

MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM NA SOLUÇÃO DE CONFLITOS EM LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS: eficácia de métodos alternativos em casos de inadimplência e despejo

Alex Rodrigues Moreira⁶

Tânia Alves Martins⁷

RESUMO

Este artigo objetiva avaliar a eficácia da mediação e da arbitragem como instrumentos de solução de conflitos em locações imobiliárias urbanas. Especificamente, busca-se apresentar os aspectos jurídicos da locação no Brasil, destacando o marco legal, os direitos e deveres das partes e as causas mais comuns dos litígios; analisar a aplicação da mediação e da arbitragem nos conflitos locatícios; e comparar a eficácia e adequação desses métodos diante de situações de inadimplência e despejo, ressaltando suas repercussões práticas. Metodologicamente, o estudo classifica-se como qualitativo, descritivo e bibliográfico. Constatou-se que a mediação se mostra mais adequada quando ainda existe possibilidade de preservação do vínculo contratual, permitindo renegociação, restauração do diálogo e soluções consensuais, sobretudo em casos de inadimplência temporária. Já a arbitragem desponta como via eficaz quando o conflito se torna irreversível e exige decisão firme e vinculante, especialmente em ações de despejo e indenizações, trazendo maior agilidade, especialização e confidencialidade. Assim, conclui-se que ambos os métodos representam alternativas eficazes ao processo judicial tradicional, contribuindo para maior equilíbrio, celeridade e justiça nas relações locatícias urbanas.

Palavras-chave: Conflitos Imobiliários. Meios Alternativos. Arbitragem. Mediação. Eficácia.

ABSTRACT

This article aims to evaluate the effectiveness of mediation and arbitration as instruments for resolving conflicts in urban rental agreements. Specifically, it seeks to present the legal aspects of leasing in Brazil, highlighting the legal framework, the rights and duties of the parties, and the most common causes of disputes; to analyze the application of mediation and arbitration in rental conflicts; and to compare the effectiveness and adequacy of these methods in cases of default and eviction, emphasizing their practical implications. Methodologically, the study is classified as qualitative, descriptive, and bibliographic. The findings indicate that mediation is more appropriate when there is still a possibility of preserving the contractual relationship, allowing renegotiation, restoration of dialogue, and consensual solutions, especially in cases of temporary default. Arbitration, on the other

⁶ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela Faculdade Famart. E-mail: alexmoreira27@hotmail.com.

⁷ Professora orientadora do estudo e do artigo. Professora dos cursos de Graduação e de Pós-Graduação lato sensu da Faculdade Famart – Itaúna-MG. Graduada em Direito, Engenharia de Produção, Matemática e em Pedagogia. Pós-graduada em Docência do Ensino Superior e em Educação. Mestre em Educação. Doutora em Proteção dos Direitos Fundamentais

hand, emerges as an effective path when the conflict becomes irreversible and requires a firm and binding decision, particularly in eviction actions and indemnity claims, offering greater speed, technical expertise, and confidentiality. Thus, it is concluded that both methods represent effective alternatives to traditional judicial proceedings, contributing to greater balance, promptness, and fairness in urban rental relations.

Keywords: Real Estate Conflicts. Alternative Dispute Resolution. Arbitration. Mediation. Effectiveness.

1 INTRODUÇÃO

As locações imobiliárias ocupam um papel de grande relevância social e econômica, na medida em que fazem parte do cotidiano de milhões de cidadãos e empresas. Contudo, questões como o crescimento demográfico, a expansão da urbanização e as transformações na dinâmica imobiliária tornam a relação entre locador e locatário um cenário propício a conflitos e tensões, especialmente diante dos desafios de inadimplência e da necessidade de despejo. A legislação brasileira, capitaneada pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), busca equilibrar interesses patrimoniais, funcionais e sociais, mas ainda assim a judicialização dos conflitos se apresenta como fenômeno frequente e oneroso.

Neste cenário, os métodos alternativos de resolução de conflitos, dentre os quais se encontram a mediação e a arbitragem, surgem como instrumentos relevantes na superação dos inúmeros entraves da judicialização de conflitos, a exemplo da morosidade judicial, da sobrecarga processual e do desgaste emocional das partes. Assim, este estudo delimita-se na análise da aplicabilidade e da eficácia dessas modalidades frente aos litígios mais comuns em locações urbanas, quais sejam, a inadimplência e o despejo.

Desta feita, dar-se-á seguimento ao estudo pautando-se no seguinte problema de pesquisa: A mediação e a arbitragem são formas eficazes para solucionar disputas em locações imobiliárias, especialmente nos casos de inadimplência e despejo, substituindo com vantagens o litígio judicial tradicional?

A relevância acadêmica deste debate se pauta sobretudo na escassez de estudos comparativos que abordem, de forma crítica, a adequação dos métodos alternativos ao contexto locatício brasileiro, articulando aspectos jurídicos, sociais e práticos. E socialmente, a agilidade e a efetividade dos meios extrajudiciais de resolução de conflitos influenciam diretamente na proteção patrimonial do locador, na garantia do direito ao uso do imóvel pelo locatário e na segurança das relações habitacionais e comerciais urbanas.

Assim, tem-se como objetivo geral avaliar a eficácia da mediação e da arbitragem como instrumentos para a solução de conflitos em locações imobiliárias urbanas. E, como objetivos específicos busca-se apresentar os aspectos jurídicos da locação imobiliária no Brasil, com ênfase no marco legal, nos direitos/deveres e nas causas comuns dos litígios; analisar de forma geral a aplicação da mediação e da arbitragem na resolução dos conflitos locatícios; e, ainda, comparar a eficácia e adequação da mediação e arbitragem frente às situações de inadimplência e despejo, destacando as repercussões práticas para locadores e locatários.

Destarte, e para atender aos objetivos supracitados, adota-se uma abordagem qualitativa e o método de procedimento descritivo. No que tange a técnica de pesquisa, o estudo é de natureza bibliográfica, pautando-se na análise doutrinária, mormente livros e artigos científicos que abordem o tema, selecionados em fontes físicas e virtuais, a exemplo das plataformas Scielo e Google Acadêmico, com ênfase em estudos publicados nos últimos 10 anos, para assegurar a atualidade da discussão.

2 DESENVOLVIMENTO

As locações imobiliárias urbanas são os contratos mais recorrentes na sociedade contemporânea, compreendidas, como enfatiza Ávila (2025), como um instrumento relevante para o acesso à moradia, para o exercício de atividades empresariais e também para o desenvolvimento das relações econômicas.

No entanto, a convivência contratual entre locador e locatário nem sempre se estabelece de forma pacífica, pois envolve interesses patrimoniais, pessoais e sociais que podem entrar em choque. Nesse contexto, a inadimplência e o despejo são os litígios mais comuns, trazendo repercussões significativas tanto para os proprietários, que buscam garantir a preservação de seu patrimônio e o recebimento da contraprestação financeira, quanto para os locatários, que necessitam do imóvel para habitação ou continuidade de suas atividades (Malle *et al.*, 2023).

Portanto, é diante dessa realidade que se insere a discussão sobre a mediação e a arbitragem como instrumentos aptos a oferecer soluções mais céleres, equilibradas e eficazes em comparação ao processo judicial tradicional, sendo mister abordar, antes de se passar à análise específica dos meios alternativos de resolução de conflitos, os aspectos jurídicos da locação, objeto da próxima seção.

2.1 ASPECTOS JURÍDICOS DA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

A locação de imóveis urbanos no Brasil é regida principalmente pela Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato. Como enfatiza Schreiber (2020), na norma em comento define o escopo dos direitos patrimoniais, regula as obrigações recíprocas e delimita os procedimentos de admissão, manutenção e extinção das locações. Em outras palavras, o contrato locatício adquire natureza sinalagmática, gerando obrigações para ambas as partes.

Não destoia desse entendimento as lições de Rangel (2022), o qual acrescenta, ainda, que no contrato de locação imobiliário o locador e o locatário ocupam, respectivamente, os pólos da disponibilidade, uso e gestão do imóvel. Ao locador, além do direito à remuneração pelo uso (aluguel e encargos, como IPTU e condomínio), compete também garantir condições adequadas de uso, realizar manutenções estruturais e responder às obrigações legais e tributárias. Por sua vez, o locatário tem direito à posse, à preservação de suas benfeitorias (quando consentidas) e à proteção contra arbitrariedades, devendo pagar pontualmente os valores devidos, zelar pelo estado do imóvel e devolver em condições compatíveis com o uso contratado.

Exatamente pela complexidade das relações locatícias, é que conflitos são comuns entre locador e locatário, apesar das disposições legais. Para Malle *et al.* (2023), as principais causas de litígio na locação, principalmente a urbana, que é a modalidade mais comum, decorrem da inadimplência, do descumprimento contratual e das divergências sobre benfeitorias, reajustes e garantias.

Conforme Lemos Júnior e Siqueira (2023), o despejo surge, em meio a cenários como o exposto, como medida judicial para reaver o imóvel em casos de inadimplência e violação do contrato, sendo disciplinado pela Lei do Inquilinato, que determina prazos (geralmente 15 dias, podendo chegar a 30 em algumas hipóteses), assim como mecanismos de purgação da mora, compreendida como a possibilidade de o locatário quitar débito antes da sentença para evitar a resolução contratual.

De forma análoga, e como bem observam Ávila *et al.* (2025), a denúncia vazia, a necessidade de uso próprio pelo locador, ou a realização de obras públicas urgentes

podem também justificar o despejo, situações que evidenciam a complexidade e a frequência com que os conflitos locatícios chegam ao Poder Judiciário.

Ocorre que o procedimento judicial, embora tenha sido agilizado por reformas legislativas mais recentes, ainda se apresenta como moroso e oneroso para as partes, sendo comum o litígio se arrastar por meses ou anos. Esse cenário aumenta os custos processuais e o desgaste emocional dos envolvidos, como também compromete a efetividade da tutela jurisdicional, muitas vezes tardia em relação à urgência da demanda.

Segundo Gomes e Morais (2023), a morosidade processual contribui para a insegurança jurídica, desestimulando investimentos e dificultando a continuidade das relações contratuais. E, embora seja um dos reflexos da sobrecarga do Judiciário, não é benéfico para os sujeitos envolvidos na relação locatícia, intensificando a necessidade de buscar soluções mais céleres e menos onerosas.

Nesse contexto, a mediação e a arbitragem se apresentam como meios alternativos capazes de atenuar tais entraves, promovendo não apenas maior rapidez, mas também um espaço de diálogo e de decisões especializadas que atendam melhor às particularidades do setor imobiliário, como se passa a discorrer no próximo tópico.

2.2 MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM NA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS: CARACTERÍSTICAS GERAIS

A importância de se buscar métodos alternativos de resolução de conflitos se pauta, sobretudo, na superação das limitações e desafios enfrentados pelos métodos tradicionais. Como lecionam Silva *et al.* (2022), o Poder Judiciário brasileiro, marcado pela sobrecarga de processos, morosidade na tramitação e altos custos, frequentemente não consegue atender de forma célere e eficiente a crescente demanda por soluções jurídicas, especialmente em áreas como a locação imobiliária, onde a agilidade é essencial para preservar direitos e evitar prejuízos.

Não bastasse isso, o desgaste emocional e financeiro das partes, a complexidade dos litígios e a necessidade de preservar relações duradouras evidenciam a inadequação do modelo litigioso convencional em muitos casos. Dessa forma, os métodos alternativos de resolução de conflitos, sejam autocompositivos, como a mediação, sejam heterocompositivos, como a arbitragem, ganham relevância ao promoverem soluções mais

rápidas, econômicas e flexíveis, contribuindo para a desjudicialização, o acesso ampliado à justiça e a pacificação social (Fonseca, 2024).

Portanto, a mediação e a arbitragem se destacam como métodos extrajudiciais de solução de conflitos, inseridos no contexto de modernização do sistema brasileiro de justiça e do incentivo à desjudicialização das demandas patrimoniais, como ocorre nas relações locatícias (Manzato; Soares; Cugula, 2024).

Segundo Spengler e Moraes (2021), a mediação é um método autocompositivo, no qual um terceiro imparcial (o mediador) exerce atividade técnica de facilitação do diálogo. O processo é voluntário, confidencial, não decisório, orientando as partes para a construção colaborativa da solução.

Fonseca (2024) complementa que a mediação foca na preservação de vínculos continuados e é indicada especialmente para conflitos multidimensionais ou relacionados a relações duradouras, como ocorre em contratos de locação residencial ou comercial.

Não é demais ressaltar, nesse cenário, que a mediação ganhou destaque como método inovador de resolução de conflitos com a sua previsão expressa no Código de Processo Civil de 2015, instituído pela Lei nº 13.105, e na Lei nº 13.140/2015, conhecida como Lei da Mediação. O CPC instituiu a mediação como um procedimento prévio recomendável para a solução de controvérsias antes do ajuizamento da demanda judicial, valorizando o diálogo e a cooperação entre as partes, com vistas a reduzir o número de processos judiciais e promover soluções consensuais. Já a Lei da Mediação trouxe uma regulamentação específica, detalhando princípios, procedimentos, requisitos para atuação dos mediadores e garantindo a confidencialidade, voluntariedade e autonomia das partes no processo (Fonseca, 2024).

Portanto, o tratamento dispensado a mediação pelo legislador, nos últimos anos, representa um relevante avanço para o ordenamento jurídico brasileiro, ao consolidar este método autocompositivo como ferramenta legítima, eficiente e estruturada para a resolução pacífica de disputas, incentivando a autocomposição e a desjudicialização, especialmente em conflitos que envolvem relações contínuas e complexas.

Já a arbitragem é modalidade heterocompositiva de resolução de conflitos, em que as partes elegem um árbitro ou um colegiado para julgar a disputa (Guerrero, 2022). Como lecionam Spengler e Moraes (2021), o procedimento é privado, flexível e o laudo

arbitral tem força vinculante e eficácia de sentença judicial (devendo ser homologada pelo Judiciário apenas para fins de execução forçada, como ocorre no despejo).

Anote-se, ainda, que a arbitragem depende de consenso das partes (cláusula arbitral ou compromisso arbitral), garantindo autonomia da vontade, confidencialidade, escolha de árbitros especialistas e agilidade (sentença em até seis meses, exceto acordo diverso) (Fonseca, 2024).

No ordenamento jurídico brasileiro, a arbitragem está formalmente prevista e regulamentada pela Lei nº 9.307/1996, conhecida como Lei de Arbitragem, que estabeleceu um marco legal específico para a utilização deste método como meio legítimo e eficaz de solução de conflitos (Guerrero, 2022).

Como bem observa Fonseca (2024), a lei prevê que as partes podem escolher, de forma voluntária e mediante cláusula compromissória ou compromisso arbitral, submeter suas controvérsias a um árbitro ou tribunal arbitral, que proferirá decisão vinculante, com força de sentença judicial. A cláusula compromissória é previamente inserida em um contrato, onde as partes estabelecem, de forma antecipada, que litígios futuros decorrentes daquele contrato serão resolvidos por arbitragem, evitando assim futuros processos judiciais. Já o compromisso arbitral é um acordo firmado pelas partes quando já existe um litígio concreto, ou seja, uma controvérsia presente, e elas decidem submeter essa disputa específica à arbitragem para sua solução.

Spengler e Moraes (2021) pontuam, ainda, que a arbitragem é indicada para litígios que envolvem direitos patrimoniais disponíveis. Exatamente por isso, tem-se que esta alternativa é relevante para os conflitos no âmbito das locações imobiliárias, e se destaca por sua celeridade, especialização dos árbitros, confidencialidade e flexibilidade procedimental, contribuindo para a desjudicialização e para a promoção da autonomia privada na resolução de disputas no Brasil, conferindo maior segurança jurídica ao mercado imobiliário e a outros setores econômicos.

Destarte, não há como negar que ambos os métodos – mediação e arbitragem - surgem como resposta à sobrecarga do Poder Judiciário e à exigência de práticas inovadoras para o acesso à justiça, promovendo a colaboração, o acordo e, no caso da arbitragem, a solução definitiva e executável do litígio.

2.3 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM NAS LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A mediação e a arbitragem, como visto no tópico anterior, são instrumentos que, apesar das características diversas, se voltam a mais célere resolução de conflitos, exteriorizando a autonomia das partes, seja na busca por uma solução mediada por um terceiro imparcial, seja pela delegação a árbitros para dirimir conflitos.

Como bem lembram Gaulia e Pacheco (2019), a mediação é eficaz principalmente na resolução de disputas que permitem diálogo, renegociação contratual e desejo de preservação do vínculo locatício. Para Borges *et al.* (2023), a mediação tem um alto índice de sucesso em casos de inadimplência temporária, melhoria das condições do contrato e disputas por benfeitorias, pois permite a construção de soluções ajustadas à realidade das partes. Por ser consensual, evita rupturas bruscas e incentiva o cumprimento voluntário dos acordos.

A arbitragem, por sua vez, se destaca por sua eficácia na definição técnica e célere dos direitos, especialmente quando há impasse sem possibilidade de composição (Nascimbeni; Cardoso; Ranzolin, 2023). Situada nos limites dos direitos patrimoniais disponíveis, a arbitragem é mais eficaz em casos de inadimplência grave, medidas de despejo, penalizações e indenizações por danos ao imóvel, pois oferece solução vinculante e definitiva, apta a ser executada como sentença judicial (Manzato; Soares; Cugula, 2024).

Portanto, na mediação, o foco é a reconstrução do compromisso, o reequilíbrio contratual e o restabelecimento do diálogo. Por isso acredita-se que é mais indicada quando o contrato de locação culmina em inadimplências temporárias, dificuldades financeiras transitórias, como ocorreu durante a pandemia, e negociações sobre garantias e benfeitorias.

De forma análoga, nos casos de despejo, a mediação pode estruturar o acordo para saída voluntária do imóvel, evitando enfrentamento judicial e prejuízos recíprocos. Como privilegia o debate entre as partes, mediado por um terceiro imparcial, a mediação permite que os indivíduos busquem a melhor alternativa, colocando fim ao conflito (Fonseca, 2024).

Já a arbitragem é indicada para litígios em que já há rompimento do diálogo, descumprimento reiterado das obrigações, ou mesmo disputas sobre valores, penalidades e rescisão contratual. No despejo, por exemplo, a arbitragem permite decisão técnica e

objetiva da solução, porém ainda requer homologação judicial para execução da ordem de desocupação do imóvel. Significa dizer que nos casos em que a parte reluta em cumprir voluntariamente a sentença arbitral, ainda que tenha aceitado submeter-se à arbitragem, o Poder Judiciário atua para garantir a efetividade e coercitividade do resultado.

Por conseguinte, não há como negar que a adoção dos métodos alternativos gera repercussões amplas para os envolvidos em contratos imobiliários de locação. Para o locador, a antecipação da solução, redução de custos processuais e previsibilidade dos resultados favorece a preservação do patrimônio e a minimização do tempo de vacância do imóvel.

Não se ignora, também, que no caso de arbitragem, a especialização do árbitro e a confidencialidade do procedimento resguardam interesses econômicos e evitam exposição pública e morosidade institucional (Fonseca, 2024). Por sua vez, para o locatário a mediação representa oportunidade de garantir a manutenção da posse, negociar condições, parcelamentos ou prazo para saída consensual, evitando prejuízos financeiros e registros negativos que dificultam futuras locações (Borges *et al.*, 2023).

A arbitragem, por outro lado, confere clareza sobre direitos e obrigações, possibilitando defesa qualificada em disputas de maior complexidade, embora seja um método de resolução de conflitos ainda oneroso, sendo apontado por Nascimbeni, Cardoso e Ranzolin (2023) como ainda pouco acessível a grande parte da população.

De fato, e apesar da reconhecida eficácia e agilidade da arbitragem, seus custos ainda são um fator limitador para sua mais ampla utilização, especialmente em disputas de menor valor econômico (Fonseca, 2024), como muitas que ocorrem no âmbito das locações imobiliárias. Para Spengler e Moraes (2021), a arbitragem envolve despesas com honorários dos árbitros, taxas administrativas das câmaras arbitrais, custas processuais e outras despesas relacionadas à condução do procedimento, que muitas vezes superam os custos do processo judicial tradicional, tornando-a inacessível para parte dos litigantes. Portanto, esse fator financeiro pode desencorajar a inclusão de cláusulas compromissórias nos contratos e a busca pela arbitragem, perpetuando a preferência pela via judicial mesmo quando menos eficiente.

Não bastasse isso, a cultura do litígio no Brasil, caracterizada pela naturalização do conflito judicial como principal mecanismo de solução de controvérsias,

contribui significativamente para a excessiva judicialização dos processos, inclusive em áreas onde métodos alternativos poderiam ser eficazes.

Como lembra Silva *et al.* (2022), a cultura do litígio é comumente alimentada por fatores como desconhecimento das modalidades extrajudiciais, desconfiança nas soluções consensuais, resistência à mudança e a percepção do Judiciário como única forma legítima de resolução.

Nesse cenário, a ampla judicialização decorrente sobretudo da cultura do litígio impede a difusão e consolidação da mediação e da arbitragem, mantendo a sobrecarga dos tribunais e os impactos negativos decorrentes da morosidade, dos custos elevados e do desgaste das partes envolvidas. Portanto, é fundamental a promoção da conscientização e da educação para estimular a mudança cultural em direção a soluções mais colaborativas.

Em que pese tais considerações, evidencia-se que a mediação e arbitragem são adequados e eficazes no que tange a resolução de conflitos imobiliários. A decisão entre qual método utilizar deve levar em conta a natureza do conflito, o nível de afastamento do diálogo entre as partes, os interesses financeiros em jogo e a necessidade de uma solução eficaz e rápida. Ambos os métodos demonstram avanços relevantes na promoção de uma convivência mais harmoniosa nas relações locatícias e no oferecimento de uma resolução mais ágil dos litígios, superando as limitações do processo judicial tradicional e firmando-se como alternativas apropriadas para os conflitos imobiliários, especialmente nos casos de inadimplência e despejo.

Resta claro, portanto, que tanto a mediação como a arbitragem são métodos alternativos de resolução de conflito alinhados à tendência de desjudicialização e à valorização do acordo, reforçando o papel da autonomia das partes, potencializando a paz social e garantindo resultados mais efetivos e alinhados à realidade das partes, inclusive em situações como inadimplência e despejos. De toda forma, é preciso fomentar a maior utilização de alternativas ao Judiciário.

3 CONCLUSÃO

Buscou-se, ao longo deste estudo, refletir acerca da eficácia e adequação dos métodos alternativos de resolução de conflitos, com ênfase na mediação e na arbitragem, em contratos imobiliários, mormente em situações de inadimplência e despejos, conflitos mais comuns no âmbito das relações locatícias imobiliárias. Constatou-se, em reflexão

acerca do problema de pesquisa, que os métodos alternativos analisados se apresentam como instrumentos altamente eficazes, evidenciando a clara potencialidade de transformar o paradigma do acesso à justiça nas relações locatícias, com soluções mais céleres.

Verificou-se que a mediação se mostra como ferramenta prioritária para conflitos em que o vínculo contratual ainda pode ser preservado e renegociado. Seus índices de sucesso comprovam a capacidade de restaurar o diálogo, construir soluções por consenso e evitar rupturas indesejadas e onerosas. Por exemplo, nos casos de inadimplência temporária e renegociação, o método em comento desponta como o mais adequado, pois, repita-se, preserva as relações entre locador e locatário.

Por sua vez, viu-se que a arbitragem surge como escolha privilegiada quando há irreversibilidade do conflito e necessidade de decisão firme e vinculante, e clama a intervenção de terceiros, especialmente nos casos de despejo, indenizações e disputas sobre valores, penalidades e reparações advindas do contrato imobiliário.

Não se ignora, contudo, que em se tratando da arbitragem, em casos de despejo, em específico, é necessária a intervenção judicial para execução forçada da sentença arbitral. De toda forma, percebeu-se que o método preserva agilidade, especialização técnica e confidencialidade, trazendo vantagens incontestáveis sobre o processo judicial tradicional.

Desta feita, não há como negar que os métodos alternativos apresentam vantagens significativas, privilegiando a autonomia das partes e proporcionando mais célere resolução de conflitos decorrentes da relação entre locador e locatário. Contudo, é preciso destacar que ainda existem algumas limitações, como a questão cultural, já que muitos ainda privilegiam a judicialização dos litígios, e até mesmo os custos para a utilização da arbitragem. Exatamente por isso é preciso, a um só tempo, fomentar a utilização de métodos alternativos à resolução de conflitos e tornar mais acessíveis aqueles que ainda demandam maiores recursos, como a arbitragem, e assim não comprometer o papel estratégico dessas modalidades na solução dos litígios locatícios.

Destarte, concluiu-se que a escolha da mediação ou da arbitragem deve considerar a natureza da controvérsia, o grau de ruptura do diálogo, os interesses patrimoniais envolvidos e o desejo de efetividade e celeridade na resolução. Ambos os instrumentos analisados evidenciam avanços significativos para a promoção de uma convivência locatícia e a potencialidade de mais célere resolução dos conflitos, superando

os limites do litígio judicial e consolidando-se como métodos adequados para os conflitos em locações imobiliárias urbanas, com especial relevo para casos de inadimplência e despejo.

4 REFERÊNCIAS

ÁVILA, Alessandra *et al.* **Direito Imobiliário Contemporâneo**. São Paulo: Editora Foco, 2025.

BORGES, Beatriz Bassalobre Carvalho *et al.* **Mediação no Direito Imobiliário**. Revista Científica da Unifenas, n. 2, v. 5, p. 35-40, 2023. Disponível em: <https://revistas.unifenas.br/index.php/revistaunifenas/article/view/832>. Acesso em: 19 ago. 2025.

FARIAS, Rafaelly Andressa Mailho; LIMA, Valter Sarro de. **O direito imobiliário como instrumento de acesso à justiça**. Brazilian Journal of Development, v. 7, n. 2, p. 16247-16267, 2021. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/24810>. Acesso em: 19 ago. 2025.

FONSECA, Isabel Celeste M. **Mediação, Conciliação e Arbitragem Administrativas: lições**. São Paulo: Leya, 2024.

GAULIA, Cristina Tereza; PACHECO, Nívea Maria Dutra. **Mediação de conflitos: um novo paradigma**. Direito em Movimento, v. 17, n. 01, p. 32-50, 2019. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistadireitoemovimento_online/edicoes/volume17_numero1/volume17_numero1_32.pdf. Acesso em: 19 ago. 2025.

GOMES, Magno Federici; MORAIS, Alexandre Antônio de Melo. **A concessão de liminar de despejo com a prestação de caução através do próprio imóvel locado: um problema ou uma solução para o acesso à justiça?** Revista Argumenta, n. 39, p. 437-458, 2023. Disponível em: <https://search.proquest.com/openview/bae459ece5fb215138232d4e7cb1b24f/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2031966>. Acesso em: 19 ago. 2025.

GUERRERO, Luís Fernando. **Convenção de Arbitragem e Processo Arbitral**. 4. ed. São Paulo: Almedina Brasil, 2022.

LEMONS JUNIOR, Eloy Pereira; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. **Evolução histórica da legislação locacional imobiliária no Brasil: 30 anos da lei 8.245/91 e a livre iniciativa. Direito da Cidade**, v. 15, n. 4, 2023. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/66520>. Acesso em: 19 ago. 2025.

MALLE, Anamaria *et al.* **Condomínio: Aspectos práticos da cobrança de cotas e inadimplência**. São Paulo: Foco, 2023.

MANZATO, Welington Júnior Jorge; SOARES, Marcelo Negri; CUGULA, Jarbas Rodrigues Gomes. **Resolução de disputas em contratos imobiliários digitais: a necessidade das cláusulas de arbitragem para a efetivação dos direitos da personalidade**. Revista Saberes da Amazônia, v. 9, n. 15, p. 19 p.-19 p., 2024. Disponível em: <http://revista.fcr.edu.br/index.php/saberesamazonia/article/view/95>. Acesso em: 19 ago. 2025.

NASCIMBENI, Asdrubal Franco; CARDOSO, Christiana Beyrodt; RANZOLIN, Ricardo. **Meios Adequados de Solução de Conflitos: arbitragem, dispute board, mediação, negociação e práticas colaborativas**. São Paulo: Almedina Brasil, 2023.

RANGEL, Guilherme Domingos Cruz. **Locação imobiliária sob a ótica de negócio**. 2. ed. Curitiba: CRV, 2022.

SCHREIBER, Anderson. **Contratos de locação imobiliária na pandemia**. Pensar: Revista de Ciências Jurídicas, v. 25, n. 4, 2020. Disponível em: <https://pdfs.semanticscholar.org/a6e9/f0c4c281510e232bb8e2bab53e0e277e87c7.pdf>. Acesso em: 19 ago. 2025.

SILVA, Juliene Cerqueira Cucco *et al.* **A crise do Judiciário e a democratização do acesso à justiça através das formas assertivas de resolução de conflitos**. Jures, v. 15, n. 27, p. 71-92, 2022. Disponível em: <https://estacio.periodicoscientificos.com.br/index.php/juresvitoria/article/view/1236>. Acesso em: 19 ago. 2025.

SPENGLER, Fabiana Marion; MORAIS, Jose Luís Bolzan de. **Mediação e Arbitragem: Alternativas à Jurisdição**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2021.