



Abuso de direito em condomínio: síndico, condôminos e construtoras

O abuso de direito em condomínio é verificado em situações de excesso de solicitações e reclamações. Pode ser praticado por qualquer pessoa e chegar até as vias de fato



O abuso de direito em condomínio é um ato comumente praticado por moradores, síndico e construtoras.

A situação é derivada do excesso de reclamações, solicitações e exigências atrelado ao esquecimento do respeito, da razoabilidade e da gentileza.

Nesse cenário, é preciso conhecer as leis e verificar o que elas preveem.

Da mesma forma, valem o regimento interno e a convenção condominial. Ainda assim, deve ser observado, conforme disposto no Código Civil, o princípio da sociabilidade — em que prevalecem os valores coletivos sobre os individuais.

Para entender como o abuso de direito se configura, criamos este artigo.

Aqui, você entenderá mais essa relação.

Confira.

Quais são as leis de um condomínio?

Os condomínios são regidos pela Lei 4.591/1964, pelo Código Civil — que prevalece —, pela convenção do condomínio, pelo regimento interno e leis subsidiárias, como as leis que obrigam condomínios a denunciar violência doméstica e maus-tratos a pets.

Todas essas regras determinam a boa convivência entre moradores, síndico e funcionários.

Quais os direitos de um condômino?

Os condôminos têm direitos determinados pela legislação vigente. Entre os principais estão:

Usar a unidade e as áreas comuns de acordo com as diretrizes do regimento, convenção e legislação;
Convocar assembleias entre os condôminos, quando encontrar uma regra abusiva ou que traga prejuízos;
Participar de assembleias e candidatar-se a cargos administrativos. Por exemplo, de síndico ou conselheiro.
Por sua vez, também existem deveres, como o respeito ao regulamento interno e aos outros moradores, pagar a taxa condominial em dia, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação e a fachada — e sem comunicar previamente à administração.

O que configura abuso de direito em condomínios?

O abuso de direitos em condomínio é caracterizado pelo exercício de direitos de forma excessiva, ultrapassando os limites da boa-fé e bons costumes.

Ou seja, o morador tem o direito de utilizar sua unidade dentro do que as regras determinam.

No entanto, é proibido exercer atividades ilegais ou altamente ruidosas.

Da mesma forma, está impedido de reclamar e fazer solicitações ou exigências de modo excessivo.

Portanto, existe um limite a ser cumprido.

Além disso, o abuso de direito também pode ser cometido pelo síndico e até pela construtora. Entenda mais com as explicações a seguir.

Abuso de direito por parte dos condôminos

O condômino é coproprietário das áreas comuns e exerce seus deveres.

Por isso, deve fazer indicações e sugestões de melhoria. Porém, não pode exceder o limite, por exemplo, fazendo os pedidos de forma grosseira e inoportuna.

Nesse caso, pode ser caracterizado o abuso de direito em condomínio.

Esse é um ilícito civil, que pode ser explicado pelos graus de intensidade.

Eles são:

Puro e simples: é o abuso de direito cometido quando o condômino exerce seu direito de forma grosseira e inoportuna.

Por exemplo, acusa o síndico de não fazer nada ou manda mensagens tarde da noite para perguntar sobre o boleto de pagamento ou outras questões não emergenciais.

Essa situação está prevista no artigo 187 do Código Civil. A medida passível de ser tomada é a restrição do canal de comunicação - por exemplo, vale somente o livro de ocorrência;

Perturbação à tranquilidade: é aquele nível em que o condômino deseja, intencionalmente, perturbar o síndico.

Com isso, solicita a prestação de contas com muita frequência, manda diversos e-mails e mensagens para uma listagem grande de condôminos etc.

Essa é uma contravenção penal, prevista pelo artigo 65 da Lei das Contravenções Penais.

A pena é de 15 dias a 2 meses e multa. Por isso, o síndico pode fazer um boletim de ocorrência (BO);

Crimes contra a honra: ocorre quando o morador xinga o síndico ou outra pessoa, ou faz acusações infundadas (de corrupção, por exemplo), caracterizando crimes contra a honra. No caso, calúnia, injúria e difamação. Essa situação exige uma queixa-crime pela vítima e pode gerar uma indenização por danos morais;

Ameaça e risco à integridade física: são as situações em que o condômino faz referência a possível violência. Isso vale um BO, se houver lesão corporal, ou uma representação por ameaça.

De toda forma, o recomendado é entrar com uma ação na justiça criminal pedindo o afastamento desse morador do contato da vítima.

Qualquer que seja o nível de intensidade, o abuso do direito em condomínio deve ser evitado.

O síndico deve evitar bate-boca e acusações.

O recomendado é usar uma comunicação não violenta e procurar a justiça.

Abuso de direito por parte do síndico

O síndico também pode ser o responsável pelo abuso de direito. Essa é a situação em que ele pratica a coação por se achar o dono do poder.

Para começar, é preciso lembrar que o síndico tem o dever de cumprir a convenção, o regimento interno e as decisões da assembléia.

Portanto, ele tem a responsabilidade apenas de cumprir e executar o que foi determinado.

Caso ele extrapole esse limite, 1/4 dos condôminos podem convocar uma assembléia para tratar a questão - instrumento definido no artigo 1.355 do Código Civil - e o síndico pode ser destituído.

Outra situação é quando há o uso excessivo de procurações do síndico em assembléias.

O recomendado é que o edital de convocação da assembléia exija firma reconhecida da procuração. Isso evita a fraude por parte do síndico abusivo e pode trazer resultado positivo.

Caso não funcione, os moradores devem gravar todas as assembléias e exigir sua fala escrita na ata.

Assim, há provas do abuso de direito no condomínio,

especialmente se for necessário comprovar a responsabilidade civil e criminal do síndico diante de algum fato.

Assim, mostra que sua omissão gerou o prejuízo.

Ainda é importante citar a Lei do Stalking na relação entre síndicos e condôminos.

Desde março de 2021, a perseguição continuada é passível de reclusão de 6 meses a 2 anos, além de multa.

A pena é ainda maior quando há:

Ameaça à integridade física ou psicológica da vítima;

Restrição da capacidade de locomoção;

Invasão ou perturbação da liberdade e/ou da privacidade.

Vale ressaltar que tanto o síndico quanto o condômino podem agir dessa forma.

Ambos estão sujeitos à penalidade.

Abuso de direito de voto da construtora

Por fim, ainda existe o abuso de direito de voto da construtora.

Essa situação acontece quando o edifício é novo e nem todos os apartamentos foram vendidos.

Como a empresa ainda é proprietária de algumas unidades autônomas, vota por elas, bem como paga as suas cotas condominiais.

Porém, a construtora pode ter interesses que impedem a realização de obras e melhorias. Isso é um problema, porque as decisões do condomínio podem ficar desequilibradas.

Nesse caso, é preciso levar a situação ao judiciário para que seja decidido quem tem razão. Portanto, o ideal é evitar o conflito.

Quais são os limites para as reclamações dos condôminos?

Qualquer morador tem direito a entrar em contato com o síndico ou os funcionários do condomínio para fazer sugestões, reclamações e até exigências.

No entanto, deve manter uma boa convivência.

Na prática, isso significa:

Ter respeito e cordialidade;

Não proferir xingamentos e acusações, mesmo que haja suspeitas;

Não gritar;

Nunca cometer agressões físicas ou ameaças;

Entrar em contato somente quando necessário, evitando ser insistente;

Chamar somente em horários adequados, exceto se realmente houver alguma urgência.

Postura do síndico diante de críticas agressivas ou abusivas

Diante do fato, o síndico deve manter a cordialidade e o respeito, utilizando a comunicação não violenta.

A depender do nível de intensidade, pode ensejar um BO, uma queixa-crime, um processo por danos morais, uma representação por ameaça e até uma ação na justiça criminal.

Ou seja, cada caso deve ser analisado.

Especialmente, porque o síndico pode exigir que o morador fique longe dele em situações mais graves. Dessa forma, se for impossível controlar a postura do morador, o ideal é buscar a polícia e a justiça, que são as autoridades competentes.

Como proteger os direitos das minorias nos condomínios?

Quando um proprietário tem a maior parte das unidades autônomas de um condomínio, ele vota por elas e pode fazer seus interesses prevalecerem. Já vimos isso.

Nesse caso, a opção mais indicada é levar ao judiciário.

No entanto, existem outros instrumentos.

No artigo 1.352 do Código Civil, está definido que os votos serão proporcionais às unidades autônomas.

Porém, a convenção pode trazer outra disposição

.Por exemplo, é possível limitar o uso de procurações em assembleias de eleição de cargos na gestão.

De toda forma, a situação deve seguir para a justiça a fim de decidir exatamente o que deverá ser feito.

Assim, o abuso de direito em condomínios requer atenção aos próximos passos para evitar conflitos desnecessários.

Como pode ser praticado por síndicos, condôminos e construtoras, o ideal é analisar cada caso e tomar as decisões mais adequadas, conforme explicado ao longo desta matéria.

Fonte: <https://www.sindiconet.com.br/informese/abuso-de-direito-em-condominio-sindico-condominios-e-construtoras-para-moradores-leis-normas-e-regras>



☎ 19 3648.0977 / ☎ 97406.1984
📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22
Vila Santa Catarina - Americana/SP
✉ apc@apccondominios.com.br



📱 APONTE SUA CÂMERA PARA CONHECER O NOSSO SITE

Anuncie no Vida&Condomínio Online



Siga nossas redes sociais:

 [apccondominios](#)  [apccondominios](#)