

Transcrição Just Talk #27 Direitos e deveres dos moradores de condomínio

Olá, começa agora mais um Just Talk, o podcast do Tribunal de Justiça do Espírito Santo. Aqui quem fala é Ana Luiza Villaschi e nesse episódio convido a juíza e coordenadora dos juizados especiais Ana Claudia Rodrigues de Faria para falar sobre a convivência de moradores em condomínio e as soluções de problemas interpessoais, que nesse período de pandemia aumentaram ainda mais.

Ana Luiza: Bom dia, doutora. Seja bem vinda!

Ana Cláudia: Bom dia Ana Luiza, bom dia ouvintes do podcast do Poder judiciário do Espírito Santo. É um prazer poder participar do programa e conversar sobre um tema tão importante que é a convivência condominial e seus desdobramentos, principalmente em tempo de pandemia.

Ana Luiza: É mesmo, então vamos começar nosso bate papo. Quais são os conflitos mais comuns entre os moradores de condomínio?

Ana Cláudia: Todos nós sabemos que a convivência entre vizinhos nem sempre é harmoniosa. Em condomínios os conflitos surgem por diversos fatores, dentre eles os mais frequentes estão relacionados a barulho, problemas com animais, mal uso de vagas de garagem, brigas entre vizinhos e vários outros.

Ana Luiza: E com a pandemia, doutora? A rotina mudou muito, novas regras.. Como têm aparecido essas questões no judiciário?

Ana Cláudia: Com a pandemia os conflitos em condomínio se multiplicaram, pois as rotinas sofreram mudanças bruscas por conta das medidas de combate ao contágio do novo Coronavírus. As pessoas passaram a trabalhar em home Office, as aulas presenciais foram suspensas, o serviço de internet foi mais demandado e muitas vezes não atendeu às expectativas, gerando muito estresse e frustração. Teve obra emergencial que não teve como parar, teve também aquele vizinho malhando com som alto, vieram às restrições como o fechamento das áreas de lazer, piscinas, parquinhos, academias, salões de jogos, salões de festas, churrasqueira. Sem dúvida essa convivência sofreu prejuízo e os conflitos tiveram aumento significativo, infelizmente.

Ana Luiza: Pois é, doutora, surgiram novos conflitos que antes a gente nem imaginava né?! E como as pessoas podem e devem se comportar para minimizar esses atritos no convívio diário?

Ana Cláudia: Eu digo que a convivência condominial exige quatro coisas básicas: educação, tolerância, diálogo e bom senso. Quem vive em condomínio tem o dever de cumprir e fazer cumprir as leis, a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia. Ser educado, obedecer a regras, saber ouvir, se colocar no lugar do outro, expressar cortesia e delicadeza, são qualidades que precisamos exercitar diariamente, vivendo ou não em condomínio. Veja bem, uma coisa básica, o uso de máscara nas áreas comuns é um cuidado

básico, a máscara é um item de proteção individual essencial para todos, em especial para os funcionários do condomínio, então isso é preocupar com a vida alheia. Uma das primeiras medidas de combate ao contágio do novo Coronavírus foi o fechamento de áreas comuns do condomínio, piscinas, parquinhos, saunas etc. me recordo de um caso aqui em vitória na segunda vara cível, no início da pandemia, em março, em que a colega Danielle Marinho concedeu liminar em favor do condomínio que veio a juízo narrando que um morador se recusou a acatar a ordem, e alegando que não possuía qualquer sintoma da doença, passou a arrombar as portas da área de lazer do edifício para fazer uso. Ora, faltou bom senso a esse morador, todos nos temos que nos adaptar aos novos tempos e obedecer às regras impostas em prol da coletividade.

Ana Luiza: Em relação a essa convivência entre os moradores, muitos desses conflitos são considerados crimes contra a honra na vida condominial. Conta um pouquinho para a gente.

Ana Cláudia: Na vida em condomínio vários tipos de crimes podem ocorrer, dentre eles os crimes contra a honra, que são a calúnia, difamação e a injúria, que estão previstos respectivamente nos artigos 138, 139 e 140 do código penal brasileiro. O superior tribunal de justiça, em decisão recente, proferida agora em 24 de junho de 2020, pelo ministro Nefi Cordeiro, analisou um caso concreto ocorrido em um condomínio, onde foi reconhecido que a síndica foi vítima desses crimes contra honra. Em conversas de whatsapp vários condôminos atribuíram à síndica a prática de ilegalidades da administração condominial, como o uso indevido de dinheiro e até apropriação indevida, foi chamada de terrorista, 171 e picareta. Afirmaram que ela age para seu exclusivo benefício, que recebe valores sem trabalhar, tanto no condomínio como síndica, como na instituição militar a que pertence, ela é policial militar. Ainda foram proferidas em face da síndica expressões vexatórias e humilhantes, como sataná, que inferniza, incompetente, psicopata, doida, perturbada, fantasma, raça ruim, senil, anormal, perversa, ninfomaníaca e cobra. Para a caracterização do crime de calúnia é necessária a imputação a alguém de fato definido como crime, sabendo o autor da calúnia ser falsa atribuição. Assim, quando atribuíram a síndica a conduta de apropriação indevida de valores do condomínio, quando taxaram de 171 e picareta, se tratando de expressões popularmente indicativas de estelionato, sem dúvida ficou caracterizado o crime de calúnia.

Quanto à difamação, o julgado também reconheceu a prática de crime diante do proferimento de acusações contra a síndica sem provas de conduta imoral e desonrosa, tanto na administração dos recursos do condomínio como na instituição policial em que trabalha, também com o propósito de ofender a sua honra.

Quanto a injúria, restou o caracterizado na medida em que os condôminos ofenderam a honra subjetiva, ou seja, a sua dignidade de coro, na medida em que se utilizaram de expressões vexatórias e humilhantes ao fazerem referências a ela. E o pior é que essas ofensas foram publicizadas em grupos de whatsapp, com inúmeros integrantes, sendo reconhecido no julgado o propósito de além de imacular a honra da síndica, dificultar suas relações sociais no âmbito do condomínio. Vale a pena conhecer o inteiro teor desse julgado, é um habeas corpus de numero 566892 de Minas Gerais, em que foi relator o ministro Nefi Cordeiro, do superior tribunal de justiça.

Ana Luiza: E tem alguma penalidade para esses tipos de crime?

Ana Cláudia: Sim, as penas estão previstas no código penal, o crime de calúnia artigo 138 tem pena de detenção de 6 meses a 2 anos e multa, para a difamação, que é o artigo 139, a pena é de detenção de 3 meses a 1 ano e multa. Já para a injúria, que é o artigo 140, é detenção de 1 a 6 meses e multa, no entanto, tem previsão de causa de aumento de pena para o crime de injúria. Se a injúria consiste em violência ou vias de fato que por sua natureza ou pelo meio empregado se consideram aviltantes a pena de detenção de 3 meses a 1 ano e multa, além da pena correspondente a violência. E se a injúria consiste na utilização de elementos referentes à cor, raça, etnia, religião, origem ou à condição de pessoa idosa ou portadora de deficiência, a pena já é de reclusão de 1 a 3 anos e multa.

É importante destacar que o artigo 141 do código penal prescreve as penas para esses crimes contra a honra, qualquer deles, tanto a calúnia, difamação ou a injúria, aumentam-se de 1 terço se praticados contra o presidente da república, contra chefe de governo estrangeiro, contra funcionários públicos em razão de suas funções, na presença de várias pessoas ou por meio que facilite a divulgação da calúnia, difamação e da injúria contra pessoa maior de 60 anos ou portadora de deficiência, nesse último caso, exceto o caso de injúria. No caso do julgado que eu mencionei na reposta anterior do STJ, as penas dos crimes de calúnia, difamação e injúria, foram majoradas pela facilidade de divulgação da agressão a honra dada a propagação das ofensas em grupo virtual com grande número de pessoas, nesse caso incide a hipótese do artigo 141 inciso 3 do código penal brasileiro.

Ana Luiza: E como estão sendo realizadas as reuniões de condomínio nesse período que estamos vivendo?

Ana Cláudia: Com as medidas de isolamento, para evitar aglomeração, as assembleias gerais ordinárias, obrigatórias por lei, não puderam acontecer, impedindo muitas deliberações importantes no condomínio, como aprovações de contas, eleições de síndicos etc. No dia 12 de junho entrou em vigor a lei 14010 trazendo uma série de mudanças de caráter transitório que perdurarão enquanto a pandemia do Covid-19 se estender no brasil, com validade até o dia 30 de outubro de 2020, mas podendo ser prorrogada. Dentre os destaques, a lei determina que assembleias exigidas nos artigos 1349 e 1350 do código civil, bem como sua votação, poderão ocorrer exclusivamente em ambiente virtual, ou seja, puramente eletrônica. Nesse caso citado na resposta anterior, cujo fato ocorreu antes mesmo da entrada em vigor da lei 14010, uma das medidas adotadas pela magistrada, a colega Danielle Marinho, foi conceder um prazo de 30 dias para o condomínio realizar uma assembleia de forma virtual, daí 3 meses depois veio a lei regulamentando a assembleia virtual.

Ana Luiza: Qual é a função do síndico, doutora? Como ele pode pacificar esses possíveis conflitos e atuar para que sejam resolvidos ali mesmo?

Ana Cláudia: O síndico ou quem estiver na função de administrador, tem a missão de intermediar os conflitos entre condôminos, e nesse particular, temos ciência de que muitos conflitos são resolvidos na base do diálogo, entre síndicos e moradores, uma conversa franca, dando um toque de que a pessoa está incomodando, ou o vizinho, ou mesmo a conversa entre os próprios vizinhos já resolve o problema. E aqui eu abro um parêntese para ressaltar a importância da comunicação eficaz e preventiva para evitar demandas originadas de problemas de convivência, às vezes surge um conflito porque morador não tinha ciência de

determinada regra, assim divulgar de forma bem clara o que é e o que não é permitido nas áreas comuns, por exemplo, já é suficiente para evitar ou minimiza um conflito. Em relação ao bom senso, que eu disse anteriormente, eu gosto de citar exemplos para reflexão. Veja bem, para evitar conflitos entre pessoas em home Office e quem está fazendo obra, uma simples orientação e que quem for fazer barulho, quem for utilizar, por exemplo, uma furadeira, avise com antecedência os vizinhos próximos, isso é bom senso, quem faz lives com frequência ou participa de reuniões ao vivo, vai ficar muito agradecido com esse cuidado por parte do seu vizinho. Outra coisa muito comum nesse período de pandemia, moradores que testaram positivo para o Covid precisam ter o bom senso de avisar o síndico, e esse por sua vez deve passar orientações de cuidado para os demais moradores, sejamos solidários em tempos difíceis.

E eu quero deixar um recado final: caso não seja possível a solução consensual do conflito, o prejudicado obviamente poderá buscar o poder judiciário, no entanto vale fazer um alerta. Geralmente a relação de vizinhança é duradoura, antes de enfrentar embate jurídico visando solução imposta pelo estado, procure encontrar uma solução conjunta, muito melhor do que ajuizar uma demanda é poder resolver o conflito de forma amigável, construir uma solução conjunta para o problema, reestabelecer o diálogo e voltar a conviver em harmonia com seu vizinho. Aqui destaco também que o poder judiciário do Espírito Santo está preparado para orientar e ajudar o cidadão a encontrar uma forma de solucionar o seu conflito, através do SEJUSC, Centro judiciário de soluções de conflitos e cidadania, cujas informações poderão ser obtidas na página do Tribunal de justiça.

Eu agradeço a oportunidade e me coloco sempre a disposição. Muito obrigada.

Ana Luiza: Nós que agradecemos sua participação, doutora.

E você que nos acompanha, não perca os próximos programas, é só ficar ligado no site do Tribunal de Justiça do Espírito Santo e também nas redes sociais, que é @tjesoficial.

Até mais.