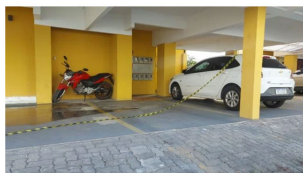


Mistério morto por PM

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.