

Administrando conflitos

O que diz a Lei

Compete ao Síndico

- Art. 1.348. / IV:

Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

- Art. 1.348. / VII:

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

Direitos do Condômino*

- Art. 1.335 / I:

Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

- Art. 1.335 / II

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

- Art. 1.335 / III

Votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Deveres do Condômino*

- Art. 1.336 / I

Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

- Art. 1.336 / II

Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

- Art. 1.336 / III

Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

- Art. 1.336 / 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.

§ 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2o O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

(*) De acordo com o Código Civil, o termo "Condômino" se refere ao proprietário da unidade

7 regras de ouro no relacionamento



A variedade de experiência que um administrador ou síndico profissional tem - lidar com diversos condomínios de diversos locais e perfis - traz um conhecimento muito útil também ao síndico "leigo".

Por isso ouvimos alguns profissionais do setor, para conhecer suas regras de ouro para o relacionamento com os condôminos, ponto-chave em qualquer gestão.

Confira abaixo suas opiniões:

1) Saber ouvir as partes. Quando há problemas no condomínio, tente entender os fatos, para além das versões que uma ou outra parte do problema produzem. Por exemplo: quando um morador reclama repetidamente do barulho feito por outro, não aplique uma advertência imediatamente. Veja o que cada lado tem a dizer, observe o comportamento de cada um, e ouça um terceiro, como o zelador. Assim, você evita tomar partido muito explicitamente.

Se necessário, reúna o Conselho para auxiliá-lo em decisões difíceis. Ainda que exista legalmente apenas para fiscalizar as contas, nada impede que este órgão seja investido de uma função "moral" de - como o nome diz - aconselhamento, em casos como a aplicação de uma multa, a demissão de um funcionário.

2) Ter uma boa comunicação com o zelador. Este profissional é seu elo de contato com os condôminos e com os funcionários. É ele quem mais circula entre todos, quem recebe primeiro as informações, opiniões, reclamações. Faça dele sua comunicação informal e verifique se as mensagens estão chegando sem muita distorção.

Ao mesmo tempo, é preciso que ele tenha autonomia para resolver pequenos problemas e tomar providências cotidianas, evitando o acúmulo para o síndico.

3) Transparência nas prestações de contas e nas atitudes. Saiu de moda a figura do síndico linha-dura, centralizador e acima de qualquer suspeita, a quem a maioria dos condôminos assinaria um cheque (ou uma procuração) em branco. O país se democratizou, e por outro lado, houve o crescimento da corrupção em todos os setores. Por tanto, o que as pessoas esperam é clareza e honestidade nas prestações de contas à assembléia, anualmente e sempre que inquirido por esta.

Tomar decisões importantes sempre com a assembléia, sem paralisar a gestão, mas tendo a paciência de dividir o poder para mais tranqüila e seguramente gerir o bem comum. Ter meios de comunicação com a comunidade é essencial para a transparência - blog, jornal do condomínio, cartazes em áreas sociais.

4) Paciência. Se for necessário explicar um determinado ponto 10 vezes, faça isso. Em um condomínio, convivemos muitas vezes com pessoas provenientes de diferentes culturas e níveis educacionais. Assim,

é preciso perceber que nem todos entendem nossas intenções imediatamente, às vezes é preciso de um bom tempo e insistência paciente para nossa "mensagem" ser assimilada.

A paciência é imprescindível em uma função como a de síndico, em que se tem de lidar com as expectativas das pessoas o tempo todo.

5) Conheça os condôminos. Cada morador tem sua personalidade, entenda cada um e ajuste sua forma de negociar para cada tipo. Não adianta ter sempre o mesmo discurso. Sem abrir mão de seus princípios e idéias, aprenda a expô-los de acordo com o perfil do condômino, sua idade, sua profissão, sua família, seu modo de ser. Assim, se dobrar, você será flexível e ágil na sua comunicação, o que certamente trará mais compreensão.

6) Procure incentivar a participação dos condôminos. A participação traz ao condômino o senso de que o cuidar do condomínio é uma tarefa comunitária - ao contrário da percepção comum, de que o condomínio é um prestador de serviços ao condômino. Essa integração à vida comum pode ser inclusive uma perspectiva de crescimento para o condômino, como conta o síndico Wilton Augusto: "Uma condômina era formada em agronomia, mas exercia somente a função de mãe. Ela foi convidada a ajudar na organização e arrumação do jardim, e isso teve um excelente resultado, pois além de ela usar seus conhecimentos, ganhou o respeito de outros condôminos, o que lhe trouxe alegria e motivação".

7) Ser discreto. Não comentar com um condômino o que aconteceu com o outro, como por exemplo, visitas de oficiais de justiça, brigas de família, inadimplência. Como síndico, você acaba recebendo muitas informações, mas cuidado com elas. Muitas podem ser inclusive boatos, lançados em seus ouvidos por alguém que espera que você os espalhe. Ainda que você pertença a um grupo dentro do condomínio, não está cuidando apenas

dele, mas do todo - assim como o presidente não pode governar só para seu partido e só com ele. A discricão o ajudará a ter o respeito e a confiança de todos.

PROBLEMAS COMUNS E SOLUÇÕES RECOMENDADAS

- **Barulho.** Peça ao zelador para falar com o causador do barulho. Se isso não resolver verificar se o fato é freqüente. Confirmado, analise se fere algum regulamento ou lei do silêncio, se for o caso envie uma advertência.

- **Animais de estimação.** Fazer valer o que está escrito no Regulamento Interno. Não ser tolerante, mas não se esquecer de ter como provar infrações para aplicar o regulamento.

- **Briga de vizinhos.** Não intervir a princípio, pois o síndico não é polícia. No entanto, e estiver afetando o condomínio com barulho excessivo, ameaça à segurança, agir com bom senso e atitude firme, sem tomar partido das pessoas, mas sim de valores e idéias.

- **Baixo quorum na assembléia.** Não marcar a reunião em época de férias, semana com feriado prolongado, etc. Mandar a convocação com antecedência adequada e escrita de uma forma a induzir o comparecimento, ressaltando os pontos mais importantes e polêmicos.

- **Garagem.** Condômino tem direito a 2 vagas. As vagas são espaçosas e o morador possui 2 carros pequenos e comprou um terceiro para o filho. Supôs, ele, que tem direito de colocar os 3 carros nas 2 vagas. Solução dada: Já que o condômino interpreta que na vaga poderia ser colocado 3 carros, foi decidido que a garagem fosse um bem comum e qualquer condômino poderia estacionar na terceira vaga. O condômino alugou uma vaga de um vizinho.

- **Salão de festas.** O salão de festa tem um pequeno jardim externo e o condômino insistiu que poderia colocar mesas e cadeiras no jardim (área comum). Foi colocado que ele teria que permitir que qualquer condômino pudesse sentar nas cadeiras do jardim durante a festa, pois elas estavam em área comum. Resultado, ele optou por restringir a festa ao salão.

Fonte: Wilton Augusto - Síndico Profissional; Claudimir Picarelli - Síndico Profissional; Antonio Rafacho Neto - FL Administradora

Multas e advertências - Como aplicar



Aplicar multas sem pelo menos uma advertência prévia é decerto uma postura que pode ser considerada como autoritária, antipática e intolerante.

Para evitar isso, é importante ter uma regra sobre a aplicação de advertências, definida em assembléia para o Regulamento Interno: quantas são aplicadas antes de ser determinada a multa, prazos, etc.

- É preciso que o RI ou a Convenção determine o valor das multas (tendo como referência a taxa condominial ordinária), para que o síndico não "legisle", apenas execute as normas

- O RI ou a Convenção também devem definir o canal para a contestação pelo condômino de multas aplicadas pela administração

Não havendo disposição expressa na Convenção ou Regulamento Interno sobre o assunto, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

- Tomadas estas providências, aí sim o síndico ou administrador devem ser rígidos, ou seja: seguir estritamente o que está determinado sobre o assunto no RI, evitando ter "dois pesos e duas medidas" para ocasiões diferentes

- Reclamações de condôminos devem ser recebidas pelo zelador, sempre que possível, tanto se tratando dos incomodados quanto dos que incomodaram e foram multados

- Sugere-se que a aplicação de multas e advertências não seja feita pessoalmente nem diretamente por funcionário do condomínio, mas sim via comunicação impressa. Se possível, encaminhada pela empresa administradora.

- A comunicação de advertência ou multa deve ser bastante objetiva e com dados concretos, citando-se o item do RI ou da Convenção que foi desrespeitado, o horário, o local, etc.

- Conheça o modelo de advertência disponibilizado pelo SíndicoNet

Código Civil e as multas por desrespeito às normas

Art. 1336 / § 2o. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Confira entrevista com o advogado Hilton de Biasi sobre como lidar com condôminos anti-sociais

Dicas

Confira abaixo algumas dicas sobre como lidar com infrações às normas dos condomínios, baseadas em depoimentos de dois assíduos usuários do portal SíndicoNet no Rio de Janeiro, Magno Paiva (de Niterói) e Rubem Bittencourt (da capital do Estado). Ambos têm participação muito ativa no Fórum do site, onde freqüentemente dividem suas experiências e seus conhecimentos com outros síndicos e condôminos de todo o Brasil.

Por isso, Magno e Rubem foram convidados a contar aqui sua prática e

deixar sugestões quanto ao tema. Entre elas, destaca-se o papel da comunicação, para evitar o desgaste da aplicação de multas e advertências.

Confira também, no final do texto, as determinações do Código Civil sobre multas para infrações, reincidências e posturas anti-sociais.

Postura do síndico

- Um elemento importante para garantir o respeito às normas do condomínio é a própria postura do síndico ou administrador
- Nesta postura, a comunicação é um fator preventivo. Uma providência essencial é que todos os moradores e proprietários possuam cópia atualizada da Convenção e do Regulamento Interno (RI)
- Assim, evita-se as infrações por desconhecimento do RI, e haverá mais respaldo na eventual aplicação de multas e advertências. Alegar ignorância das normas será, de uma vez por todas, um argumento impossível
- Para complementar - já que é possível que muitos não leiam os documentos na íntegra - sugere-se elaborar um "guia rápido": um resumo apenas com os principais pontos de conflito tratados no RI (contendo, na mesma comunicação, as normas sobre animais, barulho, uso da garagem, etc.)
- Este "guia rápido" pode ser afixado em elevadores ou outras áreas sociais
- Uma dica é utilizar de bom humor, principalmente na elaboração desses cartazes, para evitar o tom de cobranças "carrancudas", antipáticas.
- Ressalta-se que este "guia rápido" é uma providência complementar. Caso não seja possível distribuir uma cópia dos documentos para cada unidade do condomínio, é indispensável que ao menos seja afixado o texto inteiro do RI em um ou mais pontos da área social
- Considerar o tipo de condomínio administrado é um fato crucial para entender o perfil dos moradores, e saber como lidar com seu convívio social.

Condomínios novos

- Tome-se o caso de empreendimentos novos: muitos moradores não estão acostumados com o convívio em condomínio, que tem regras estabelecidas, e que interferem mais no cotidiano do que em uma casa
- Neste caso, como é provável que a princípio ocorram mais problemas do que na média dos outros condomínios, é uma boa idéia que o síndico-administrador elabore um plano de ação preventivo, que desenvolva uma conscientização por parte dos moradores
- Se o condomínio não possuir, elaborar um Regimento Interno, do qual todos os condôminos tomem conhecimento.
- Conheça os Modelos de Convenção e Regulamento Interno do SíndicoNet.

Condomínios antigos

- Por outro lado, em um condomínio antigo, onde os moradores já conheçam as regras de convivência, convém elaborar um plano de comunicação onde se cultive a boa vizinhança
- Dentro dessa filosofia, sugere-se afixar cartazes sobre assuntos determinados - começando, é claro, pelos problemas mais graves do local
- Conheça o Guia SíndicoNet Campanhas, elaborado e disponibilizado para este fim
- Além disso, sugere-se criar um blog ou um informativo para os condôminos, que tenha informações sobre o RI e a Convenção Coletiva, e até mesmo sobre as Assembléias - que são a ocasião adequada para decidir sobre mudanças ou implantações de normas
- Conheça o serviço de blog oferecido pelo SíndicoNet
- Uma prática utilizada pelo síndico Magno Paiva foi a realização de um concurso cultural: "Funcionava assim: escreva as regras para uso da garagem, deposite na urna e concorra ao sorteio de um aluguel do salão de festas grátis". Assim, segundo Paiva, muda-se a perspectiva sobre o respeito ao RI: "Em vez de só punir quem erra, por que não se premia os 'certinhos'?"

Discussões em assembleias

- O Presidente da Mesa deve sempre evitar que discussões se acalorem, pois isso pode travar a pauta da assembleia ou até mesmo agravar problemas menores.
- Um dos recursos para tanto é limitar uso da palavra, e também determinar o horário e a duração da assembleia, antes mesmo que ela comece.
- Para evitar a inversão de pauta, o presidente não deve deixar que pessoas se manifestem sobre assuntos que não estão previstos. Se houver insistência, o melhor é jogar o assunto para o final da reunião.
- Quando quiser limitar a pauta, o presidente pode até não colocar na pauta do dia problemas individuais, destinando a assembleia exclusivamente a assuntos de ordem geral.
- Assuntos importantes, como a aprovação de obras de fachada, por exemplo, não devem ser aprovados se não constarem na ordem do dia. Se a discussão surgir, esses tópicos podem constar na ata e merecer atenção em uma próxima assembleia.
- Evitar registrar explicitamente em ata qualquer problema ou situação que cause constrangimento a um condômino. Conflitos devem ser registrados em ata, mas sem expor nenhuma pessoa ao ridículo.
- Dar andamento objetivo à assembleia é a melhor maneira de evitar climas agressivos.
- Em uma assembleia, os condôminos muitas vezes sabem quem pode ou não conturbar. É importante identificar antes quem costuma agredir ou ofender os demais. Não pode deixar essa pessoa "crescer".
- Se a reunião prevê a análise de ponto polêmico, como regulamentos e convenção, é aconselhável encaminhar o assunto

aos condôminos com antecedência.

- Alguns mecanismos podem facilitar o andamento e a organização da assembléia antes mesmo que ela aconteça, como um livro para o registro de queixas, por exemplo.

- Conversas entre os condôminos que tenham um conflito entre si, mediadas pelo síndico, podem evitar que esses problemas cheguem à reunião do condomínio.

Como lidar com a oposição

Em qualquer condomínio, o síndico deve saber que freqüentemente suas atitudes e ações vão gerar discordâncias, muitas vezes oriundas de um grupo de "oposição" à sua gestão.

Essas discordâncias acontecem mesmo em gestões eficientes, e podem ter naturezas diversas: a incompreensão sobre os motivos das atitudes do corpo diretivo, a luta pelo poder interno, antipatias pessoais, ou mesmo uma real insatisfação com dados objetivos da gestão.

Confira abaixo algumas dicas para administrar com a maior harmonia possível, neutralizando confrontos e mal-entendidos, e defendendo-se de agressões e perseguições.

Comunique-se

- O mais sensato é realizar uma gestão que se comunique bem, que transmita para todos os moradores os problemas, os impasses, as soluções tomadas e os devidos resultados, a fim de que sua administração seja marcada pela transparência.

- Além das medidas mais usadas, como ter quadros de avisos em áreas comuns e enviar o balancete mensal das contas, aconselha-se realizar Assembléias freqüentes e ter um meio de comunicação oficial, como jornal ou blog do condomínio.

- Saiba mais sobre [Comunicação interna](#)

Divida responsabilidades

- Um dos problemas enfrentados pelos síndicos é a centralização de decisões e idéias. Isso freqüentemente gera desconfiança nos demais condôminos. É mais produtivo socializar as decisões para que todos, mesmo que não colaborem efetivamente, sintam-se integrados ao condomínio. Reuniões freqüentes com conselheiros e com a Assembléia são as ocasiões mais adequadas a isso.
- O ideal é que os conselhos consultivo e fiscal participem efetivamente do seu mandato, com reuniões periódicas, deixando claro que cada um tem uma função e que precisa exercê-la.
- Outra boa idéia é estimular a criação de comissões de condôminos para ajudar em tarefas específicas, como obras, atividades de lazer e culturais e outras.
- Saiba mais sobre [Divisão de tarefas](#)

Não revide

- Uma postura neutra e equilibrada colabora para evitar aborrecimentos, e até mesmo boatos a respeito do temperamento do síndico/administrador do condomínio.
- Não é conveniente revidar implicâncias, acusações, alimentar discussões ou espalhar "contra-boatos".
- Sempre que necessário, esclareça situações através de comunicações coletivas.
- Quando o caso é grave, configurando calúnia ou danos morais, ou mesmo quanto a ameaças ou agressões efetivadas, é melhor fazer um boletim de ocorrência a fim de se resguardar, ou até ingressar com ação judicial. Mostre-se firme e disposto a acabar com este tipo de atitude - revidar na mesma moeda seria justamente alimentar condutas agressivas e anti-sociais.
- [Confira jurisprudência sobre calúnias e danos morais em condomínios.](#)
- E é claro, não deixe de prestar os serviços rotineiros mesmo aos condôminos que o perseguem.

Ampare-se em documentos

- Não apenas para prestar contas sempre que necessário à Assembléia, mas também para defender-se de acusações feitas sobre a administração e contabilidade do condomínio, tenha sempre à mão planilhas, recibos e notas fiscais para disponibilizar a qualquer morador.
- Ou seja, é preciso que tudo esteja organizado, além de correto.
- Confira nossa [Planilha Demonstrativo Financeiro](#), para download.

Depoimentos

"Sou Síndico há mais de 10 anos, faço uma gestão transparente, procuro ser justo com todos os condôminos, em meu prédio não temos aumento há mais de três anos. Mesmo assim, tenho os chamados 'opositores', desabafa o síndico Wagner Pradela. Para ele, todos os condomínios têm o mesmo problema, "quando o síndico é bom e mostra seus resultados, sempre incomoda alguém, principalmente à oposição".

Um exemplo de gestão transparente e democrática é dada por Pedro Ivo, da administradora CWR. Em um condomínio onde atua, mais de 60% das unidades pertencem a uma mesma família, que estava tomando decisões com interesses particulares, colocando em risco a segurança e o bem estar dos moradores.

"Queriam até mesmo rescindir o contrato de síndico, que tinha sido eleito em outra ocasião", conta Ivo. Uma simples conversa direta ajudou a dar outra direção à gestão: "Convocamos uma reunião, deixamos claro o nosso interesse em zelar pela segurança dos moradores, e conversamos com os proprietários sobre as decisões tomadas, que estavam sendo prejudiciais ao condomínio. Depois disso, o problema foi resolvido".

Para evitar "perseguições" e ter uma gestão harmônica, Conrado Garcia, diretor da administradora Perfil, aconselha: "máxima transparência na administração, agir sempre após consultar seus conselheiros, e não titubear na hora de uma ação judicial".

Fontes:

Pedro Ivo Lima Souza - Depto. Financeiro - CWR Consultoria e Administração

Wagner Pradela - Síndico profissional

Conrado Garcia - Diretor da Perfil Soluções para Condomínios

Dr. Antonio Joerto Fonseca - Advogado

Desrespeito ao regulamento interno

Festas, som ou televisão em volume alto, reformas, máquinas de lavar barulhentas, carros fora da vaga, cães nas áreas comuns, vazamentos. Quase tudo o que incomoda o vizinho pode ser motivo para a aplicação de multa em um condomínio. Mas esse deve ser sempre o último recurso. Antes de recorrer à penalidade financeira, é importante tentar o diálogo e, se não houver sucesso, uma advertência formal. Saiba abaixo por quê:

- A multa mexe no bolso das pessoas e pode estremecer as relações dentro do condomínio. Por isso, deve ser sempre o último recurso;
- Em muitos casos, o reclamante não tem tolerância e, por isso mesmo, não está apto a viver em um condomínio. Cabe ao síndico, com base no regulamento interno e no bom senso, julgar se quem está exagerando é quem reclama ou quem incomoda;
- Uma boa maneira de fazer essa constatação é chamar as duas partes para uma conversa. Os problemas resolvidos através do diálogo acabam gerando menos traumas do que as soluções mais drásticas;
- Se não houver acordo, e constatar-se de fato um exagero, o condomínio deve ser duro, aplicando advertência e multa ao infrator;
- Para a aplicação de multa, uma infração deve constar do Regulamento Interno;
- O Regulamento Interno deve determinar o valor da multa para cada caso e também o número de advertências que precedem a sua aplicação;

Condômino anti-social

O advogado Hilton Biasi, especialista em Direito Condominial, responde a questões do portal SíndicoNet sobre postura anti-social dentro do condomínio, e alerta que não há uma regra clara para identificar esse status social, devendo prevalecer a análise de cada caso.

SíndicoNet - Dentro do artigo 1337 do Novo Código Civil, que define a punição para a atitude anti-social no condomínio, quais são as multas cabíveis e por quais motivos?

Dr. Hilton Biasi - O condomínio, depois de alertas com "advertências" ao condômino que descumpra as Normas Internas - por exemplo, repetidas festas com excesso de barulho depois do horário estabelecido em convenção -, pode aplicar uma multa. A multa cabível corresponde até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas (taxa condominial).

SíndicoNet - Pode citar exemplos de casos concretos cuja reincidência levou à aplicação da multa?

Dr. Hilton Biasi - Taxa condominial em atraso por um longo período, excesso de barulho em horários impróprios e com frequência. Outro exemplo é o condômino que não respeita os outros moradores e faz da área comum exclusivamente sua, no caso do uso da garagem onde o proprietário tem direito a uma vaga e estaciona dois carros, ou coloca sua bicicleta pendurada na parede sem o consentimento do Regulamento Interno, entre outros casos corriqueiros.

SíndicoNet - Quais os procedimentos necessários para a aplicação da multa?

Dr. Hilton Biasi - Convocação de uma Assembléia Geral Específica (Extraordinária), com deliberação de 3/4 dos condôminos restantes para a devida deliberação da aplicação.

SíndicoNet - Além da multa há casos em que o Condomínio conseguiu expulsar um "condômino anti-social" (por agressão física a outros condôminos ou funcionários, ou outro motivo?)

Dr. Hilton Biasi - Sim, conforme artigo 1.337, parágrafo único do Código Civil Brasileiro, pode haver casos em que se expulsa um

condômino considerado anti-social, mas esse termo é muito relativo e deve ser cautelosa. A expulsão de um morador é concretizada em casos extremos, como uma conduta criminosa, por exemplo. Observo que por agressão física a condômino e ou funcionário ainda não constatei nenhuma aplicação.

SíndicoNet - Como definir "condômino anti-social"?

Dr. Hilton Biasi - Como disse anteriormente apontar , ou descrever um condômino como anti-social é muito relativo. Podemos considerar o condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres, colocando em risco outras pessoas, que pratica em sua unidade autônoma ou na área comum do edifício atos tais como: tráfico de entorpecentes, tráfico de animais silvestres, prostituição, ou casos mais leves como excesso de barulho, ensaio de bandas, entre outros.

SíndicoNet - O reiterado não-pagamento das taxas condominiais configura a "anti-socialidade" de um condômino?

Dr. Hilton Biasi - Configurar anti-socialidade na falta de pagamento das taxas é subjetivo, podemos acatar como falta de cumprimento das obrigações, previsto na legislação, ou acatar somente falta de cumprimento das obrigações. O inadimplente pode argumentar que a falta de pagamento ocorre em momento de desemprego, motivos de doença, entre outros. Considero o termo subjetivo, por tratar-se de falta de cumprimento de obrigação, às vezes provisória, mas não como um ato que comprometa o status social de comportamento. Há o condômino inadimplente contumaz, este realmente poderá em todos os aspectos configurar comportamento anti-social, ou seja, não pensa na coletividade.

SíndicoNet - Em casos isolados de agressões físicas ou ameaças disso entre condôminos, qual deve ser a postura do síndico? E quando um condômino agride ou ameaça um funcionário?

Dr. Hilton Biasi - As agressões físicas isoladas entre condôminos, desde que não exponham terceiros, são de responsabilidade dos envolvidos. Caso exponham os demais condôminos e funcionários, a responsabilidade é do síndico. As agressões envolvendo funcionários são de responsabilidade do síndico. Se um condômino e o porteiro trocaram insultos e em seguida o funcionário sofre agressão física,

durante a qual a janela da portaria é danificada pelo ato do morador, nesse caso o síndico deve se envolver, pois além da agressão entre funcionário e morador, há o dano ao patrimônio do prédio, que também é de responsabilidade do síndico, então o indicado é que todos registrem um Boletim de Ocorrência.

Agressões entre condôminos

- No caso de agressão física, o síndico não deve intervir em nenhum ponto, pois pode até mesmo ser co-responsabilizado.
- O caminho correto é, nesse caso, recorrer à polícia.
- O próprio condomínio pode fazer Boletim de Ocorrência se o problema estiver incomodando os demais moradores.
- O ideal, porém, é que os moradores em conflito resolvam o problema entre si na polícia.
- Nada impede uma conversa amigável, com o síndico chamando os dois condôminos para o diálogo.
- No caso de agressões verbais, o síndico pode até fomentar essa procura por uma decisão amigável. Se sentir que o problema pode ganhar dimensão maior, tem de chamar a polícia.
- Nesses casos, cabe sempre a intervenção do síndico, pois a omissão pode levar o problema a crescer.

Alterações de fachada

- São proibidas a qualquer condômino:

Código Civil, artigo 1336: *"São deveres do condômino: III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas"*

O que caracteriza Alteração de Fachada

- Qualquer elemento que seja estranho ao projeto original do edifício constitui alteração de fachada, e só pode ser realizada com aprovação da unanimidade dos condôminos.
- Por lógica, algumas alterações são toleradas, desde que continue prevalecendo a harmonia estética e arquitetônica do edifício.
- A colocação de vidraças na varanda de uma unidade isolada é considerada alteração de fachada, embora seja prática relativamente comum. É preciso ser cuidadoso, pois um condômino descontente eventualmente pode conseguir a ordem para desfazer a obra, na Justiça.
- A simples instalação de redes de proteção em uma varanda não constitui alteração de fachada, segundo jurisprudência do STJ (Superior Tribunal de Justiça).
- A aplicação de películas do tipo "insulfilm" nos vidros das janelas pode constituir alteração de fachada se o condomínio (assembléia) entender que elas prejudicam a estética do edifício
- A alteração de cor nas paredes internas das varandas também é considerada alteração de fachada
- A pintura total do edifício pela mesma cor não é proibida, mas precisa ser aprovada em assembléia. Pode ser encarada como uma melhoria no prédio e não precisa da aprovação de 100% dos condôminos. A alteração de cor é alteração de fachada
- A colocação de aparelhos de ar condicionado, desde que de maneira uniforme e em todas unidades, geralmente é permitida, desde que aprovada em assembléia
- Há controvérsia sobre a colocação de aparelhos de ar condicionado em uma unidade isolada. Na visão de alguns, isso constitui alteração de fachada e o condomínio pode contestá-la na Justiça se entender que a medida desvaloriza os apartamentos por afetar a estética do edifício. Outros acreditam que, por se tratar de um item que visa o conforto do

morador, isso não pode ser contestado.

- Mudanças de porta na sacada ou no padrão do cachilho também constituem alteração de fachada
- A colocação de antenas de TV do tipo Sky constituem alteração de fachada se o condomínio (assembléia) entender que elas prejudicam a estética do edifício
- O mesmo ocorre com relação aos vasos de planta colocados na sacada
- Qualquer obra que implique a alteração de fachada deve ser discutida em assembléia. O quórum e o número de votos necessários à aprovação depende da natureza da obra
- Grande parte das alterações não necessita de quórum de 100%, caso de obras como a pintura do edifício, tida como "obra necessária" devido à obrigatoriedade de, por lei, o edifício precisar ser pintado a cada cinco anos
- Nesse caso, a obra precisa da aprovação da maioria dos presentes em assembléia
- A troca de portões em edifícios com projeto arquitetônico definindo a presença desse determinado portão também constitui alteração da fachada. Isso ocorre, geralmente, em edifícios antigos ou tidos como históricos
- Em edifícios comuns, em geral, a troca de portões não constitui alteração da fachada

Como o condomínio pode desfazer uma alteração inconveniente

Há decisões da Justiça tanto em favor do condomínio (que em geral contesta a obra de algum condômino) quanto de moradores que alteram a fachada. Muitas vezes, os condomínios perdem a ação por "negligência", ou seja, demoram muito tempo para contestar a alteração. Para desfazer alterações inconvenientes, o síndico deve seguir alguns

passos:

- 1) Ter reação imediata ao fato
- 2) O síndico tem poder detomar medidas contra alterações de fachada sem precisar de assembléia
- 3) A primeira dessas medidas é notificar o infrator para desfazer a alteração ou alertando para que esta não seja feita
- 4) A segunda, aplicar uma multa, desde que prevista na convenção
- 5) Aplicar a multa prevista no Código Civil, que é de cinco vezes o valor da cota condominial
- 6) Discutir em assembléia se o condomínio deve ou não entrar com medida judicial contra o morador. Segundo o novo Código Civil, o quórum dessa assembléia deve ser de dois terços dos moradores, com a aprovação pela maioria simples dos presentes
- 7) Recorrer à Justiça

Barulho

Para lidar com o incômodo dos ruídos externos, vindos das ruas ou estabelecimentos comerciais, grande parte da população já sabe como agir. Mas como a Administração Interna dos Condomínios deve lidar com o ruído excessivo provocado pelos próprios condôminos? Barulho de obra, som alto no interior do imóvel ou proveniente de veículo, quais os casos passíveis de advertência ou multa?

- Ao contrário do que muita gente pensa, existe um limite também durante o dia para o barulho.

- A Constituição Federal, o Código Civil, uma vasta Jurisprudência, algumas Leis, Resoluções e Normas federais, estaduais e municipais garantem ao cidadão saúde, tranquilidade e sossego na sua habitação, e normalizam o nível de intensidade e horários permitidos para manifestação de ruídos, além de preverem multa para os infratores.

- Observe este trecho do Código Civil, que fala sobre deveres dos condôminos:

"Art. 1336 - 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."

- O grande instrumento para uma boa administração é uma Convenção e um Regimento Interno modernos e ajustados às alterações da legislação.

- Um Regimento Interno atual inclui um Anexo com o Regulamento para Realização de Obras. Este anexo deve conter um Cronograma, com horário dos operários e data para início e fim do trabalho. Além disso, deve prever advertência e multa em caso de reincidência.

- Na ocorrência de ruído excessivo, o morador incomodado deve primeiro encaminhar a sua reclamação ao porteiro e este, devidamente treinado para abordagens do gênero, tomará as primeiras providências junto ao morador infrator.

- Em caso de reincidência, o síndico deverá enviar advertência por correspondência formal, carta protocolada, que servirá de respaldo para sua atuação, inclusive no caso de uma ação judicial.

- Se o morador barulhento insistir na infração, deve ser aplicada multa de acordo com o previsto na Convenção e no Regulamento Interno do condomínio.

- Campanhas de conscientização podem ajudar a diminuir o problema.
Fonte: Pesquisa SíndicoNet e Waldir Albieri -SECOVI/AABIC

Calúnias e difamações

- Durante a assembléia, o síndico ou mesmo o condômino deve tomar cuidado com tudo o que fala. Algumas afirmações podem gerar condenações judiciais por calúnia e difamação, como mostra a jurisprudência sobre o assunto.

- Sempre que faz declarações sobre gestões anteriores, o síndico pode assumir o risco de atribuir falsamente um fato definido como crime.

- Segundo o entendimento do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, o fato de estar prestando contas de sua gestão, perante os condôminos, não autoriza o síndico a fazer afirmações acusatórias sem nenhuma relevância para apreciação da matéria, principalmente em ações ocorridas antes de sua administração
- Diz o TJ/RJ que, "provada a inexistência do fato, como a emissão de cheque sem fundos, e o agir doloso do agente contra o ofendido, pessoa que contesta na Justiça cobranças que considera indevidas, não há como deixar de se reconhecer a prática do crime de calúnia."
- Acusações feitas a funcionários também podem gerar problemas judiciais. O TJ/RJ caracterizou dano moral sobre um zelador acusado em assembléia de furto, favorecimentos em troca de propinas e de freqüentes desrespeitos às regras do condomínio.

Danos em automóveis

- Se o dano for causado por um condômino a outro, e houver testemunhas, não há por quê o condomínio se envolver.
- A jurisprudência estadual e federal tem seguido o princípio de que o condomínio só é responsável por danos aos veículos estacionados nas garagens se há um funcionário fazendo vigilância no local.
- A simples presença de equipamentos de vigilância, como câmeras, não responsabiliza o condomínio.
- Em muitos casos, pesa também a determinação da Convenção sobre a responsabilidade do condomínio sobre este tipo de acidente.
- Se o dano for causado por um garagista ou manobrista, funcionário do prédio, o condomínio fica obrigado a ressarcir o proprietário do veículo.
- Se o dano for causado por reboco descolado do teto, queda de telha ou evento semelhante, o condomínio também deve ressarcir o proprietário.

Vagas de garagem

- Um dos maiores pontos de conflito nos condomínios está relacionado a conflitos entre condôminos por causa de vagas na garagem.
- O novo Código Civil prevê multa específica para condôminos que desrespeitam a distribuição das vagas acordada entre os moradores.
- Os maiores conflitos dizem respeito a estacionar fora da faixa, prejudicar fluxo de veículos, vazamentos de óleo, trafegar em velocidade acima do normal, usar vaga de terceiro, estacionar mais carros do que tenha direito, não se sujeitar a controles (como crachás, por exemplo).
- Todos esses casos são passíveis de multa, mas estas só devem ser aplicadas uma vez que todas as etapas estejam esgotadas, ou seja, após advertências verbais do zelador, do síndico e por escrito. O diálogo deve vir sempre em primeiro lugar.
- A multa tem de estar prevista no Regimento Interno do condomínio e seu valor varia de acordo com a reincidência e a gravidade de cada caso.

Desrespeito a funcionários

- A relação entre condômino e funcionário é semelhante à de um patrão com o empregado. Portanto, a agressão de qualquer morador pode motivar a rescisão automática, com todos os direitos, da parte do funcionário.
- Se funcionário já comunicou o síndico de seu problema com condômino, pode requerer uma rescisão de contrato com todos os direitos trabalhistas. Judicialmente, pode conseguir todas as benesses como se fosse demitido.
- Para evitar problemas, o síndico deve procurar evitar sempre que os condôminos mantenham uma relação direta com os funcionários. A orientação aos moradores deve ser feita para que relatem os problemas ao zelador.

- O condômino pode ser advertido pelo síndico por escrito. Se estiver infringindo regulamento interno, principalmente, cabe até a multa, se prevista.
- Toda multa tem de estar prevista em convenção.
- O síndico deve intervir sempre nestes casos, pois a omissão pode levar os problemas a tomar uma dimensão maior.

Instalação e uso de churrasqueiras

- Tomar cuidado para que, já no projeto de construção, a fumaça incomode nenhum condômino ou vizinho.
- O síndico deve tomar sempre cuidado em relação aos horários e ao regulamento de utilização das churrasqueiras.
- Cuidados, horários, regulamento de utilização, pode ser alugada ou não aos condôminos (pagar limpeza).
- Em tese, o condomínio é responsável por todos os danos que a churrasqueira venham a causar aos imóveis.
- Moradores que se sentirem prejudicados com a fumaça ou o barulho podem tentar judicialmente regulamentar ou até mesmo proibir o uso da churrasqueira.

Quando chamar a polícia

- Essas medidas devem ser tomadas por parte do síndico apenas quando se esgotam todas as possibilidades, em qualquer ocasião. É o último recurso.
- A polícia deve ser chamada sempre quando é colocada em risco a segurança dos funcionários e dos condôminos, seja qual for o caso.
- Alguns casos de problemas sérios, como agressões físicas a funcionários ou entre condôminos, ameaças com armas,

requerem o uso de força policial.

- Em casos de agressão física entre cônjuges ou pais e filhos a polícia pode também ser acionada.

- Um corpo de funcionários bem treinado é importante para que o condomínio saiba identificar quais são os casos que merecem ou não ajuda policial.

Fonte: <http://www.sindiconet.com.br/>