a escolha do(s) mediador(es) nos termos do artigo 4 e seguintes do Regulamento, a primeira reunião de Mediação acontecerá nos termos estabelecidos conforme artigo 3.2.5., *caput* e parágrafos deste Regulamento. Nesta oportunidade será firmado o contrato de mediação pelas partes e mediador, bem como o

contrato de confidencialidade entre todos os presentes, incluindo os advogados das partes, se houver.

6.2. O Contrato de mediação conterà:

- a) Qualificação das partes e de seus representantes, mediante apresentação de cópia de documento de identidade (se pessoa física) e contrato social (se pessoa jurídica), bem como procuração específica (se pessoa jurídica).
- b) O local da realização da mediação, legislação e idioma adotado.
- c) o objeto da mediação.
- d) as regras do procedimento de mediação, remissivas as regras do presente regulamento.
- e) os custos da mediação e as obrigações pelo pagamento das taxas e honorários, bem como a estimativa de outros custos provenientes do processo de mediação.
- f) A agenda preliminar das reuniões entre as partes (Requerente e Requerida) conforme disponibilidade dos interessados e do mediador. A agenda poderá ser modificada, desde que por expresse comum acordo ao longo do procedimento pelos interessados;
- g) A cláusula de confidencialidade.

6.2.1. A critério dos participantes do procedimento de Mediação poderão ser previstas no contrato, outras disposições que entendam cabíveis, de acordo com a natureza e peculiaridade do objeto da mediação.

6.3. As partes, seus respectivos (eventuais) advogados e demais participantes, quando presentes, assinarão na reunião inicial Declaração isentando de responsabilidade, a Câmara de Mediação Secovi-SP, o(s) mediador(es), bem como o SECOVI-SP de participação em qualquer disputa judicial ou procedimento arbitral que porventura venha a ser iniciada pelos participantes do procedimento administrado pela Câmara de Mediação Secovi-SP.

6.4. As correspondências e documentos que compõem o processo de mediação (Correspondências, AR's, Contrato de Mediação, Termo de Confidencialidade, Declaração de Independência e Imparcialidade do Mediador, etc.) serão arquivados pela Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP.

6.5. As reuniões de mediação terão como regra a participação do mediador conjuntamente com todas as partes envolvidas no processo de mediação, contudo, havendo necessidade e se o caso exigir, conforme apurado pelo mediador nomeado, haverá realização de reuniões privadas entre mediador e uma determinada parte, sendo que nesses casos deverão ser observados os custos da mediação conforme tabela disponível no sítio <http://www.secovi.com.br/servicos/camara-de-mediacao/>.

6.5.1. A participação das partes nas reuniões é fundamental. No caso de impossibilidade de participação presencial pela própria parte interessada ou de partes com personalidade jurídica, deverão ser representadas no procedimento por quem tenha, comprovadamente, poderes para transigir, fazer e firmar acordo, receber e dar quitação, notadamente verificadas pelos seus documentos societários e/ou procuração de outorga de poderes.

6.6. É facultado às partes e a seus representantes serem assistidos por advogado (s) no processo e nas reuniões de mediação, sendo que no caso dessas reuniões resultarem em acordo, deverão os advogados (s) também assinar o termo final de mediação.

7. TÉRMINO DO PROCEDIMENTO DE MEDIAÇÃO

7.1. O procedimento de mediação será encerrado com a lavratura do seu termo final, quando for celebrado acordo ou quando não se justificarem novos esforços para obtenção de consenso, seja por declaração do mediador nesse sentido ou por manifestação de qualquer das partes. O termo final de mediação, na hipótese de celebração de acordo, constitui título executivo extrajudicial.

7.2. A mediação é voluntária, de modo que, se qualquer das partes, a qualquer momento, manifestar seu desinteresse em participar do procedimento, o mesmo será encerrado pela Câmara de Mediação Secovi-SP e/ou pelo mediador responsável, ressalvada sempre a obrigatoriedade de comparecimento à primeira reunião de mediação, conforme artigo 2º § 1º da Lei 13.140/2015, sendo que a Secretaria da Câmara de Mediação Secovi-SP informará a outra parte, se for o caso, da não-continuidade do procedimento.

7.3. A mediação poderá ser encerrada a qualquer tempo pelo(s) mediador(es) ou pela(s) parte(s), conjunta ou separadamente.

8. ATOS, PRAZOS E COMUNICAÇÃO

8.1. As comunicações entre a Câmara de Mediação Secovi-SP e as partes, se darão por via eletrônica, excetuando as correspondências mencionadas neste Regulamento cujo envio se dará por via postal (Correios) com aviso de recebimento.

8.2. As partes deverão abster-se de se comunicar sobre o conteúdo da mediação, via e-mail, aplicativos, carta ou qualquer outro meio de comunicação.

8.3. Fica vedado as partes a utilização de eventuais documentos originados no curso da mediação para contexto diverso da mediação, com exceção aos documentos legais que tenham sido validados, reconhecidos e firmados pelas partes, nos termos do art. 30, § 1º, incisos I, II, III e IV da Lei 13.140/2015.

8.4. O procedimento de mediação se encerrará em até 03 (três) meses a contar da assinatura do contrato de mediação, podendo este prazo ser prorrogado, de comum

acordo pelo(s) mediador(s) e pelas partes, que assinarão termo aditivo ao contrato de mediação prevendo nova taxa de administração da Câmara de Mediação Secovi-SP.

9. CUSTOS DA MEDIAÇÃO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO SECOVI-SP

9.1. A tabela de custas da Câmara de Mediação Secovi-SP e dos honorários dos mediadores, aprovada pela Diretoria Executiva do SECOVI-SP, está disponível no site <http://www.secovi.com.br/servicos/camara-de-mediacao/>, podendo periodicamente ser atualizada.

9.2. Os partícipes recolherão nos termos previstos neste Regulamento os encargos referentes as custas da mediação da Câmara de Mediação Secovi-SP, observando sempre os valores atualizados previstos na tabela disponível no site <http://www.secovi.com.br/servicos/camara-de-mediacao/>, bem como as condições comerciais para pagamento.

9.3. Os valores referentes as custas da taxa de administração da Câmara de Mediação Secovi-SP, serão pagos diretamente ao SECOVI-SP que contra apresentará o respectivo recibo/nota fiscal.

9.4. Os valores referentes aos honorários do mediador (pessoa física ou jurídica) serão pagos diretamente ao mesmo, devendo para tanto contra apresentar o recibo/nota fiscal diretamente ao(s) mediado(s).

9.5. A instauração do procedimento estará condicionada à apresentação dos comprovantes de pagamento da taxa de administração.

9.6. Os honorários do mediador serão pagos ao final de cada reunião.

9.7. A taxa de administração da Câmara de Mediação Secovi-SP é não compensável ou reembolsável e será paga trimestralmente, independentemente da quantidade de meses efetivamente utilizados.

10. PENALIDADES EM CLÁUSULA CONTRATUAL DE MEDIAÇÃO

10.1. Sem prejuízo das demais regras previstas neste Regulamento, nos casos em que as Partes ingressem na Câmara de Mediação Secovi-SP por meio da submissão a uma cláusula de mediação, comprovadamente demonstrada pelo instrumento contratual, deverão ser observados necessariamente critério previsto no artigo seguinte.

10.2. O não comparecimento de quaisquer das partes à primeira reunião de mediação em casos de previsão contratual de mediação não completa e também em casos advindos de Contratos e Convenções Condominiais em que não conste clausula penal, acarretará a assunção por parte do ausente em cinquenta por cento das custas e honorários

sucumbenciais, caso venha a ser vencedor em procedimento arbitral ou judicial posterior, que envolva o escopo da mediação para a qual foi convidada.

Parágrafo único: Em caso de previsão contratual completa, a parte que não comparecer na primeira reunião de mediação ficará sujeita a penalidade fixada no contrato assinado entre as partes.

11. OUTRAS DISPOSIÇÕES

11.1. Todos os documentos que, porventura, tenham sido apresentados na mediação para o mediador, deverão ser devolvidos ou eliminados quando do término da mediação, exceto os documentos formais que envolvam o procedimento da Câmara de Mediação Secovi-SP.

11.2. As partes não estão obrigadas pela regra de confidencialidade as exceções previstas nos § 3º e § 4º do artigo 30, da Lei 13.140/2015 e outras legislações sobre o tema.

11.3. Não se submete a Câmara de Mediação Secovi-SP conflitos cuja natureza envolvam relações de trabalho.

11.4. Em caso de omissão será utilizado de forma complementar e/ou supletiva as disposições da Lei de Mediação 13.140/2015 e do Código de Processo Civil - Lei 13.105/2015.

12. DA VIGÊNCIA

12.1. O presente Regulamento entrará em vigor na data de sua aprovação pela Diretoria Executiva do Secovi-SP permanecendo em vigor por prazo indeterminado.

São Paulo, 10 de março de 2016.