Vida de condomínio: Regra da boa convivência

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 23/12/2012 11:43

Condomínio pode responder judicialmente por agressões físicas e morais a funcionários durante jornada de trabalho, segundo o advogado Mackelson Rosenburg

A relação entre condôminos e funcionários de um prédio é semelhante à de patrões e funcionários e deve ser pautada por respeito. Caso contrário, pode haver desconforto e até mesmo prejuízos financeiros ao condomínio. Esses são alguns dos problemas que podem ser criados quando um morador tem atitudes desrespeitosas e até violentas. Se o funcionário sofre dano físico e moral durante a jornada de trabalho, o condomínio pode responder pelo mal causado.

Embora o assunto seja polêmico e deva ser analisado conforme cada caso, o advogado e vice-presidente da Associação Brasileira de Condôminos, Prestadores de Serviços, Empresas e Organizações Afins (Abcon), Mackelson Rosenburg Fernandes Álvares, diz que cabe ao síndico, como representante eleito pelos condôminos, zelar para que as normas sejam respeitadas conforme o Código Civil e a Lei 4.591/64.

A convenção e o regimento interno são os instrumentos que gerem os direitos e as obrigações dos condôminos. Para elaborá-los, ele recomenda a contratação de um advogado que tenha experiência. A fim de ressaltar e dar ciência do que está estabelecido em ambos os documentos, o vice-presidente da Abcon sugere investir em comunicação interna. “Uma forma de conscientizá-los é constantemente pôr avisos de maneira a alertar e levar os moradores a uma reflexão sobre as normas de modo que prevaleça um ambiente harmonioso e prazeroso entre todos.”

Para que haja algum tipo de punição em razão de condutas inadequadas por parte de condôminos, é importante ressaltar que toda e qualquer infração deve estar expressa e com previsão de multa na convenção ou regimento interno. “Caso ambos sejam omissos, deve-se determinar uma assembleia extraordinária para atualizar e alterar a convenção, lembrando que para tal é necessário o quorum exigido por lei”, destaca Mackelson Rosenburg.

MULTA

De qualquer forma, as implicações para o agressor devem ser analisadas com muita cautela. “Em regra, se o funcionário foi agredido por estar cumprindo com suas obrigações e algum condômino discorda e o ofende ou agride, ele pode ser multado, além responder a um processo na esfera criminal e também cível por danos morais.”

Outros moradores, mesmo que não tenham agredido o funcionário, também podem sofrer as consequências da atitude do vizinho. “Em alguns casos, o condomínio pode ser responsabilizado solidariamente, principalmente se tiver se omitido sobre o fato. Vale dizer que se o condomínio é penalizado, todos os condôminos também serão de maneira indireta”, lembra o vice-presidente da Abcon.

Mackelson ressalta a importância do administrador do condomínio para resolver a questão. “O síndico não pode se omitir se o fato chegr ao seu conhecimento, seja por meio de outros condôminos ou registro no livro de ocorrências, e deve fazer valer o que está estipulado no regimento interno ou na convenção.”