

IMÓVEIS EXTRA

MEDIAÇÃO PARA EVITAR PROCESSOS NA JUSTIÇA

GUILHERME PINTO / 14.08.2020

Número de brigas entre vizinhos nos prédios triplicou neste período de pandemia

Ana Carolina Diniz
carol.diniz@extra.inf.br

Desde março, início do isolamento social, o número de reclamações entre vizinhos nos condomínios triplicou, segundo um levantamento feito pela Abadi. Muitas dessas brigas acabaram se transformando em ações judiciais.

Tanto síndicos quanto advogados tentam ao máximo evitar processos. As brigas que se tornaram ações judiciais foram, na maioria, de condôminos que insistiram em invadir áreas comuns interditadas, ou de condôminos que discordaram da proibição de determinadas obras — explica André Luiz Junqueira, do escritório Coelho, Junqueira e Roque Advogados.

A melhor forma de tentar evitar uma ação judicial é expor suas razões e ouvir os argumentos da outra parte. Uma das formas de impedir que a situação vire briga é a mediação e, por esse motivo, a Abadi lançou um protocolo de mediação de conflitos condominiais. É uma espécie de roteiro para a solução pré-processual.

Todo síndico é também um mediador. Na convivência condominial é natural que conflitos aconteçam, principalmente no momento que estamos vivendo — considera o presidente da Abadi, Rafael Tomé.

O advogado Leandro Sender lembra que a mediação é sempre uma opção recomendada, uma vez que a solução dos casos mediante acordo,

ainda na esfera extrajudicial, representa uma economia para os envolvidos, bem como a manutenção do bem-estar de todos:

— Neste caso, são feitas reuniões na presença de um mediador, cuja função é ouvir a narrativa de cada parte e incentivar a solução amigável.

CONFLITOS POTENCIALIZADOS

Segundo a Abadi, a maioria das reclamações está relacionada a barulho nas unidades (72%), o que inclui de obras em apartamentos a aulas de instrumentos musicais.

Em seguida vêm as brigas por descumprimento de regras de isolamento e procedimentos (moradores que dão festas em apartamentos ou tentam utilizar áreas comuns fechadas por determinação do síndico). Outro motivo para conflitos são atividades nas janelas ou nas varandas dos condomínios, como churrascos que deixam cheiro e pasmam fumaça para outros apartamentos e, pasmem, competições de pipa entre moradores ou projeção de filmes nas paredes de edifícios.

— A pandemia da Covid-19 não desenvolveu novas formas de conflitos entre vizinhos, mas potencializou as existentes. O fato de boa parte dos condôminos ter que permanecer por maior tempo nas unidades, lidando com tédio, problemas de convivência familiar e/ou dificuldades econômicas, acaba por exaltar os ânimos — diz Tomé. ▸



A maioria das reclamações e brigas nos condomínios ocorre por causa de barulho nas unidades, desde obras até aulas de música

SEM TRETAR

MEDIAÇÃO

A mediação é mais adequada nas relações que têm continuidade, ou seja, aquelas que são mantidas ao longo do tempo, como é o caso das relações de vizinhança.

LOCAL

A mediação de conflitos poderá ser realizada nas dependências dos condomínios, como, por exemplo, no local onde se realizam as assembleias, ou em outra área que faça parte do condomínio.

PRIVACIDADE

Deve haver privacidade onde ocorrerá a sessão de mediação, ou seja, a reunião

com as partes conflitantes, acompanhadas ou não de seus advogados, síndico e mediador, com o propósito de buscarem uma solução consensual que atenda aos interesses dos envolvidos, pondo fim ao problema.

MEDIADOR

O mediador é uma terceira pessoa, neutra e imparcial, que não vai sugerir opções, não analisará provas, não emitirá julgamentos e não poderá servir como testemunha, caso haja alguma judicialização ou arbitragem do caso mediado.

SÍNDICO PODE MEDIAR?

O síndico pode auxiliar na

mediação, desde que ele tenha conhecimentos básicos. É importante estar atento e identificar logo um possível conflito. Saber ouvir as pessoas também é fundamental. Após escutar todos os envolvidos, o síndico, de forma imparcial, deverá auxiliar os conflitantes na construção — eles próprios — de soluções que minimizem ou até venham a solucionar por completo os seus problemas.

LOCAIS

Comissão de conciliação da Abadi: o serviço é gratuito, e a reclamação deve ser encaminhada pelos Correios ou protocolada pessoalmente na sede. Somente para ad-

ministradoras associadas à Abadi. Câmara de mediação do Secovi Rio: os integrantes das categorias representadas pelo Secovi Rio, em dia com o pagamento das contribuições, podem solicitar até três mediações por ano, sem qualquer custo. Contato: mediacao@secovirio.com.br, (21) 2272-8000, (21) 98547-2811 ou (21) 98547-2812.

FONTE

Wania Baeta, especialista em Gestão de Conflitos, produziu, em parceria com a Abadi, o Protocolo de Melhores Práticas em Mediação de Conflito.

TIRE SUAS DÚVIDAS

Perguntas respondidas pelo advogado especialista em Direito Imobiliário Hamilton Quirino. Dúvidas: consultoria@hamiltonquirino.com.br ou extra.imoveis@extra.inf.br

DOCUMENTAÇÃO

Faço parte do conselho consultivo, e não temos mais lugar para guardar tantas pastas de prestação de contas de nosso condomínio — são 12 pastas/ano. Por qual período devemos guardá-las?

ROSANA

Por e-mail

rante dez anos os comprovantes de pagamento. Quanto aos demais documentos das prestações de contas, o prazo ideal também seria de dez anos, mas podem ser digitalizados em arquivos eletrônicos, para eventual necessidade de comprovação.

METRO QUADRADO

É importante guardar as guias de pagamento de tributos e as notas fiscais em geral, dos últimos cinco anos. Com relação ao INSS e ao FGTS, é recomendável guardar du-

Durante uma vistoria, a fiscalização da prefeitura alterou, para fins de IPTU, depois de 27 anos, a metragem dos apartamentos de 69m² para 86m² quadrados, sob o argumento

de que a área do apartamento deve englobar também a parte comum do prédio, inclusive a garagem. Minha dúvida é se há fundamento nessa atitude.

VANDERLEI

Por e-mail

► Sugiro uma consulta formal à prefeitura, para apurar a base de cálculo, que poderá ser impugnada mediante a apresentação de um laudo técnico. O Código Tributário do Município do Rio de Janeiro (Lei 691/1984) dispõe, no arti-

go 63 § 1º que, para efeito do cálculo do valor venal, “considera-se unidade imobiliária a edificação mais a área ou a fração ideal do terreno a ela vinculada”. Já o parágrafo 9º prevê uma determinada fórmula de cálculo “nas unidades imobiliárias prediais em que exista área excedente de terreno”. Por fim, o artigo 64 § 1º dispõe que a área é obtida, entre outros critérios, com a inserção “das garagens ou vagas cobertas”.

LIBEROU GERAL

Quem libera a área comunitária dos condomínios agora na quarentena? No meu prédio, já há filhos de moradores brincando, algumas crianças já invadiram a piscina, e houve até uma comemoração no salão de festas.

MARIANA

Por e-mail

► Com a pandemia e suas regras de isolamento social, foram fechadas as áreas de lazer dos condomí-

nios. Ainda não existe uma situação segura para a reabertura. A recomendação, no caso narrado, é que seja marcada uma urgente reunião da assembleia geral, no momento virtual, para se votar sobre o assunto. Caso haja flexibilização, aprovada pela maioria, devem-se adotar medidas protetivas, com o número limitado de usuários, mediante rodízio, e a devida higienização constante, a cada utilização dos espaços.

BELA CASA

Dicas para economizar e evitar problemas durante uma obra

► Mais tempo em casa, e os defeitos começam a aparecer. Uma pesquisa feita pela fintech UP Consórcio mostrou que 25% das pessoas decidiram antecipar obras de melhorias. Só que as reformas precisam de planejamento para evitar dores de cabeça. Veja dicas de Lorelay Lopes, diretor da empresa:

LIMITE DO ORÇAMENTO — Optar pelo planejamento dos valores que serão necessários para a reforma é fundamental

para evitar que a dívida se torne uma bola de neve. Se a ideia inicial era parcelar os materiais, a mão de obra e os móveis novos, por exemplo, talvez deixar a reforma para depois e já contar com os recursos seja uma boa ideia.

PECHINCHE — O custo total de uma reforma pode ser reduzido de maneira drástica se, em cada uma das negociações, o valor for reduzido mediante uma boa parcela de desconto. Também não

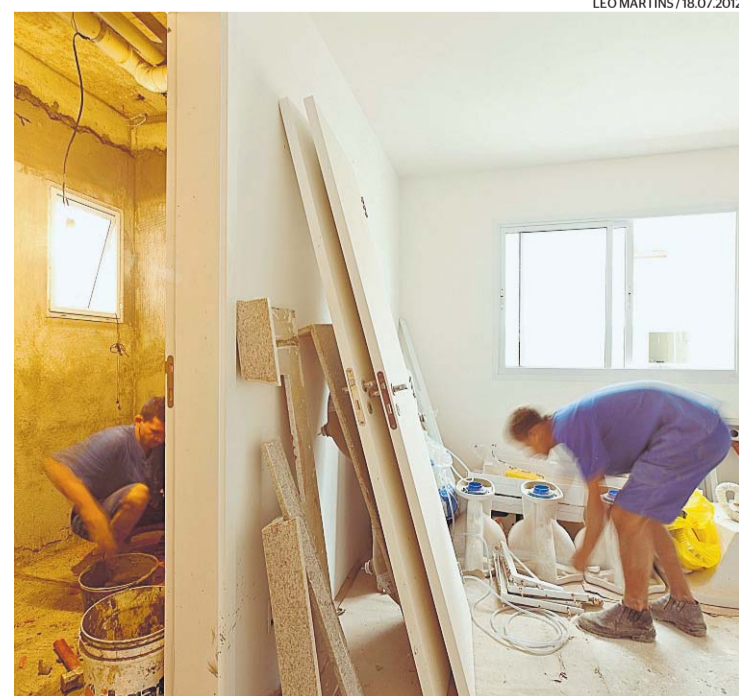
hesite em pedir descontos aos prestadores de serviços, como pedreiros e pintores.

REFERÊNCIAS — Busque amigos e parentes que fizeram reforma recentemente, peça indicações e consulte pessoas que entendem do assunto.

FOQUE NA EMPREITADA — Sobre tudo quando não conhecemos o profissional a ser contratado, é importante se precaver com relação às entregas. Evite o pagamento por dia trabalhado.

ACOMPANHE A OBRA — Ainda que você não entenda nada do que será realizado, demonstre interesse e faça perguntas pertinentes ao processo antes de sua finalização.

ELABORE UM CONTRATO — Quando um documento é assinado, por mais simples que seja, ele profissionaliza a tarefa, trazendo maior responsabilidade ao contratado. Inclua o parcelamento do pagamento de acordo com as etapas.



Reformas: pequenas precauções evitam grandes prejuízos

LEO MARTINS / 18.07.2012