



Situações e Direitos de Vizinhança em Condomínios e Loteamentos.

SECOVI - CAMPINAS

MAIO - 2013

Secovi-SP - Há mais de 60 anos construindo a história do setor imobiliário no Brasil

Michel Rosenthal Wagner

- Advogado especialista em Direito Imobiliário, Contratual, Educacional, Arbitragem e Mediação.
- Membro Técnico das Vice Presidências de Administração Imobiliária, Condomínios e da VP de Sustentabilidade do Secovi.
- Presidente da Comissão de Direito Imobiliário, Urbano, e de Vizinhança da OAB/SP – seccional Pinheiros.
- Professor da Universidade Secovi
- Pós Graduando PUC/SP – Direitos Difusos – Direitos de Vizinhança e Função Social da Propriedade.
- Membro da Latin Real State Society – LARES.
- Sócio diretor do escritório de advocacia MRW advogados.

DIREITOS DE VIZINHANÇA NA LEGISLAÇÃO

Constituição Federal

Política Nacional do Meio Ambiente

Estatuto da Cidade

Direitos de Vizinhança: CCB 1.277 e ss

Condomínio Edilício: CCB 1.331 e ss

Leis diversas temáticas – PSIU e outras

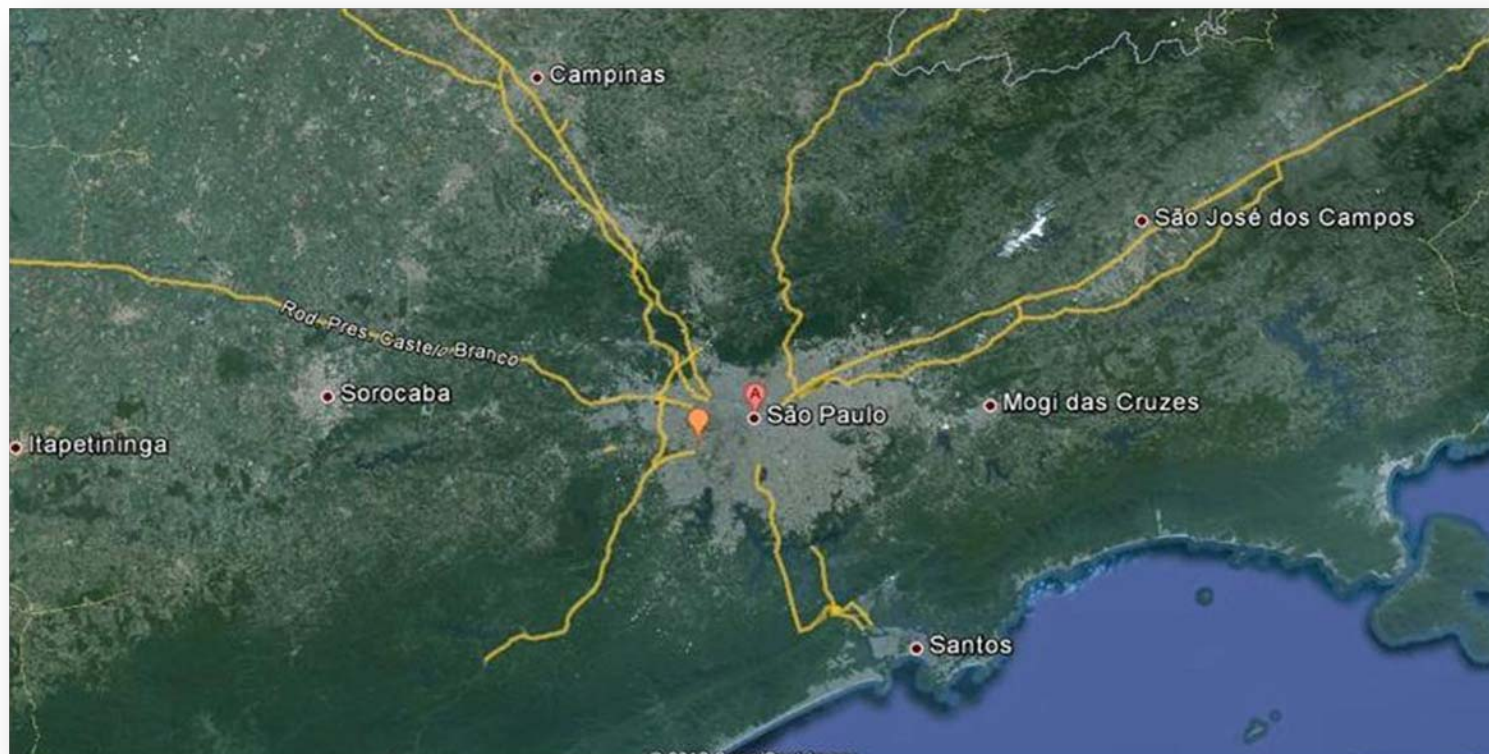
CIDADES

	1940	2000	2010
População Brasil	71 mi	170 mi	190 mi
População cidades	26,3 %	81,2 %	85 %
População cidades	18,8 mi	138 mi	160 mi

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

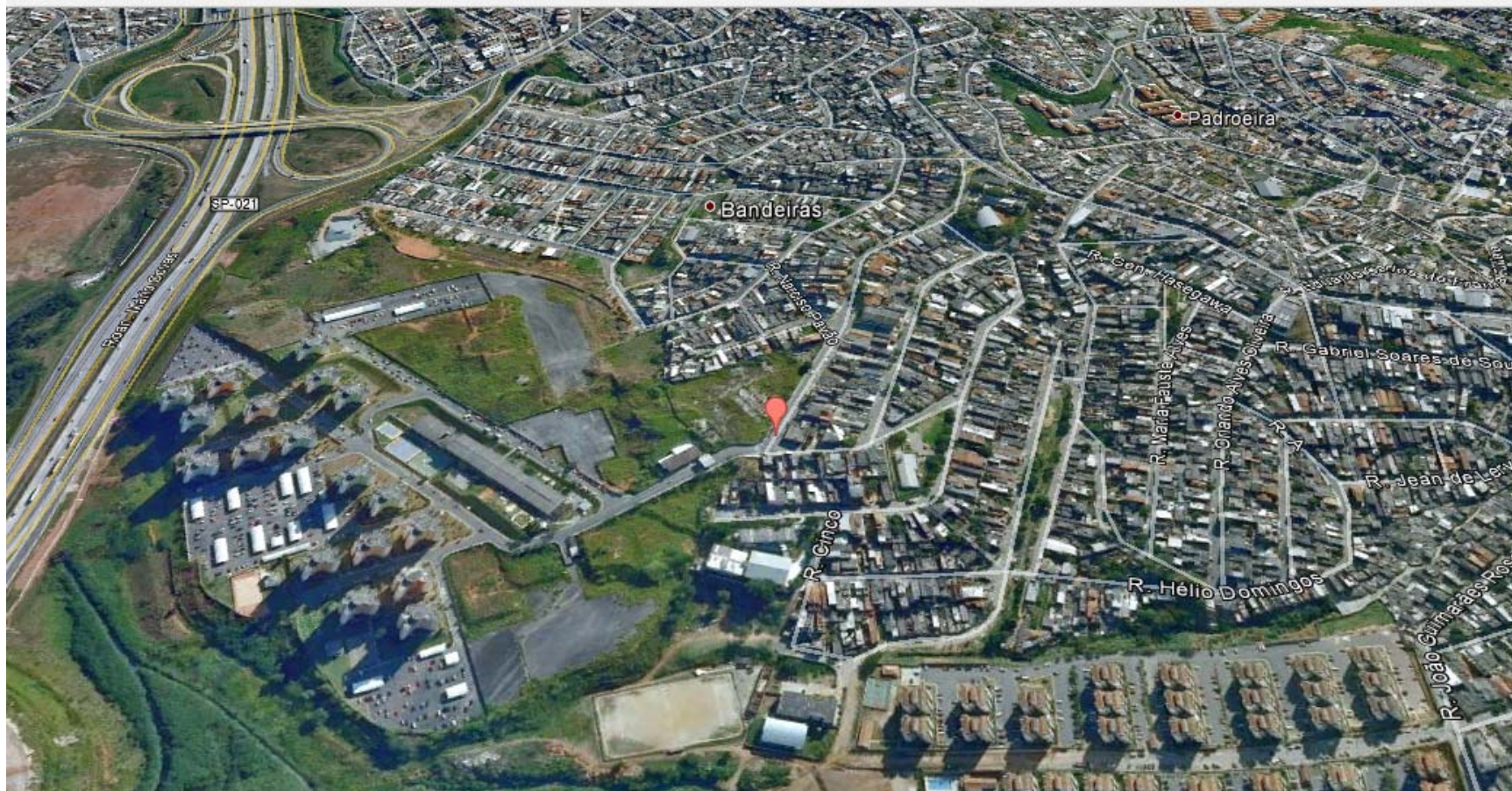
- Em setenta anos as cidades receberam 141 milhões de pessoas, e nos últimos 10 anos, 22 milhões.
- Desde 1964, com o SFH, condomínio de edifícios têm sido um modelo preponderante de urbanização legal, e adensamento nas cidades, verticalmente em condomínios e horizontalmente em loteamentos.
- Somos 45 mil condomínios no Estado com cerca de 7 mi assim vivendo.

REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO



20 milhões de habitantes nos 39 municípios compreendem além de São Paulo: Arujá, Barueri, Biritiba-Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapevi, Itaquaquecetuba, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo Andre, São Bernardo do campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, Suzano, Taboão da Serra, Vargem Grande Paulista

Campinas 1940 ...



Campinas 1940 ...



REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS



Cidade:
Área: 795,70 Km²
População: 1.080.113 (2012)
Região Metropolitana
19 Municípios
Área: 3 645,66 Km²
População: 2.797.137 - (2010)
Fonte: IBGE e SEADE

PROPRIEDADE URBANA

- Uso e ocupação do solo urbano diferenciado
- Direito de usar, fruir e livre dispor
- Liberdades e limitações = função social da propriedade
- Direitos e abuso de direitos
- Falaremos da propriedade urbana, ciudades, cadeia do produto imobiliário, sustentabilidade e sustentabilidade relacional, a importância dos arquitetos, condomínio, direitos de vizinhança no condomínio, a importância da boa gestão, convenção e regimento internos, Estatutos de Associações, assembleias, tipos em assembleia, comunicação, conflitos e gestão interna, multas, exclusão do condômino nocivo, conflitos de direitos de vizinhança nas cidades, litígios no judiciário, ministério público ou justiça comum, indenizações, jurisprudências, o dever do cuidado, educação ambiental.

CICLO DE VIDA DE UM EMPREENDIMENTO

Terrenista
Loteador
Investidor
Incorporador
Construtor
Agente Financeiro
Arquitetos
Topógrafos
Engenheiros
Projetistas
Advogados
MKT
Corretores
Peritos
Despachantes Imobiliários

Academia
Institutos de Pesquisa



Sociólogos
Psicólogos
Entidades de Classe

Síndicos

Administradores,
gestores e gerentes
imobiliários de imóveis,
condomínios e
loteamentos

SUSTENTABILIDADE E SUSTENTABILIDADE SITUACIONAL

- Sustentabilidades...
- Sociedade sustentável, desenvolvimento sustentável, crescimento sustentável, gestão sustentável, sustentabilidade comunitária, estratégias sustentáveis de organização, investimentos sustentáveis, comunidades sustentáveis, sustentabilidade urbana, arquitetura sustentável, cidades sustentáveis, e no limite sustentabilidade sustentável.
- Sustentabilidade relacional
- Desenvolvimento Sustentável - 5 dimensões...
 - Econômica
 - Social
 - Ambiental
 - Política
 - Cultural e Histórica

DEVERES E DIREITOS DE VIZINHANÇA NAS CIDADES - CCB

- Do uso anormal da propriedade

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

DEVERES E DIREITOS DE VIZINHANÇA NO CCB

Outros temas tratados no mesmo capítulo do código:

- Árvores Limítrofes
- Passagem forçada
- Passagem de Cabos e Tubulações
- Águas
- Muros
- Tapagem

No condomínio e na vizinhança em geral, a vizinhança abrange tudo o que está próximo, isto é, ao lado, acima, abaixo, e não somente confiantes – onde quer que as manifestações se percebam, e onde quer que as interferências alcancem.

DEVERES E DIREITOS DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO - CCB

- Condomínio Edilício – (artigo 1.336)
 - contribuir para as despesas do condomínio
 - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação
 - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas
- 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.
- Cumprir obrigações e exercer direitos.
- Exigir cumprimento das obrigações e participar da gestão.
- Cuidados para não “abusar do direito”.

CONFLITOS DE DIREITOS DE VIZINHANÇA NAS CIDADES

- Iluminação
- Áreas Técnicas de empreendimentos comerciais
- Discotecas - baladas
- Bares
- Academias
- Templos religiosos
- Construções e reformas - martetele, maquita, serra circular
- Oficinas mecânicas, serralheiras, marcenarias
- Odores de cigarro, drogas, animais
- Automóveis, motocicletas, ônibus

CONFLITOS DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO

- Higiene e Limpeza
- Drogas e Álcool
- Canos – Infiltrações, vazamentos, umidades
- Obras e Reformas
- Mudanças
- Restaurantes e bares
- Antenas
- Alteração da destinação

- Regras Internas
- Estacionamentos de veículos
- Animais de estimação
- Fachada
- Ruídos
- Academias
- Quadras esportivas
- Piscinas
- Segurança

Períodos de Férias tanto nas cidades como no litoral e interior -
mudança de costumes

ÁREAS DE LAZER

- Proximidade
- Mudança de uso
- Depredações

- Piscina
- Churrasqueira
- Restaurante
- Bar
- Academia
- Quadras esportivas
- Bosques e jardins

- Ruídos e odores ...



BARULHO - HIPÓTESES MAIS FREQUENTES

- Música em alto volume e instrumentos musicais (em festas e fora delas)
- Brincadeiras de crianças (bola, piscina, ping-pong)
- Risadas estridentes, brigas, discussões
- Obras e transportes de materiais de construção (britadeira, serra, esmeril, maquinas, Vaps, Cortador de grama)
- Algazarras, festas, amores e alegrias
- Mudanças, obras
- Animais, ruídos , segurança e odores
- Eventos religiosos nas unidades autônomas (cantorias atabaques)
- Geradores de energia, aspiradores e exaustores de cozinha e churrasqueiras
- Liquidificadores, espremedores, centrífugas
- Academia (esteiras e TV)
- Áreas técnicas



LEI DO SILÊNCIO E SUAS REGRAS

Organização Mundial de Saúde: 70 dB

ABNT: NBR 10.151/2000 .

Tipos de área – (diurno/noturno)

Áreas de sítios e fazendas 40/35

Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas - 50/45

Área mista, predominantemente residencial - 55/50

Área mista, com vocação comercial e administrativa - 60/55

Área mista, com vocação recreacional - 65/55

Área predominantemente industrial - 70/60

Segundo a Lei Municipal de Campinas 14011/2011, os parâmetros aceitos são os mesmos da NBR 10.151/2000 da ABNT.

PARÂMETROS EM DECIBÉIS DE EMISSÃO DE SONS

passarinho	0
cochicho	10
torneira	15
relógio	25
aspirador de pó	50
bebê chorando	55
cachorro latindo	65

piano	80
telefone tocando	85
moto	95
cortador de grama	100
caminhão	105
alto-falante	130
britadeira	130
avião	140

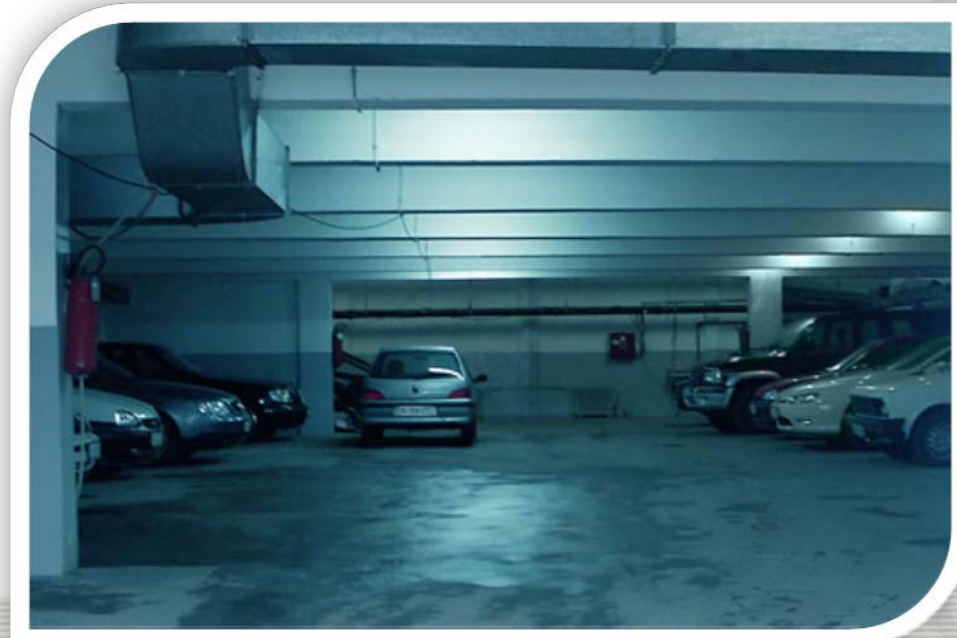
Frequência dos ruídos ...

“As vezes ouço o vento passar, e só de ouvir o vento passar vale a pena ter nascido”.

Fernando Pessoa

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

- Propriedade individualizada ou coletiva / determinada ou indeterminada
- Passível de uso de manobristas ou sorteio periódico de vagas
- Crachás e vagas para visitantes
- P M G – espaço físico e aumento do tamanho dos carro
- Vagas presas
- Segurança – responsabilidade do condomínio por danos
- Alteração de destino e de utilização
- Regulamento de garagens



ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

- O que prevalece é o bom senso e o respeito aos 3Ss.
- Espécie: raças perigosas
- Animais nativos brasileiros
- Tamanho – segurança
- Higiene - odores
- Ruídos



FACHADAS

- Estética dos cidadãos e da população genericamente falando – direito difuso e coletivo à paisagem.
- Discussão sobre o belo e o estilo e orientação do arquiteto que concebeu o projeto.
- Atualização x manutenção de materiais.
- Intocabilidade x atualização e modernização.
- Valorização



FACHADAS

- Empenas - propaganda.
- Esquadrias, redes e grades de proteção.
- Ar condicionados
- Antenas
- Plantas e paisagismo
- Fechamento de varandas ventos, luminosidade, barulho
- Extensão de ambientes
- Sustentabilidade



SEGURANÇA

- Ir e vir seguro
- Câmeras: imagens reservadas para fins comuns dos condomínios e loteamentos
- Intimidade
- Privacidade
- Anonimato
- Tranquilidade para residir, trabalhar e recrear-se
- Falta de preparo pessoal e das edificações nos novos condomínios construídos nos últimos anos.
- Quanto condomínio é sossego, saúde, segurança e o 4º. “S” = solidariedade.

REGRAS INTERNAS EM CONDOMÍNIO

Convenção – constituição do condomínio

Regimento Interno – regras do dia a dia

**Podem ser previstos regulamentos diversos
temáticos – regras detalhadas do dia a dia**

Conselhos e comissões temáticas

MULTAS

0	Inadimplemento – 2% anteriormente era de até 20%
1	Posturas diversas – até 5 vezes – quorum - 2/3
2	Descumprimento reiterado dos deveres, inclusive inadimplência – até 5 vezes – quorum $\frac{3}{4}$
3	Comportamento antissocial que gere incompatibilidade de convivência – até 10 vezes – quorum $\frac{3}{4}$

- É lícita e até mesmo possível a exclusão de tal condômino da convivência com a coletividade? No Brasil não.
- Espanha, Suíça, Argentina e Uruguai, regulam o tema positivamente – oras perdendo toda a propriedade oras apenas o direito de usar.

ASSEMBLEIAS

- Local de reunião e interação entre condomínios
(Ordem do dia: discussão, deliberação, assuntos gerais)
- Presenciais – Mistas - Não presenciais
- Quem convoca: Síndico – ¼ dos condôminos – 1 condômino
- DESAFIOS: Redes sociais - Exposição em nome do direito de expressão - Netiqueta - Responsabilidade civil – danos materiais e morais - Responsabilidade criminal - Crimes contra a personalidade e contra a honra

MORADORES DE TODOS OS TIPOS

Secretário-geral

É quem dá um jeito de botar ordem na bagunça. Organiza as falas, acalma o tumulto e orienta quem serão os próximos a ter a palavra.

Sabichão

Opina sobre todos os assuntos. Quando é voto vencido, não dá o braço a torcer e tem dificuldade de aceitar a posição alheia.

Saudosista

Sempre faz referência ao seu antigo condomínio, com frases do tipo: "Lá onde eu morava, era assim...".

Maria-vai-com-as-outras

É o tipo mais influenciável. Não tem opinião formada sobre os temas da pauta e tende a acompanhar o pensamento da maioria.

Gente boa

Transforma a reunião em uma festa. Encara-a como uma oportunidade para se encontrar com os vizinhos e bater papo. Eventualmente, leva (ou organiza) até um lanchinho para os participantes.

Caxias

Próximo do chatonildo, leva as regras ao pé da letra. Gosta da perfeição e fica de olho em tudo. Nas votações, faz questão de justificar as suas escolhas.

Chatonildo

Tem anos de vida em condomínio, como faz questão de contar, e já foi síndico ou integrou o conselho fiscal. Gosta de explicar detalhadamente e comentar todas as decisões tomadas.

Donzela

Nunca morou em condomínio. É sua primeira reunião. Fica interessada e quer entender tudo.

Quietão

Fala pouco. Prefere ficar na dele, só prestando atenção.

Ausente

Ninguém sabe, ninguém viu. Nunca vai às reuniões.



CONFLITOS E GESTÃO INTERNA

- Mediação e conciliação
 - Sistema legal: aferição de culpa e ressarcimento de danos (morais e materiais).
 - Resolução efetiva das questões: resolução do problema gerador do conflito.
- Meta imediata: resolução dos problemas através de acordos
- Meta final: busca da paz na convivência da comunidade condominial.
- Desejo: não permitir que os conflitos sejam levados ao Judiciário x permanência de longa duração do estado de belicosidade
- Frases negativas: não vai funcionar neste condomínio - nunca se fez isso assim - a ideia é boa, mas na prática ... - isso não é meu problema - você tem razão, mas ... - não estamos preparados para isto - em time que está ganhando não se mexe - vamos esperar mais um pouco ...

LITÍGIOS NO JUDICIÁRIO

- Ação cominatória com multa diária
 - Incômodos normais/excessivos ou não
 - se há interesse público a ponderar

- Jurisprudência em Vizinhança: o tratamento aproxima-se do modelo jurídico anglo-saxão com a valorização da jurisprudência com fonte de direito – caso a caso.

CONVIVÊNCIA – DIREITOS DE VIZINHANÇA



- O direito de vizinhança implica em direitos individuais, coletivos e/ou difusos, direito à saúde, segurança e sossego.
- Ser vizinho é compartilhar; é buscar harmonia; desfrutar de espaços e hábitos comuns, respeitar os direitos e limites dos outros vizinhos e sentir-se respeitado, nos seus – obrigações e direitos recíprocos.
- Conviver é uma arte / cultura a ser desenvolvida, e em condomínios e loteamentos resulta obrigatória – jogos competitivos e colaborativos.
- A convivência harmoniosa sob sossego é um pressuposto da saúde e de qualidade de vida - direito subjetivo juridicamente tutelável.
- DESAFIO: conciliar pessoas com níveis culturais, financeiros, gostos, padrões educacionais e morais, etapas de vida, idades diferentes.

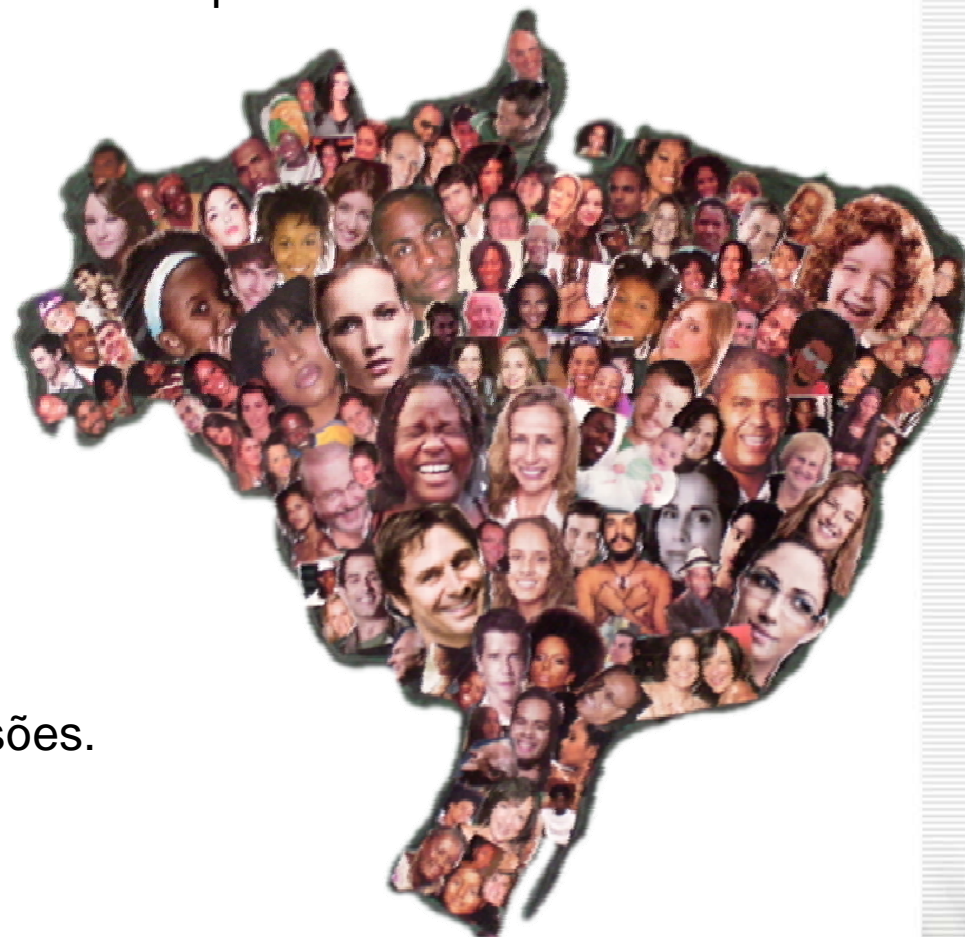
O DEVER DO CUIDADO

- Somos todos portadores de necessidades especiais ...
- Riqueza da diversidade

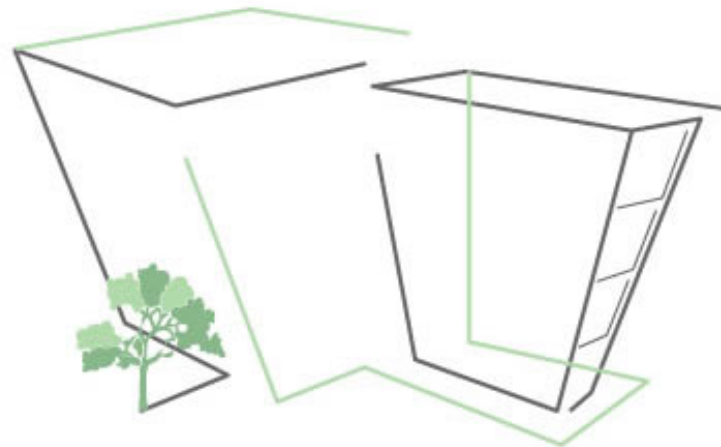
Cuidado é essencial
tanto para a propriedade
como nas relações interpessoais
no cuidar do outro.

Educação Ambiental nas 5 dimensões.

Formação de Cultura ...



MUITO OBRIGADO PELA OPORTUNIDADE !



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

Michel Rosenthal Wagner

mrwadvogados.adv.br