

Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário da ESAI

Regulamento de Mediação

Artigo 1º

1.1. Qualquer litígio em matéria de Direitos Reais, nomeadamente resultantes de actos e contratos que envolvam bens imóveis ou actividades que com eles se relacionem que por lei especial não esteja submetido exclusivamente a tribunal judicial ou a arbitragem necessária e não respeite a direitos indisponíveis, pode ser submetido pelas partes a mediação conduzida sob a égide do Centro de Arbitragem da Propriedade e do Imobiliário da ESAI (doravante designado por CENTRO).

1.2. Qualquer das partes pode solicitar ao CENTRO a realização de uma Mediação, através de um pedido de Mediação, dirigido ao Presidente do CENTRO, do qual enviará cópia à outra parte ou partes. A referida comunicação identificará as partes, através de nomes, moradas e profissões ou actividade desenvolvida e conterá uma descrição sumária do litígio.

1.3. O CENTRO aguardará, por quinze dias, a recepção da aceitação da Mediação, pela parte ou partes a quem o pedido de Mediação for comunicado. A falta de resposta no referido período será considerada como não aceitação da Mediação.

1.4. A submissão de um litígio para Mediação ao CENTRO envolve a aceitação pelas partes dos termos deste Regulamento e dos que o modificarem ou complementarem.

Artigo 2º

2.1. Uma vez recebidas as comunicações das partes, referidas em 1.2. e 1.3. acima, o CENTRO, através do seu Conselho de Arbitragem, nomeará, após consulta com as Partes, um Mediador que obedeça aos requisitos expressos neste Regulamento e se afigure, em função do tipo de litígio, adequado para o desempenho da Mediação.

2.2. O Mediador assinará, em conjunto com as partes, um Acordo de Mediação, segundo minuta previamente aprovada pelo Conselho de Arbitragem do CENTRO, e o qual conterá, pelo menos, o seguinte:

2.2.1 O local e período durante o qual decorrerá a Mediação.

2.2.2 A identificação das partes e dos representantes das partes nas sessões de Mediação, sendo requisito exigível que tais representantes tenham os necessários poderes para acordar numa solução consensual para o litígio, sem necessidade de consultas adicionais.

2.2.3 A identificação dos advogados ou solicitadores das partes que participarão nas sessões de Mediação, caso as partes acordem na sua presença ou estejam já representadas por advogados ou solicitadores para os efeitos do litígio em questão.

2.2.4 Uma cláusula de confidencialidade absoluta, relativa a todo o processo e conteúdo da Mediação, nos termos da qual:

a) As partes, o Mediador e o CENTRO se comprometem a manter em total confidencialidade a realização da Mediação, o local e as sessões da mesma;

b) As partes, o Mediador e o CENTRO se comprometem a não utilizar qualquer informação (oral, escrita ou informática) produzida para, durante ou em resultado de Mediação, para efeitos de utilização posterior em juízo arbitral ou judicial, a menos que tal informação fosse obténivel independentemente da realização da Mediação e da informação trocada durante a mesma;

c) As partes se comprometem a não indicar, arrolar ou contratar o Mediador ou Mediadores e quaisquer elementos do CENTRO que tenham participado ou contribuído para a Mediação, como testemunhas, consultores, árbitros ou peritos em qualquer processo judicial ou arbitral relativo ou relacionado com o litígio em causa.

2.2.5 Uma cláusula dispondo que qualquer das partes poderá, em qualquer altura, retirar-se da Mediação, comprometendo-se a dar um pré-aviso desse facto, de pelo menos 48 horas, ao Mediador, caso em que a Mediação terminará.

2.2.6 Uma cláusula dispondo que o Mediador poderá, por sua iniciativa, uma vez obtido o acordo do Conselho de Gestão do CENTRO, pôr termo à Mediação, quando considerar que:

- a) A mesma é inútil, dada a forte improbabilidade de um acordo;
- b) A mesma não deve continuar, por uma parte ou as partes haverem violado as normas éticas e de conduta que se obrigaram a respeitar no decurso da Mediação.

2.2.7 Uma cláusula pela qual as partes se comprometem a reduzir a escrito o eventual acordo que tenham obtido durante a Mediação, assinando-o ou fazendo-o assinar pelos seus legais representantes, ficando entendido que não poderá ser invocada a existência de um acordo válido até que o referido documento se mostre assinado por ambas as partes.

2.2.8 Cláusula ou cláusulas em que as partes acordem nos documentos a entregar ao Mediador para efeitos da Mediação e se confira ao Mediador o poder necessário para determinar o ritmo e duração das sessões de Mediação, quer conjuntas, quer efectuadas em separado com cada uma das partes.

Deverá, no concernente à documentação, estipular-se que quando uma parte faça entrega de documentos ao Mediador que não devem chegar ao conhecimento da outra parte, deverá claramente fazer indicação escrita dessa circunstância no momento da entrega.

2.2.9 Cláusula ou cláusulas estipulando os honorários do Mediador e do CENTRO, os quais serão propostos pelo Conselho de Arbitragem do CENTRO às partes e Mediador, de harmonia com a tabela em vigor no momento da comunicação da nomeação do Mediador referida em 2.1 acima, bem como a forma e tempo da sua liquidação.

Os referidos honorários bem como as despesas incorridas durante a Mediação, serão, na ausência de estipulação expressa em contrário, suportados pelas partes, em proporção igual.

2.2.10 Cláusula ou cláusulas dispondo sobre as regras de conduta e éticas aplicáveis a Mediação que deverão, no mínimo, incluir as seguintes:

a) O Mediador ou Mediadores designados serão absolutamente imparciais e neutros em relação ao objecto do litígio e aos interesses das partes em confronto, não podendo ter, directa ou indirectamente, qualquer interesse, pessoal ou financeiro, no resultado da Mediação. A sua designação e manutenção em funções dependem dessa absoluta neutralidade.

b) O Mediador e as partes obrigam-se durante a Mediação:

- a respeitar escrupulosamente os princípios de sigilo e confidencialidade;
- a acatarem as regras estabelecidas quanto à forma, local e tempo das sessões de Mediação;
- a comportarem-se com respeito mútuo e urbanidade, evitando referências desprimorosas ou insultuosas;
- a respeitarem os tempos acordados, ou fixados pelo Mediador, para a intervenção de qualquer das partes ou seus auxiliares, não interrompendo essa intervenção.

2.2.11 Cláusula pela qual as partes renunciam a responsabilizar o Mediador por quaisquer actos ou omissões relacionados ou emergentes com a condução da Mediação, exceptuando unicamente os casos de dolo, fraude ou violação de confidencialidade.

Artigo 3º

3.1 O processo de Mediação seguirá os trâmites acordados entre as partes ou, na falta destes, os que forem fixados pelo Mediador tendo em atenção as circunstâncias de cada caso.

3.2 Ordinariamente, e sem embargo de alterações nos termos do número anterior, o processo decompor-se-á nas fases seguintes:

- a) Preparação da Mediação e assinatura do Acordo de Mediação.
- b) Exposição escrita do caso apresentada pelas partes.
- c) Sessão Inicial.
- d) Resumo dos interesses e ordenamento dos problemas apresentados pelo Mediador.
- e) Sessões conjuntas e separadas.
- f) Sessão final e assinatura do Acordo, se conseguido.

Artigo 4º

O CENTRO poderá, atentas as circunstâncias do litígio, nomear mais do que um Mediador ou facultar ao mesmo, como assessor, um Perito ou Peritos, se as partes acordarem nessa assessoria.