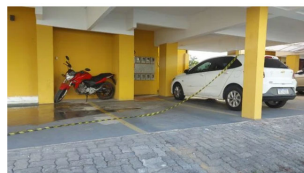


Mistério morto por PM

Como resolver conflitos em condomínio sem confrontar vizinho

Guilherme Rocha foi morto com um tiro por soldado da Polícia Militar após discussão sobre barulho; especialistas apontam como lidar com problemas em condomínios



Condomínio em Jardim Camburi onde PM matou vizinho. (Cátia Vertli)

Carolina Freitas
Redator | chf@agazeta.com.br

Publicado em 19 de abril de 2023 às 17:32

Seja de leitura

Morar em condomínio nem sempre é fácil. E, quando surgem problemas com vizinhos, confrontar a outra parte pode até parecer uma forma rápida de solucionar a questão. Entretanto, não é o caminho recomendado.

Em geral, especialistas do ramo imobiliário explicam que o ideal é resolver os problemas sem entrar em confronto direto com um vizinho, evitando assim brigas sérias, ameaças e até mesmo a morte, como o ocorrido com Guilherme Rocha, na madrugada de segunda-feira (17).

O músico, bacharel em direito, capoeirista e empresário, de 37 anos, [foi morto com um tiro pelo soldado da Polícia Militar](#) Lucas Torrezani, de 28 anos, dentro de um condomínio em Jardim Camburi, Vitória.

Segundo relatos da síndica, Mônica Bicalho, o militar tinha o hábito de beber na área comum do condomínio e isso incomodava muitas pessoas, inclusive Guilherme, que, durante a madrugada de segunda (17), teria pedido para que o policial parasse de perturbar ele e os vizinhos.

"Nessa madrugada, eles (o PM e um amigo) foram para lá de novo beber. Dou mais ou menos umas 2 horas e pouco e a esposa da vilma mandou a mensagem para o meu celular: falando que estava realmente acontecendo do novo que eles estavam bebendo, gritando, dançando lá e que o marido dela já tinha ido lá para ele parar e, na terceira vez que foi, aconteceu o tiro; o PM sacou a arma e atirou nele", conta a síndica.

O vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo (Ademi-ES), Glaucio de Souza Marinho, que atua no núcleo de Condomínios, observa que casos como morte são raros e fogem ao comum. Mas reforça que, via de regra, a orientação que se dá em caso de qualquer conflito entre os moradores é para que não tentem solucionar o problema por conta própria.

O ideal é buscar um intermediador, seja o síndico ou a administradora do condomínio, para tentar resolver a questão sem grandes riscos.

"Não vai ter regimento que consiga proteger em uma situação absurda dessa. Mas, normalmente, quando o síndico vê que os conflitos estão tomando um rumo estranho, tomando-se pessoais, tenta conversar, mediar. Fazendo uma notificação leve, às vezes não surte o efeito que precisa surgir. Mas, se não adiantar, faz uma notificação mais pesada. Se não resolve, 'ajuiza', aponta Glaucio.

Em casos em que o morador anda armado dentro do condomínio, por exemplo, o vice-presidente da Ademi-ES explica que pode ser realizada uma ocorrência policial, relatando o caso e informando que os moradores se sentem intimidados. A partir daí, a situação será investigada.

"Não acho que só o livro de reclamações resolva esses casos. Se chegar nesse ponto, o síndico tem autonomia, responsabilidade até, de prevenir uma situação como a que ocorreu. Pode abrir uma queixa na polícia e registrar como maneira de prevenir" e o delegado vai intimar a pessoa a comparecer para esclarecimentos. Mas nunca se deve ir sem satisfação escrita. Por mais que a situação, às vezes, esteja incomodando, evite esse desgaste", orienta Glaucio.

O dono do ramo imobiliário Diviana Rowett pontua que, via de regra, os condomínios contam com convenção e regimento interno, que estabelecem regras específicas para aquele espaço. Inclusive, definem procedimentos que serão tomados diante de conflitos. Diviana destaca que é importante que as normas estejam sempre atualizadas.

"É uma questão importante porque a lei não prevê as particularidades dos condomínios. Mas o condomínio também tem que ter um canal de comunicação eficiente entre o síndico e os moradores. Se os moradores se sentirem prejudicados, devem recorrer à administradora ou ao síndico, e não confrontar diretamente os moradores, pois, quando entram em contato, inevitavelmente há conflito", observa o advogado.

Reclamações de música e sons altos, em geral, por exemplo, são frequentes. E o ideal é sempre reportar ao síndico, para que entre em contato com o condomínio responsável pelo barulho e alerte sobre as reclamações e o risco de incidência de multa e outras penalizações previstas.

Caso o problema não seja solucionado, é possível acionar o disque-silêncio a depender da situação. E, se mesmo assim o problema persistir, o síndico pode ter que recorrer a uma força policial para evitar um conflito maior.

"Se é um problema frequente, de conduta reiterada, o morador pode ser até expulso porque não consegue atender as normas do condomínio, está sempre criando confusão. O síndico pode levar o caso para uma assembleia, que decide se o morador não deve morar mais ali. Mas são casos específicos, extremos, não é qualquer um. Tem morador que para, após ser chamado a atenção, tem morador que não, que resiste à boa prática de moradia."

O caminho para solucionar conflitos sem confrontar vizinhos em condomínio

- Caso um vizinho esteja causando problemas, ou haja uma reclamação a ser feita, a recomendação é para que os condôminos busquem um intermediador apto a lidar com a situação. Em geral, pode ser o síndico ou a administradora do condomínio.
- Os condomínios costumam contar com regimento interno que orientam sobre situações diversas e devem orientar, também, sobre mediação de conflitos.
- O caminho inicial é sempre o diálogo, mas, quando não resolve, o morador que está causando o problema será notificado. Se uma notificação leve não resolve, ele deve sofrer notificações mais severas, alertando para o risco de penalizações, como multa, entre outras, principalmente se o problema for recorrente.
- Não é recomendado que o morador procure o vizinho e tente resolver por conta própria.
- Em caso de som alto, por exemplo, se as primeiras tentativas de solucionar o problema não resolverem, o condomínio pode acionar o disque-silêncio para que medidas sejam tomadas.
- Em casos específicos, quando se sabe que um morador anda armado dentro do condomínio, uma ocorrência policial pode ser feita para que o caso seja investigado, sobretudo quando os demais moradores se sentirem intimidados.
- Em casos extremos, em que o condomínio é causador de problemas diversos e constantes, a sua expulsão do condomínio, em função do comportamento, poderá ser votada em assembleia.