Vida de condomínio: Sem margem para brigas

Condomínios devem aplicar penalidades previstas em moradores inconvenientes

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 02/06/2013 09:24 Atualização: 03/06/2013 16:14

Saber aplicar penas da convenção e do regimento interno é a melhor forma de lidar com moradores inconvenientes, segundo o advogado Breno Renato Marques Fabrino

Infelizmente, nem todas as pessoas respeitam a vida em coletividade. Em condomínios, pode haver moradores que adoram uma briga, atiram objetos pela janela, sujam os corredores, enfim, perturbam a ordem do prédio. Para evitar atitudes que atrapalham a convivência e podem até mesmo gerar casos de violência no condomínio, uma atitude tem de ser tomada.

Segundo o advogado e diretor jurídico da Associação Brasileira de Condôminos, Prestadores de Serviços, Empresas e Organizações Afins (Abcon), Breno Renato Marques Fabrino, é necessário aplicar as penalidades previstas em convenção e no regimento interno àqueles que praticam tais condutas. "Cada atitude que viole o regimento interno condominial e a convenção deve ser tratada individualmente com seriedade pela administração do condomínio para evitar que a questão fique banalizada. As ações devem ser revestidas de impessoalidade e simplesmente demonstrar firmeza na aplicação das normas para todos os condôminos", orienta.

Quando fala de individualização de condutas e de tratamento impessoal, Breno Fabrino explica que um síndico nunca deve se deixar levar pela comoção dos moradores ou até mesmo dele próprio e passar a tomar atitudes de retaliação contra o condômino infrator. "A questão deve ser tratada com impessoalidade e de forma pontual, apontando cada infração e naturalmente aplicando as penalidades que estejam previstas nas normas do condomínio."

Como exemplo, o advogado cita a realização de festas que passam do horário permitido pelo regimento interno. Além do barulho, Breno observa que, infelizmente, é muito comum convidados jogarem cinzas de cigarro, papéis ou até mesmo líquidos pela janela, o morador deixar as portas do prédio abertas – pondo em risco a segurança dos demais condôminos – ou mesmo danificar algo no prédio. "Nesses casos, o condômino responsável pela unidade deve ser notificado de cada infração individualmente – o som alto com excesso de horário, atirar coisas pela janela, deixar portas abertas, danificar patrimônio do condomínio. Isso permite que as situações sejam tratadas com impessoalidade e com a firmeza necessárias para coibir tais condutas."

RESCISÃO

A notificação das infrações e aplicação de penalidades deve ser feita tanto para condôminos que sejam proprietários como para os inquilinos. "A única diferença é que no caso de inquilinos é prudente que haja aviso ao proprietário do imóvel, pois tais infrações cometidas podem dar ensejo até mesmo a uma rescisão do contrato de aluguel, o que deve ser analisado minuciosamente caso a caso, pois as circunstâncias variam muito. Uma eventual pressão do proprietário pode ajudar a cessar as inconveniências", esclarece Breno Fabrino.

Para provar essas e outras ocorrências, o advogado diz que podem ser utilizados fotos, vídeos e documentos – como ocorrências policiais, que devem ser registradas pela administração do condomínio –, testemunhas e até mesmo provas periciais para demonstração de algum dano ou da extensão deste a algum bem do condomínio ou de outros condôminos, como indica o advogado. "É importante que no caso de a administração se basear apenas em provas testemunhais, que haja ao menos duas testemunhas do mesmo fato para confirmar a questão, sendo que, sempre que possível, a infração deve ser levada ao conhecimento do síndico ou do subsíndico responsável."