RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

Resolução online de disputas em transações imobiliárias: um modelo escalável para investidores internacionais

Online dispute resolution in real estate transactions: a scalable framework for international investors

Resolución de disputas en línea en transacciones inmobiliarias: un marco escalable para inversores internacionales

Leandro Daroit Feil

Advogado, graduado em direito pela Universidade Paranaense (UNIPAR), especialista em direito tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET) e graduando em teologia.

Resumo

A internacionalização do investimento imobiliário amplia oportunidades, mas também expõe as partes a conflitos de leis, assimetrias informacionais, custos de deslocamento e dificuldades de execução transfronteiriça. Este artigo examina como a resolução online de disputas (ODR) pode ser estruturada para prevenir e resolver controvérsias contratuais em transações imobiliárias internacionais. Mediante revisão narrativa e análise documental, articulam-se a literatura sobre desenho de sistemas de disputas, as notas técnicas da Uncitral, os instrumentos de mediação internacional, as convenções da Conferência da Haia e as normas de proteção de dados. Propõe-se um framework escalável composto por diagnóstico preventivo, negociação assistida, mediação online, formalização verificável e encaminhamento residual ao foro competente. Conclui-se que a escalabilidade não depende apenas da tecnologia: requer triagem jurídica, consentimento informado, imparcialidade, acessibilidade, segurança da informação e a distinção entre direitos disponíveis e matérias submetidas obrigatoriamente à lei ou à jurisdição do local do imóvel.

Palavras-chave: resolução online de disputas; transações imobiliárias; mediação; investidores internacionais; direito internacional privado; desenho de sistemas de resolução de disputas.

Abstract

The internationalization of real estate investment expands opportunities but also exposes parties to conflicts of laws, information asymmetries, travel costs, and cross-border enforcement difficulties. This article examines how online dispute resolution (ODR) can be structured to prevent and resolve contractual disputes in international real estate transactions. Through a narrative review and documentary analysis, it integrates dispute system design literature, the UNCITRAL technical notes, international mediation instruments, Hague Conference conventions, and data protection rules. It proposes a scalable framework comprising preventive diagnosis, assisted negotiation, online mediation, verifiable settlement formalization, and residual referral to the competent forum. Scalability depends not only on technology but also on legal triage, informed consent, impartiality, accessibility, information security, and a clear distinction between disposable contractual rights and matters mandatorily governed by the law or jurisdiction of the situs.

Keywords: online dispute resolution; real estate transactions; mediation; international investors; private international law; dispute system design.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

Introdução

O investimento imobiliário transfronteiriço combina ativos territorialmente fixos com participantes, capitais e documentos distribuídos entre jurisdições. Essa configuração gera uma tensão estrutural: a operação pode ser negociada digitalmente, mas a propriedade, o registro, o licenciamento e diversos efeitos reais permanecem vinculados ao ordenamento jurídico do local do imóvel. A resolução de conflitos precisa, portanto, conciliar eficiência remota com regras imperativas que não podem ser afastadas por convenção privada.

Katsh e Rifkin (2001) descreveram a tecnologia como uma "quarta parte" capaz de organizar a comunicação, a informação e as escolhas no processo de resolução. Posteriormente, Rabinovich-einy e Katsh (2017) argumentaram que sistemas digitais também podem atuar preventivamente ao revelar padrões de conflito. Essa perspectiva é relevante para operações imobiliárias, nas quais divergências frequentemente decorrem de documentação incompleta, de expectativas contratuais incompatíveis ou de falhas de comunicação.

As notas técnicas da uncitral (2016) definem parâmetros descritivos e não vinculantes para odr, apoiados em justiça, transparência, devido processo e accountability. O documento não cria um regime uniforme nem resolve questões imobiliárias específicas. Sua utilidade reside em oferecer princípios de desenho que podem ser adaptados, desde que a plataforma identifique previamente os limites de jurisdição, a arbitrabilidade, a disponibilidade de direitos e a proteção das partes vulneráveis.

O problema de pesquisa consiste em determinar quais componentes jurídicos, procedimentais e tecnológicos permitem utilizar a ODR de forma escalável em controvérsias contratuais imobiliárias internacionais, sem produzir uma falsa uniformidade regulatória. O objetivo é construir um framework analítico, não uma regra universal de competência ou de execução.

Metodologia

Adotou-se uma pesquisa qualitativa, exploratória e descritiva, baseada em revisão narrativa e em análise documental. Foram examinadas obras sobre ODR e desenho de sistemas de disputas, artigos científicos publicados entre 2005 e 2024 e documentos da Uncitral, do HCCH, da União Europeia e do ordenamento jurídico brasileiro. Clássicos anteriores ao recorte foram mantidos quando indispensáveis à formação conceitual do campo.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

A análise foi organizada em oito eixos: natureza das disputas imobiliárias; fundamentos da ODR; negociação e mediação; desenho escalável; jurisdição e lei aplicável; formalização e execução; proteção de dados; e governança. O método não testa empiricamente uma plataforma nem estima a redução de custo ou de duração. Consequentemente, o framework deve ser validado em cada jurisdição e para cada tipo de operação.

1 Estrutura jurídica e econômica dos conflitos imobiliários internacionais

Transações imobiliárias internacionais envolvem riscos contratuais, registrais, urbanísticos, tributários, ambientais, financeiros e informacionais. Nem todos são mensuráveis da mesma forma. Divergências sobre declarações e garantias, cronograma, pagamento, entrega documental e obrigações pós-fechamento tendem a admitir composição; já a validade do registro, os efeitos erga omnes e as competências administrativas dependem da legislação aplicável e podem exigir a atuação de autoridade pública.

A imobilidade física do ativo torna a *lex rei sitae* um ponto de partida recorrente no direito internacional privado. Essa conexão não significa que toda controvérsia deva ser litigada presencialmente, mas impede supor que a escolha contratual de lei ou de plataforma neutralize as normas imperativas do local do bem. A HCCCH (2005) exclui do regime da convenção sobre a escolha do foro certos direitos reais sobre imóveis, evidenciando a necessidade de qualificação da matéria antes da definição do procedimento.

Além da dimensão jurídica, há assimetria informacional. Investidores não residentes podem depender de intermediários para compreender títulos, ônus, zoneamento, condições físicas e práticas locais. A ODR não corrige automaticamente essa desigualdade; ela pode até ampliá-la quando uma parte domina o idioma, a tecnologia ou a documentação. A triagem deve identificar a necessidade de tradução, de assessoria independente e de acesso equivalente aos registros relevantes.

Os conflitos também variam conforme a fase da operação. Na formação, predominam informação, proposta, depósito e *due diligence;* na execução, surgem inadimplemento, atraso e condição do ativo; após o fechamento, aparecem indenização, garantias e administração. Um sistema escalável precisa classificar a disputa por fase e natureza para escolher o caminho apropriado, em vez de aplicar um único fluxo a todos os casos.

A prevenção integra o desenho. Mnookin e Kornhauser (1979) demonstraram que barganhas ocorrem "à sombra do direito": as expectativas sobre alternativas jurídicas influenciam os acordos. Em

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

transações internacionais, cláusulas claras sobre notificações, lei aplicável, foro, mediação, idioma, documentos e prazos reduzem incerteza e tornam a negociação mais informada.

O primeiro requisito do framework é, portanto, um mapa de controvérsias. Ele deve separar direitos contratuais disponíveis, questões registrais, obrigações regulatórias e temas que envolvam terceiros. Essa classificação delimita o que pode ser resolvido por acordo e o que requer confirmação, registro ou decisão de autoridade competente.

2 Fundamentos e arquitetura da online dispute resolution

Odr não é mera videoconferência. Mania (2015) descreve o campo como a integração de métodos consensuais ou adjudicatórios com tecnologias de comunicação e de gestão da informação. A arquitetura pode incluir intake eletrônico, diagnóstico, negociação assíncrona, mediação síncrona, troca segura de documentos, assinatura e monitoramento do acordo.

Katsh e Rifkin (2001) identificam a conveniência, a expertise e a confiança como elementos centrais. Nos negócios imobiliários internacionais, a conveniência reduz os deslocamentos, mas a confiança depende da autenticidade, da confidencialidade, da neutralidade e da previsibilidade. Uma interface rápida, sem garantias de identidade ou de integridade documental, não constitui uma solução confiável.

As notas técnicas da Uncitral (2016) recomendam simplicidade, rapidez, justiça e transparência, além de uma comunicação clara sobre o processo. Por não serem vinculantes, não substituem a legislação nacional nem o contrato. O desenho deve explicitar a natureza voluntária ou obrigatória de cada etapa, o papel do neutro, os custos, os prazos e os efeitos do resultado.

Processos assíncronos permitem a participação em fusos horários diferentes e a reflexão antes da resposta. Processos síncronos favorecem a interação imediata e a exploração de interesses. A escolha deve refletir a complexidade, a urgência e a necessidade de comunicação. Questões documentais podem começar de forma assíncrona, enquanto impasses relacionais podem justificar uma sessão mediada.

A escalabilidade decorre de modularidade. Formulários e árvores de decisão podem organizar dados comuns, mas devem deixar espaço para narrativas e exceções. Rabinovich-einy e Katsh (2017) alertam que a digitalização pode transformar o sistema de disputas; por isso, os critérios incorporados ao software precisam ser governados e auditáveis.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

O segundo requisito do framework é uma arquitetura em camadas: informação preventiva, negociação direta, negociação assistida, mediação e encaminhamento residual. A passagem entre camadas deve depender do consentimento, do risco e da complexidade, e não apenas do fracasso automático de uma etapa anterior.

3 Negociação e mediação online em controvérsias imobiliárias

A negociação é a etapa de maior autonomia das partes. Fisher, Dury e Patton (2011) propõem separar pessoas de problemas, concentrar-se nos interesses e utilizar critérios objetivos. No ambiente imobiliário, os critérios podem incluir laudos, cronogramas, cotações de reparo, cláusulas de ajuste e padrões documentais, desde que sua origem e pertinência sejam verificáveis.

A plataforma pode estruturar propostas, contrapropostas e pontos de convergência, mas não deve manipular escolhas de forma opaca. Interfaces, prazos padrão e a ordenação das opções influenciam o comportamento. Transparência exige informar como as recomendações são geradas e permitir revisão humana quando a arquitetura puder afetar substancialmente o resultado.

A mediação acrescenta um terceiro imparcial que facilita a comunicação sem impor uma decisão. A diretiva 2008/52/CE procurou promover mediação em litígios civis e comerciais transfronteiriços e dar previsibilidade à confidencialidade e à execução. Seu alcance regional não autoriza transplantar regras para qualquer país, mas ilustra requisitos institucionais relevantes.

No Brasil, a Lei nº 13.140/2015 disciplina a mediação entre particulares e estabelece princípios como imparcialidade, isonomia, oralidade, informalidade, autonomia, busca do consenso, confidencialidade e boa-fé. O CPC de 2015 também valoriza as soluções consensuais. Em operações internacionais, essas normas aplicam-se apenas quando o ordenamento jurídico brasileiro for aplicável.

A competência do mediador deve incluir a condução digital, a gestão de conflitos de interesse e a compreensão de transações imobiliárias. Neutralidade processual não equivale a aconselhamento jurídico. As partes precisam poder consultar profissionais independentes, sobretudo quando o acordo afetar garantias, tributos, registros ou direitos de terceiros.

O terceiro requisito do framework é um protocolo de mediação online com verificação de identidade, declaração de conflitos, regras de confidencialidade, gestão de documentos, pausas para assessoramento e registro do consentimento. A tecnologia deve sustentar a autodeterminação, não reduzi-la a um clique formal.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

4 Desenho de um modelo escalável e orientado por risco

Escala significa atender a um volume maior com consistência, sem eliminar a análise proporcional ao risco. Susskind (2019) sustenta que a transformação digital da justiça requer o redesenho de processos, e não a simples reprodução eletrônica de práticas antigas. No âmbito imobiliário, isso implica diferenciar disputas repetitivas de controvérsias de alto valor, com múltiplas jurisdições ou que envolvam direitos indisponíveis.

O intake deve coletar identidade, capacidade, localização das partes, situação do imóvel, natureza do direito, contrato, cláusula de resolução, idioma e urgência. Esses dados permitem triagem jurídica inicial. A plataforma não deve concluir automaticamente sobre a competência ou a validade; deve sinalizar questões que exigem revisão profissional.

Uma matriz de risco pode combinar impacto, complexidade, vulnerabilidade, urgência e necessidade de autoridade externa. Casos de baixo risco seguem negociação estruturada; casos de risco intermediário recebem mediação; casos de alto risco são encaminhados para análise jurídica, arbitragem ou judiciário. A matriz precisa ser documentada e revisada para evitar discriminação.

Templates aumentam a consistência, mas precisam ser parametrizados por jurisdição e por tipo de negócio. Cláusulas de compra residencial, de locação comercial, de desenvolvimento ou de gestão têm efeitos distintos. A padronização responsável mantém campos obrigatórios, histórico de versões e aprovação jurídica para alterações relevantes.

Os indicadores devem medir acesso, taxa de participação, tempo por etapa, acordos, cumprimento, reabertura, satisfação e distribuição de resultados. A taxa de acordo isolada pode incentivar pressão indevida. A Uncitral (2016) enfatiza accountability; isso exige avaliar não apenas eficiência, mas justiça processual e possibilidade de contestação.

O quarto requisito é governança por níveis de risco. Automação organiza tarefas repetitivas; mediadores tratam interesses e comunicação; advogados analisam consequências jurídicas; autoridades preservam matérias públicas. Essa divisão evita que escalabilidade seja confundida com substituição indiscriminada do julgamento humano

.

5 Jurisdição, lei aplicável e limites da autonomia privada

A presença de partes em países distintos não cria automaticamente uma única lei aplicável. Contrato, imóvel, domicílio, consumidor, sociedade e forma do negócio podem ativar conexões diferentes.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

Antes da ODR, deve-se examinar cláusulas de lei e foro, regras imperativas e possibilidade de reconhecimento do resultado.

A Convenção da Haia de 2005 busca eficácia de acordos exclusivos de escolha de foro em matérias civis e comerciais internacionais, mas exclui direitos reais sobre imóveis e certas locações. A exclusão é central: uma cláusula de foro pode organizar controvérsias contratuais sem necessariamente deslocar competência exclusiva sobre titularidade ou registro.

A Convenção da Haia de 2019 disciplina reconhecimento e execução de sentenças estrangeiras, em vigor internacional desde 2023, com escopo e exclusões próprios. Sua existência não garante circulação universal: é necessário verificar estados vinculados, momento de vigência e matéria abrangida (HCCH, 2019).

Arbitragem pode ser adequada a algumas disputas comerciais, mas arbitrabilidade varia. A Convenção de Nova York de 1958 facilita o reconhecimento de sentenças arbitrais entre estados contratantes, sem eliminar defesas, ordem pública ou limites materiais. ODR e arbitragem online não devem ser tratadas como equivalentes à mediação.

Direitos do consumidor e normas de proteção podem restringir a eleição de foro, a arbitragem prévia ou a renúncia. A diretiva 2013/11/UE e o regulamento 524/2013 trataram de ODR no consumo no mercado europeu; seus padrões informam sobre qualidade, mas não regulam automaticamente investimentos imobiliários empresariais.

O quinto requisito é uma "porta jurídica" anterior ao mérito: qualificar a relação, mapear as leis potencialmente aplicáveis e informar os limites da autonomia. Quando houver incerteza relevante, a plataforma deve suspender os automatismos e solicitar uma avaliação jurídica, evitando apresentar uma solução procedimental como garantia de competência.

6 Formalização, execução e circulação internacional dos acordos

A utilidade da mediação depende da qualidade do acordo. Termos vagos sobre pagamento, reparo, documentação ou registro geram novos conflitos. O instrumento deve identificar as partes, obrigações, prazos, condições, moeda, tributos, confidencialidade, inadimplemento e os atos necessários perante cartórios ou autoridades.

A Convenção de Singapura sobre Mediação, adotada em 2018, cria um mecanismo para acordos comerciais internacionais resultantes de mediação entre Estados Partes. Seu escopo contém

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

exclusões, inclusive acordos de consumo e determinados acordos já executáveis como sentença ou laudo. Aplicabilidade deve ser examinada caso a caso (Uncitral, 2018).

A convenção não transforma qualquer acordo eletrônico em título internacional. É necessário demonstrar que o acordo resultou de mediação e satisfazer requisitos do instrumento e do estado onde se busca tutela. Além disso, efeitos sobre registro imobiliário continuam sujeitos à lei e às formalidades locais.

Assinaturas eletrônicas, trilhas de auditoria e carimbo temporal auxiliam a autenticidade, mas a validade depende do regime aplicável. A Lei Modelo da Uncitral sobre Comércio Eletrônico (1996) formulou equivalência funcional, influenciando legislações nacionais. Ainda assim, atos imobiliários podem exigir forma qualificada, reconhecimento ou registro.

Cumprimento voluntário pode ser favorecido por cronogramas claros, lembretes, confirmação de etapas e canais de retorno. Monitoramento não deve permitir alteração unilateral nem exposição desnecessária de dados. Se o acordo falhar, o sistema deve preservar evidências de forma compatível com a confidencialidade e com a lei aplicável.

O sexto requisito é uma camada de formalização sensível do ponto de vista jurisdicional. Modelos de acordo devem ser revisáveis, disponibilizados em idioma compreensível e acompanhados de orientação para registro, homologação ou execução, quando necessário. A plataforma não deve prometer eficácia automática transfronteiriça.

7 Proteção de dados, cibersegurança e inclusão digital

ODR processa identidade, contratos, informações financeiras, comunicações e documentos do imóvel. Esses dados podem revelar patrimônio, localização e estratégias de negócios. A minimização exige coletar apenas o necessário e definir a finalidade, o prazo de retenção e os perfis de acesso.

O Regulamento Geral de Proteção de Dados da União Europeia estabelece princípios de licitude, transparência, limitação da finalidade, minimização, exatidão, limitação da conservação, integridade e responsabilização. A LGPD brasileira adota princípios correlatos. Aplicação territorial deve ser analisada; não se presume que uma única norma cubra todas as partes.

Confidencialidade da mediação não substitui segurança cibernética. Criptografia, autenticação multifator, segregação, registro de acessos, resposta a incidentes e avaliação de fornecedores são controles distintos. O Nist Cybersecurity Framework 2.0 (2024) organiza funções de governar, identificar, proteger, detectar, responder e recuperar.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

Transferências internacionais de dados requerem base e salvaguardas previstas na legislação pertinente. Armazenar informações em nuvem de outro país pode alterar riscos e obrigações. Contratos com provedores devem disciplinar suboperadores, localização, incidentes, retorno e descarte.

Inclusão digital afeta justiça procedimental. Falta de equipamento, conectividade, acessibilidade ou letramento pode impedir a participação. Uncitral (2016) relaciona ODR à justiça e à transparência; um sistema escalável deve oferecer canais assistidos, compatibilidade com tecnologias de apoio e alternativa não digital quando necessária.

O sétimo requisito é *privacy and accessibility by design.* Avaliação de impacto, controles proporcionais, testes de acessibilidade, linguagem clara e suporte humano devem anteceder a expansão. Eficiência obtida mediante exclusão ou coleta excessiva não constitui ganho legítimo.

8 Governança, indicadores e validação do framework

Governança define quem cria regras, seleciona mediadores, altera algoritmos, responde a incidentes e revisa resultados. Sem atribuição clara, erros ficam dispersos entre operador, software e profissional. A Uncitral (2016) inclui accountability entre princípios centrais, exigindo responsabilidade verificável.

Conselho de governança pode reunir competências jurídicas, imobiliárias, tecnológicas, de proteção de dados e de experiência do usuário. Sua função é aprovar políticas, conflitos de interesse, modelos, critérios de triagem e mudanças. A participação multidisciplinar reduz o risco de otimização apenas por custo.

Auditoria deve avaliar amostras, reclamações, desistências, resultados por grupo e reversões. Diferenças sistemáticas podem revelar barreiras linguísticas, vieses ou desigualdades de poder. Dados agregados precisam ser interpretados sem violar confidencialidade.

As métricas de qualidade incluem compreensão, possibilidade de voz, neutralidade percebida, equilíbrio informacional e cumprimento. Tyler (2006) demonstrou a relevância da justiça procedimental para a legitimidade; ainda que sua pesquisa não seja específica do ODR imobiliário, sustenta que se deve avaliar como o processo é vivenciado, e não apenas o desfecho.

A validação deve ocorrer por meio de um piloto, revisão jurídica local, testes de segurança, cenários de falha e feedback. O framework proposto é uma arquitetura analítica; não comprova desempenho. Estudos futuros devem comparar tipos de controvérsia, jurisdições, custos, duração, equidade e

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

cumprimento. O oitavo requisito é melhoria contínua com limites explícitos. Um sistema escalável é aquele que reconhece quando pode atuar e quando deve encaminhar. A maturidade não se mede pelo volume automatizado, mas pela capacidade de preservar direitos enquanto expande o acesso e a consistência.

Conclusão

A odr pode reduzir barreiras de distância e facilitar a comunicação em transações imobiliárias internacionais, mas sua legitimidade depende da correta qualificação do conflito. Ativos imobiliários permanecem vinculados às normas e autoridades do local de situação, razão pela qual a eficiência digital não equivale à desterritorialização jurídica.

O framework proposto articula oito componentes: mapa de controvérsias, arquitetura em camadas, protocolo de mediação, governança por risco, triagem de jurisdição, formalização sensível ao ordenamento, proteção de dados e validação. Esses componentes respondem ao problema de escala sem presumir que todos os casos sejam padronizáveis.

Negociação e mediação online são mais adequadas quando as partes controlam o objeto e podem consentir de forma informada. Registro, direitos de terceiros, ordem pública e matérias administrativas podem exigir outras vias. As cláusulas contratuais devem prever essa distinção. A execução internacional de acordos exige a verificação de instrumentos aplicáveis, dos estados vinculados e das formalidades. A Convenção de Singapura representa um avanço, mas não confere eficácia universal nem substitui as regras imobiliárias locais. Promessas de execução automática seriam juridicamente inadequadas.

Tecnologia deve ser avaliada por justiça, transparência, segurança e inclusão. A automação pode estruturar informações e ampliar o acesso; decisões de alto impacto exigem revisão humana.

Estudos empíricos são necessários para testar o modelo em diferentes mercados.

Conclui-se que o modelo escalável para transações imobiliárias internacionais é uma forma de desenho institucional, e não apenas uma plataforma. Seu valor reside em combinar prevenção, consensualidade e encaminhamento juridicamente responsável, preservando a confiança necessária ao investimento transfronteiriço.

Referências

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano V, v.1 2024 | submissão: 14/05/2024 | aceito: 08/06/2024 | publicação: 20/06/2024

Brasil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de processo civil. Diário Oficial da União: Brasília, df, 17 mar. 2015.
Brasil. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe sobre a mediação entre particulares. Diário Oficial da União: Brasília, df, 29 jun. 2015.
Brasil. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Diário Oficial da União: Brasília, df, 15 ago. 2018.
Cortés, P. Online dispute resolution for consumers in the European Union. Abingdon: Routledge, 2011.
European Union. Directive 2008/52/ec on certain aspects of mediation in civil and commercial matters. Official journal of the european union, l 136, 24 may 2008.
European Union. Directive 2013/11/eu on alternative dispute resolution for consumer disputes. Official journal of the european union, l 165, 18 june 2013.
European Union. Regulation (EU) No 524/2013 on online dispute resolution for consumer disputes. Official journal of the european union, l 165, 18 june 2013.
European Union. Regulation (eu) 2016/679: general data protection regulation. Official journal of the european union, l 119, 4 may 2016.
Fisher, Getting to yes: negotiating agreement without giving in. 3rd ed. New york: penguin, 2011.
Hague conference on private international law. Convention of 30 June 2005 on choice of court agreements. The hague: hcch, 2005.
Hague conference on private international law. Convention of 2 July 2019 on the recognition and enforcement of foreign judgments in civil or commercial matters. The hague: hcch, 2019.
Katsh, e.; rifkin, j. Online dispute resolution: resolving conflicts in cyberspace. San Francisco: Jossey-Bass, 2001.
Mania, K. Online dispute resolution: the future of justice. International Comparative Jurisprudence, v. 1, n. 1, p. 76-86, 2015. Doi: 10.1016/j.icj.2015.10.006.
Mnookin, R. H.; Kornhauser, L. Bargaining in the shadow of the law. Yale Law Journal, v. 88, n. 5, p. 950-997, 1979.
National institute of standards and technology. The nist cybersecurity framework (csf) 2.0. Gaithersburg: NIST, 2024.
Rabinovich-einy, O.; Katsh, E. The new courts. American University Law Review, v. 67, p. 165-215, 2017.
Susskind, R. Online courts and the future of justice. Oxford: Oxford University Press, 2019.
Tyler, T. R. Why people obey the law. Princeton: Princeton University Press, 2006.
United Nations. Convention on the recognition and enforcement of foreign arbitral awards. New York: United Nations, 1958.
United Nations Commission on International Trade Law. Model law on electronic commerce. New York: United Nations, 1996.
United Nations Commission on International Trade Law. Technical notes on online dispute resolution. New York: United Nations, 2016.
United Nations. Convention on international settlement agreements resulting from mediation. New York: United Nations, 2018.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença Creative Commons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.