



**ADMINISTRANDO  
CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS**

## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

**“Na administração dos condomínios os conflitos são uma constante de toda a ordem. O mais impressionante é que boa parte deles é por motivos irrelevantes e, não raro, por caprichos pessoais dos condôminos ou do próprio síndico, observado, entretanto, que este na maioria das vezes é um mediador entre os interesses pessoais dos condôminos e os interesses comuns do condomínio.”**

## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

- REPARAÇÃO DE DANOS. VIZINHANÇA. **ALEGAÇÃO DE TRATAMENTO DISCRIMINATÓRIO DISPENSADO PELO CONDOMÍNIO RÉU E SEU SÍNDICO PARA COM O AUTOR.** ANIMAL – GATO – QUE CIRCULAVA POR ÁREAS COMUNS. ADVERTÊNCIAS VERBAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. ILEGITIMIDADE PASSIVA MANTIDA. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.
- “... outros moradores também se sentiam incomodados com a livre circulação do gato pelas áreas comuns, que inclusive reclamavam que arranhava os carros.”
- “... Quanto ao mais, natural que o autor se sinta incomodado com o fato de receber reclamações, tanto do síndico, como de outros moradores, com relação ao seu animal de estimação, o qual acabou por desaparecer, ensejando inclusive procedimento criminal ...”

- Nº 71004414769 (Nº CNJ: 0017814-78.2013.8.21.9000) 2013/CÍVEL - TJRS

## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. **DESENTENDIMENTO ENTRE SÍNDICA E CONDÔMINO.** GRAVIDADE DA OFENSA. IMPUTAÇÃO DE CONDUITA CRIMINOSA. MAJORAÇÃO DA VERBA COMPENSATÓRIA. FIXAÇÃO EM VALOR RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES PESSOAIS E ECONÔMICAS DAS PARTES. EFETIVA EXTENSÃO DO DANO

“ ...Reconhecida a notória gravidade dos fatos, advindos de desentendimento havido entre a síndica do condomínio e condômino – quando aquela imputou a este à prática de variados crimes, sem qualquer base ou fundamento –, há que ser fixado o valor devido a título de compensação pelo dano moral sofrido em R\$ 10.000,00 - dez mil reais ...”

## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

**AÇÃO DE DESCONSTITUIÇÃO DE DÉBITO. MULTA ARBITRADA POR EXCESSO DE BARULHO. FESTA REALIZADA NO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO. REGIMENTO INTERNO APROVADO EM ASSEMBLÉIA GERAL. COMPROVADA INFRAÇÃO À REGRA CONTIDA EM REGULAMENTO CONDOMINIAL, JUSTIFICA-SE A APLICAÇÃO DA RESPECTIVA MULTA.**

“...Em trinta anos de jurisdição, com o compromisso ético e social à jurisdição em benefício da sociedade, vê-se que ações como a atual desvirtuam o objetivo e o senso de justiça, a ponto de atentar à cidadania.

...O judiciário está abarrotado de milhares de ações que exigem tempo e dedicação sobre-humanos aos juízes, no ano de 2012, chegou ao montante de 3.500 processos por mim julgados.”

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (RELATOR)**

## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

- **Leis concernentes:**
- Código Civil
- Lei 4591/64 (Lei do Condomínio) – derogada

## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

- “Considerando-se a relevância de suas funções, o síndico é o órgão administrativo mais importante do condomínio, uma vez que ele atua em caráter permanente na administração do edifício ...”

- Franco, J. Nascimento – Condomínio, Editora RT, 5ª Edição, 2000, pág 25

## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

### Art. 1.348. **Compete ao síndico:**

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, **praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;**

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - **cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;**

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

## Deveres do síndico:

Artigo 22, § 1º, do Lei 4.591:

“(…)

*b-*) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, **moralidade** e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

- **FERRAMENTAS À DISPOSIÇÃO DO SÍNDICO:**
- **ADVERTÊNCIA**
- **MULTA**
  - Amparo legal:
    - Código Civil
    - Convenção de Condomínio
    - Regimento Interno
    - Legislação esparsa

Art. 186. Aquele que, por **ação** ou **omissão** voluntária, **negligência ou imprudência**, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o **titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites** impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

# Estilos para resolução de conflitos:

- **COLABORATIVO:**
- Contempla os interesses das partes interessadas no conflito, busca um resultado benéfico para elas, trabalha em forma de cooperação, dividindo resultados e as conquistas.

- **COMPETITIVO:**

- O estilo de competição busca a satisfação dos seus interesses independentemente do efeito, positivo ou negativo, que isso possa causar na outra parte. Tenta, de forma enfática, convencer a outra parte de que a sua conclusão está correta e a dela está equivocada, até podendo fazer que esta aceite a culpa por um problema qualquer.

- **EVITAÇÃO:**
- É considerado não assertivo e não cooperativo, pois evita todo e qualquer envolvimento com o conflito, chegando a negar sua existência e o contato com as pessoas que podem causá-lo. Expressa-se como omissão, não assumindo a responsabilidade por resultados.

- **ACOMODAÇÃO:**

- Trata-se de um estilo considerado não assertivo e cooperativo. A parte que utiliza este estilo tende a apaziguar a situação, chegando a colocar as necessidades e os interesses da outra parte acima dos seus, não por cooperação, mas para não criar conflitos e, assim, não ter que resolvê-los.

- **COMPROMISSO:**

- Esse estilo encontra-se no padrão médio da assertividade e cooperação, em que uma das partes envolvidas no conflito desiste de alguns pontos ou itens, reconhecendo ou não sua opinião como certa ou errada, mas levando a discutir os resultados entre ambas as partes como uma forma de evitar estender as divergências.

# ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS



## ADMINISTRANDO CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS



O VERDADEIRO PROBLEMA DA  
COMUNICAÇÃO É QUE NÃO  
ESCUTAMOS PARA COMPREENDER,  
E SIM PARA RESPONDER.

**MUITO OBRIGADO!**



Carlos Eduardo Quadratti  
falecom@quadrattiadvogados.adv.br  
(11) 4521-0327