



Conflitos no Condomínio

João Paulo Rossi Paschoal

Assessor Jurídico do SECOVI-SP

Instrutor da Universidade SECOVI-SP

Especialista em Direito Civil pela ESA OAB-SP

Mestre em Direito pela PUC-SP

E-mail para contato: juridico@secovi.com.br

1- O que leva alguém a optar pela vida em condomínio?

- Economia;
- Praticidade;
- Segurança;
- Oportunidade de maior interação entre as pessoas.

2- Contudo, em paralelo, há certos inconvenientes:

- Inadimplência;
- Existência de restrições minuciosas, que delimitam o exercício do direito de propriedade;
- Os “sistemas” só funcionam se todos agirem conforme o esperado. Um passa a depender do outro;
- O conceito de “privacidade” é relativizado: há uma única estrutura ou, ainda, estruturas contíguas ou vizinhas; parte das áreas são de uso comum.

3- Temas que costumam ser fonte de conflitos:

- Inadimplência;
- Vazamentos e infiltrações;
- Animais;
- Ruídos excessivos.

4- A inadimplência:

O dever de pagar o rateio mensal é o principal dever do condômino:

Base legal - Código Civil:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

...

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Continuação

A propósito da afirmação é útil lembrar a lição do jurista **J. Nascimento Franco**:

“O pagamento pontual das despesas, na data e na forma usual (via banco, resgate no escritório do síndico ou do administrador etc.) constitui dever moral de solidariedade, lealdade e honradez de cada um dos condôminos para com os demais, visto como tem por fim o custeio da manutenção do edifício, que é moradia de todos eles... O atraso importa em autêntico parasitismo, por ser injusto que os condôminos pontuais sejam forçados a suprir a caixa condominial, tornando-se, deste modo, financiadores compulsórios dos faltosos”. FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997, p. 225.

Continuação

Questões pontuais sobre a inadimplência:

- Conceito de inadimplência no condomínio;
- Multa moratória;
- Juros;
- Correção monetária;
- Honorários advocatícios;
- A importância da aprovação orçamentária e do cadastro de condôminos;

Continuação

- A importância do pagamento na forma correta;
- Protesto e negativação;
- Desconto pontualidade;
- Restrições ao uso das áreas e coisas comuns;
- Participação e voto nas assembleias;
- Divulgação das unidades inadimplentes;
- Cobrança extrajudicial e judicial;
- Juizados Especiais Cíveis.

5- Vazamentos e infiltrações:

- Qual atitude o síndico deve tomar quando constatar um vazamento entre duas unidades autônomas?
- O condômino pode promover – sem conhecimento e autorização do síndico - o reparo de vazamento que tenha origem na área comum, que lhe traga prejuízos?
- O condomínio recebe cobrança de água com valor muito superior ao seu consumo normal. Ato contínuo, descobre-se um vazamento gerado por um único apartamento. É possível cobrar a diferença apurada da unidade causadora do prejuízo?

6- Animais:

- É válida a proibição absoluta da permanência de animais no condomínio, desde que presente nas normas internas? Há lei que estabeleça a tolerância de animais no condomínio?
- O tamanho ou raça do animal são fatores decisivos para a permanência do mesmo no condomínio?
- É conveniente exigir que os animais sejam carregados no colo pelos condôminos ou ocupantes, quando em trânsito nas áreas comuns?

7- Excesso de ruídos - Fundamentação legal:

- **Constituição Federal:** art. 5º, *caput*, e X da Constituição Federal: direito à vida e art. 225, *caput*, também da Constituição: direito à sadia qualidade de vida;
- **Direito Penal:** art. 42 da Lei das Contravenções Penais (Dec.-Lei nº 3.688/41);
- **Direito Trabalhista:** (CLT e Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho);
- **Direito Ambiental:** Resolução Conama nº 001/90: níveis prejudiciais ao sossego e à saúde, bem com o procedimento para a sua apuração, conforme o estabelecido pelas normas técnicas.

Continuação

-Normas que tratam de direito administrativo, urbanístico ou ambiental: usualmente de natureza municipal (por vezes chamadas de “lei do silêncio”). Tais normas costumam atribuir força de lei para as normas técnicas pertinentes:

NBR 10151 (Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento) – Usada para ambientes externos;

NBR 10152 (Níveis de ruído para conforto acústico), ambas da ABNT – usada para ambientes internos;

- Normas instituídas pelos próprios particulares: Convenção do Condomínio, Regimento Interno, Estatuto de uma associação, de um clube, ou mesmo as normas internas de uma empresa.

Continuação - Código Civil:

- Tutela do direito de vizinhança (arts. 1.277 a 1.279);

- Condomínio edilício:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

...

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

...

Art. 1.336. São deveres do condômino:

...

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Continuação

A **NBR 10151 da ABNT** que costuma servir de norte para a elaboração de leis municipais ou das normas internas dos condomínios:

“6.2.2 Os limites de horário para o período diurno e noturno da tabela 1 podem ser definidos pelas autoridades de acordo com os hábitos da população. Porém, o período noturno não deve começar depois das 22 h e não deve terminar antes das 7 h do dia seguinte. Se o dia seguinte for domingo ou feriado o término do período noturno não deve ser antes das 9 h”.

Continuação - Fontes usuais de ruídos

- Músicas e sons oriundos de aparelhos eletroeletrônicos;
- Crianças;
- Risadas estridentes;
- Instrumentos sonoros;
- Obras e transportes de materiais de construção;
- Festas;
- Audiência de eventos esportivos;
- Brigas ou discussões;
- Mudanças;
- Animais;
- Realização de eventos religiosos nas unidades autônomas etc.

Continuação - Prováveis consequências dos ruídos

A proteção do sossego está vinculada à preservação da saúde humana. São vários os malefícios que podem ser causados pelos ruídos excessivos:

- perturbação da saúde mental, sendo origem de várias doenças nervosas;
- comprometimento do trabalho cerebral;
- causa de fadiga exagerada;
- origem de problemas gástricos;
- descontrole das funções hormonais;
- elevação do ritmo cardíaco, provocando hipertensão;
- comprometimento do sono;
- perda da capacidade auditiva;
- deterioração na qualidade de vida;
- prejuízos ao meio ambiente, afetando os interesses difusos e coletivos.



Continuação - Parâmetros para identificação do problema:

- O ser humano médio como parâmetro: a convivência social, por si só, cria a necessidade de cada um sofrer um pouco, tanto mais na hipótese da vida em condomínio. Portanto, o que se tem por parâmetro é a sensibilidade média;
- Análise do zoneamento, dos usos e costumes locais;
- Existência de isolamento acústico na edificação;
- O dia (se feriado ou dia normal), os horários (noturno ou diurno), locais (**NBR 10152 ABNT**), bem como a destinação do condomínio.

8- Como atuar diante de situações de desrespeito?

- Aplicação dos meios de controle previstos nas normas internas (Convenção do Condomínio e Regimento Interno), por meio escrito;
- Denúncia do caso ao Órgão Municipal de Controle ou para a Autoridade Policial, se couber;
- Mediação;
- Propositura de ação judicial (usualmente, ação cominatória), que poderá ser cumulada com pedido de perdas e danos (se houver algum prejuízo imputável) e cominação de multa diária pelo descumprimento da ordem judicial.

Agradeço a atenção de
todos e
até a próxima!