

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC-SP

Michel Rosenthal Wagner

SITUAÇÕES DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO:
SOLUÇÕES DE CONFLITO, MEDIAÇÃO E PAZ SOCIAL
aspectos filosóficos, urbanísticos e ambientais

MESTRADO EM DIREITO

São Paulo
2014

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
PUC-SP

Michel Rosenthal Wagner

SITUAÇÕES DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO:
SOLUÇÕES DE CONFLITO, MEDIAÇÃO E PAZ SOCIAL
aspectos filosóficos, urbanísticos e ambientais

Dissertação apresentada à Banca Examinadora no curso de pós-graduação *stricto sensu* do programa de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Direito, sob orientação da Professora Doutora Regina Vera Villas Bôas.

São Paulo
2014

Banca examinadora

A beleza do mundo reside na “insuspeitada alegria de
conviver”.
Autor desconhecido

Dedico este trabalho a Luiz Roberto Miranda Nunes, pela
inspiração e colaboração com minha formação moral e
ambiental *amplu sensu* desde a infância.

Honro Benjamin Mendelsohn (in memoriam), criador da teoria
da vitimologia no Direito Penal.

O mistério da multiplicação da inspiração acadêmica ...

Qualquer mínima reverberação da orientação das professoras e professores nestes três anos de convivência nesta Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, e troca dinâmica com colegas de mestrado, produziu reflexões e as ideias que permeiam este trabalho.

Agradeço a Professora Regina Vera Villas Bôas pela orientação, e aos Professores Consuelo Y. Moromizato Yoshida, Daniela Campos Libório Di Sarno, Flavia Piovisan, e Thiago Lopes Matsushita pela dedicação e inspiração neste caminho.

Agradeço aos caros Rafael de Araujo e Rui de Oliveira Domingos da secretaria de direito por toda a atenção aos alunos oferecida.

Agradeço aos amigos de mestrado, pelo companheirismo, solidariedade e incentivo nas pessoas de Alice Santin, Bruno Kono, Luiz Francisco Tavares da Silva Jr, e Marlene dos Santos Vilhena.

RESUMO

O estudo das situações de vizinhança no condomínio edilício objetiva traçar um paralelo entre os dispositivos do Código Civil que tratam do tema, do ponto de vista da garantia da saúde, sossego e segurança no uso da propriedade imobiliária. O trabalho procura chamar a atenção para as responsabilidades dos condomínios com a construção das cidades, e para tanto, são analisadas diversas contrariedades que envolvem estes espaços de habitação inseridos na urbanização.

O modelo verticalizado de construção das cidades com condomínios tem sido a preferência da população brasileira. Esta matriz tem se multiplicado e promovido o hiperadensamento populacional.

As cidades são caracterizadas como ponto de encontro e troca entre as gentes, cidadãos urbanos, e devem servir para bem morar, trabalhar e se recrear. Porém, a violência urbana tem crescido em índices jamais registrados na sociedade brasileira criando novas nuances nas situações de vizinhança. Por conseguinte, a mediação dos conflitos emergentes em condomínios demonstra ser uma ferramenta de aproximação e promoção de diálogo entre seus moradores, que encontra, neste ambiente, um espaço privativo e protegido para colocarem suas questões.

Estes temas são abordados com o objetivo de ressaltar a paz social como responsabilidade compartilhada pelo Direito e seus operadores, e a necessidade de produzir uma legislação mais efetiva no que concerne a este objetivo, no âmbito do Direito Privado, com indicação da necessidade de políticas públicas correspondentes.

O direito às cidades sustentáveis é patente na legislação brasileira. O conceito de desenvolvimento sustentável mais difundido é definido como aquele que satisfaz as necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprir suas próprias necessidades. O desenvolvimento sustentável se manifesta nas dimensões ambiental, econômica, social, política, cultural e histórica, e, de acordo com este enfoque, são trazidas algumas ideias que norteiam a ordenação deste modelo de viver humano, do relacionamento entre as gentes das cidades. A temática relaciona-se intimamente com os Direitos Humanos difusos e coletivos e com a condição de vida humana.

O trabalho foi delineado sob a ótica de fundamentos teóricos e filosóficos a respeito da vida humana nas cidades, abordando-se como as situações de vizinhança têm sido construídas, e desenvolvidas a partir da perspectiva de sua sustentabilidade; o condomínio edilício como modelo de habitação e suas correspondentes responsabilidades nas situações em que se insere; os conflitos de vizinhança condominial e urbana, e o encaminhamento de seu tratamento para a mediação.

Palavras-chave: Vizinhança, Condomínio Edilício, Urbanismo. Função social da propriedade. Mediação de conflitos.

ABSTRACT

The study of the neighborhood situation in the multi-ownership condominium aims at drawing a parallel between the provisions of the Civil Code on the subject in terms of ensuring health, peace and safety in the use of real estate. The work seeks to draw attention to the responsibilities of the condominiums for the construction of cities; therefore, several objections involving such living spaces included in the urbanization are analyzed.

The Brazilians prefer the vertical model of urban construction with condominiums, and such model has been multiplying, resulting in a high population density.

The cities are characterized by being a meeting and exchange point between people, urban citizens, and should be prepared for good living, working and entertaining; however, urban violence has been growing at rates never recorded before in the Brazilian society creating new nuances in the neighborhood status. Therefore, the mediation in conflicts emerging in condominiums is a tool that reunites and promotes dialogue among their residents who find there a private and protected space to submit their issues.

These themes are dealt with, aiming at pointing out social peace as responsibility shared between the Law and those working with it as the need to draft a more effective legislation concerning this objective within the Private Law sphere, indicating the need for the corresponding public policies.

The right to sustainable cities is clear in the Brazilian legislation. The most disseminated concept of sustainable development is defined as the one meeting the existent needs without compromising the capacity of future generations to meet their own needs. The sustainable development is shown in the environment, economic, social, political, cultural and historic spheres, and based on such focus some ideas appear guiding this life model and the relationship among urban people. The theme is closely related to the diffuse and collective Human Rights and to the human life condition.

The work was outlined under the view of theoretic and philosophic grounds about urban life, describing how the neighborhood has been built and developed in the perspective of sustainability, the multi-ownership condominium as a dwelling model and its corresponding responsibilities in the presented situations, the condominium and urban conflicts as well as their appreciation for mediation.

Key words: Neighborhood, Multi-Ownership Condominium, Urbanism. Social Property Purpose. Mediation of conflicts.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	06
2 REFERÊNCIAS TEÓRICAS DA ALDEIA AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO, O MODO DE VIVER URBANO, AS CIDADES SUSTENTÁVEIS E SUA EVOLUÇÃO, E O EXERCÍCIO DA LIBERDADE NOS CONDOMÍNIOS	14
2.1 Evolução das cidades: da concepção da aldeia à concepção contemporânea dos condomínios nas cidades atuais.....	14
2.1.1 O paralelo entre a aldeia antiga e os atuais condomínios edilícios.....	14
2.1.2 O modo de vida individual e o modo de vida comunitário – contexto onde se inserem os condomínios.....	21
2.1.3 A função social da propriedade imobiliária: uma cidade para pessoas.....	25
2.1.4 Avaliação de sustentabilidade no desenvolvimento da construção imobiliária das cidades	29
2.1.5 Fundamentos jurídicos: contexto internacional e Constituição Federal brasileira.....	37
2.2 Parâmetros quantitativos e qualificativos do modelo de urbanização: características qualificadoras.....	52
2.2.1 Dados quantitativos das cidades e zonas metropolitanas no mundo.....	52
2.2.2 Dados quantitativos das cidades e zonas metropolitanas no Brasil: São Paulo como cidade referência	54
2.2.3 Características qualificadoras das urbanizações	58
2.2.4 Fundamentos jurídicos: a Política Nacional do Meio Ambiente e o Estatuto das Cidades	61
2.3 A liberdade nas cidades contemporâneas -- os enclaves e o exemplo intramuros dos condomínios	64
2.3.1 A proteção da privacidade e da intimidade intramuros	66
2.3.2 A gestão social dos condomínios: os interesses privados individuais, os interesses coletivos e os interesses gerais na qualidade de vida	71
2.3.3 Fundamento legislativo e doutrinário: o Código Civil – vizinhança e condomínio...73	
3 CONCEITOS E SITUAÇÕES SUSTENTÁVEIS DE VIZINHANÇA: A IMISSÃO E A REPERCUSSÃO DOS ATOS -- O BEM-ESTAR, OS PARÂMETROS DE TOLERÂNCIA E A RESPONSABILIZAÇÃO PELOS ATOS DE VIZINHANÇA.....	84
3.1 Conceitos de vizinhança no ambiente urbano: os conflitos decorrentes da imissão abusiva nos atos de uso da propriedade (atos de vizinhança), os parâmetros de tolerância, responsabilidades, compensações e indenizações	84

3.1.1	Conceitos de vizinhança no ambiente urbano	84
3.1.2	A imissão e a repercussão dos atos: teorias doutrinárias e características consubstanciadoras dos conflitos de vizinhança	87
3.1.3	A reciprocidade dos direitos e deveres prestacionais de vizinhança: obrigações e limitações	92
3.1.4	Parâmetros de tolerância: referências qualitativas e a subjetividade de sua avaliação	94
3.1.5	A responsabilização pelos abusos nos atos de vizinhança -- compensações e indenizações	98
3.2	Situações de vizinhança nos condomínios: parâmetros qualitativos balizadores da sustentabilidade nos condomínios, a saúde, o sossego e a segurança, o bem-estar e a qualidade de vida	100
3.2.1	As situações de vizinhança: o uso da propriedade imobiliária e o bem-estar	100
3.2.2	A sustentabilidade na propriedade condominial: as cinco dimensões do desenvolvimento sustentável na situação de vizinhança do condomínio edifício.....	103
3.2.3	O tripé da saúde, do sossego e da segurança na legislação civil: o bem-estar e a qualidade de vida	107
3.2.4	O condomínio como situação de vizinhança em um contexto de hiperadensamento urbano: o impacto na qualidade de vida e sua verificação	109
3.3	Exemplificação de situações de vizinhança na realidade do condomínio	109
3.3.1	Macrossituações de vizinhança	113
3.3.1.1	O tratamento funcional e estético -- arquitetura e arte como catalisadores do uso social da propriedade	113
3.3.1.2	Fachadas e comunicação urbana	118
3.3.1.3	Calçamento e paisagismo urbano	121
3.3.1.4	Fechamento e muramento dos condomínios	125
3.3.1.5	Mobilidade urbana – estacionamento e fluxo de entrada e saída de veículos	129
3.3.1.6	Segurança e proteção da violência urbana	131
3.3.1.7	Economia e aproveitamento de recursos naturais – elétricos, hídricos, resíduos e tratamento do solo	133
3.3.2	Microsituações de vizinhança	134
3.3.2.1	Diversidade social -- aspectos individuais e características pessoais: teoria cultural	134
3.3.2.2	Acessibilidade -- o direito fundamental de ir e vir no condomínio	139
3.3.2.3	As áreas de lazer e de recreação intramuros	141

3.3.2.4 A vigilância através de sistemas de registro digital dos comportamentos no condomínio	143
3.3.3 Emissão de ruídos, vibração e perturbação sonora ocorrentes na indústria da construção imobiliária -- uma análise pontual	146
3.3.3.1 Emissão sonora e perturbações – ruídos	150
3.3.3.2 Análise do tripé protetivo da prejudicialidade a saúde, sossego e segurança.....	153
3.3.3.3 Normas ambientais – Conama e Ibama	156
3.3.3.4 Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)	157
3.3.3.5 Legislações municipais	158
3.4 Fundamentos jurídicos: o licenciamento de vizinhança do Estatuto das Cidades e seu aspecto social urbano	161
4 O CONDOMÍNIO EDÍLIO: UM MODELO DE HABITAÇÃO HUMANA, TIPOLOGIAS, SUA GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO SUSTENTÁVEIS	168
4.1 Conceitos e peculiaridades do modelo de habitação imobiliária das urbanizações em condomínio: incorporação imobiliária, tipologias, natureza jurídica e regramento particular ...	168
4.1.1 A incorporação imobiliária do condomínio: tipologias, dimensões e seus reflexos	168
4.1.2 Natureza jurídica do condomínio	171
4.1.3 O regramento interno de cada condomínio: convenção coletiva de condomínio, regimento interno e regulamento interno	173
4.1.4 Natureza jurídica do regramento interno do condomínio	177
4.2 A gestão e a administração do condomínio: órgãos e responsabilidades, e quóruns deliberativos	179
4.2.1 Gestão administrativa do condomínio: o síndico, os conselhos e as comissões de trabalho	179
4.2.2 Gestão política: assembleia como lugar de livre manifestação, discussão e deliberação	181
4.2.3 O exercício da participação democrática na gestão no condomínio: o direito político ao sufrágio e os quóruns para deliberação	183
4.2.4 O abuso de direito das minorias e das maiorias	186
4.3 A gestão sustentável do condomínio: o uso adequado da propriedade condominial, seu sustento econômico, a sociabilidade comportamental e a possibilidade de expulsão do condômino antissocial	188
4.3.1 O uso adequado da propriedade no condomínio e suas restrições	188
4.3.2 O sustento econômico do condomínio	191

4.3.3 As advertências e multas ao inadimplente: parâmetros e processo para aplicação	193
4.3.4 O condômino antissocial e a possibilidade de sua expulsão	196
5 A CONSTRUÇÃO DE UMA CULTURA DE PAZ SOCIAL NAS SITUAÇÕES DE VIZINHANÇA E A SOLUÇÃO DOS CONFLITOS ATRAVÉS DA MEDIAÇÃO	202
5.1 Premissas alternativas à violência – a busca de valores significativos a retratar o avanço do padrão civilizatório norteado pelo ideário da paz social	202
5.2 O exercício da cidadania na gestão democrática participativa humanista nos condomínios e a escolha pela não violência	207
5.3 O cuidado e o zelo nas situações de vizinhança: a construção de uma cultura colaborativa de paz	210
5.4 Os fundamentos filosóficos do contrato de convivibilidade simbiótico como concepção do regramento do condomínio	214
5.5 A mediação como instrumento de pacificação das situações de conflito de vizinhança em condomínio – a paz social e a liberdade de ser	220
5.5.1 A mediação: conceitos, tipos, modelos e vantagens	220
5.5.2 As características do mediador	225
5.5.3 A atitude e o comportamento adequado nos encaminhamentos da mediação	226
5.5.4 A mudança de linguagem para o sucesso da mediação e a promoção da paz social na situação de vizinhança do condomínio	230
5.5.5 O pacto de convivibilidade: o acordo como subproduto resultante da mediação	233
5.5.6 Técnicas, processo e procedimentos na mediação	237
5.5.7 A inserção da mediação na convenção e nos regulamentos internos	241
6 CONCLUSÃO	244
REFERÊNCIAS	267
SITES CONSULTADOS	271

INTRODUÇÃO

A construção de uma sociedade justa e igualitária, com digna qualidade de vida e uma condição de habitabilidade humana, nos aspectos situacionais e relacionais que se dão por meio da propriedade imobiliária, é tema atual e de ordem planetária.

Este trabalho propõe a análise dos direitos de vizinhança no instituto da propriedade, e nas cidades contemporâneas, à luz do Direito e de sua efetividade no que se refere ao exercício da função da propriedade nos espaços urbanos de condomínios edilícios. Com atenção aos aspectos de sustentabilidade urbana e sustentabilidade humana, procura-se trazer um novo olhar para a dimensão social, derivado da situação de vizinhança ocorrente no uso da propriedade organizada condominialmente, em face do exercício das liberdades fundamentais e do desempenho da sua função social. Pretende-se também aprofundar tematicamente as interferências na qualidade de vida dos cidadãos decorrentes dos usos da propriedade imobiliária, nas situações de vizinhança, com foco nos condomínios.

Será abordada a forma condominial edilícia da propriedade, permeada da representação da construção de enclaves de diversas dimensões territoriais, chegando a congregar grandes populações e estruturas sofisticadas de administração e gestão, assemelhadas a pequenas cidades. Neste aspecto, releva-se a atenção para o exercício das liberdades fundamentais na vida urbana.

Investiga-se a cidade como modelo de organização humana, sua serventia e funcionalidade, aspectos públicos e privados na distribuição do solo urbano, seu uso e, em especial, no condomínio edilício como exemplo analisado. Vários são os parâmetros estabelecidos para aferir a qualidade e a sustentabilidade da habitação, e, neste trabalho, coincidentemente, entre o uso da propriedade condominial e os direitos de vizinhança prescritos no Código Civil, são examinados a saúde, o sossego e a segurança nas situações de vizinhança e seu tratamento.

Abordam-se conceitos jurídicos sobre a urbanização como tendência de organização da sociedade global, parâmetros qualitativos e quantitativos, aspectos técnicos, históricos e evolutivos, além de se lançar um olhar sobre a realidade atual, na análise dos aspectos legais nacionais dos direitos de vizinhança percebidos no condomínio edilício, contextualizando-se em relação à legislação internacional.

A propriedade, especialmente a urbana, limitada no seu exercício, deve atender à função social; e, por ser o tema da “função social” permeado de aspectos culturais, se justifica um debate mais amplo sobre seu caráter público e privado, em virtude do uso e da ocupação do solo compartilhado, no caso, em condomínios. O tema será discutido apenas no enfoque do direito privado, a despeito da clara relação com o direito público, em razão da função multidimensional da cidade.

A propriedade é uma prática, entre outras, de vizinhança; e vizinhança se retrata como um código de conduta humana inter-relacional e situacional. Neste âmbito, propõe-se aprofundar e discutir os direitos de vizinhança, que carecem de maior sistematização e positivação no Direito.

São tratadas as teorias do direito de vizinhança em situações do condomínio edilício, na sua gestão nas áreas de uso coletivo em condomínios, e, em especial, sua responsabilidade com o entorno e a cidade.

Do ponto de vista do uso da propriedade, procurar-se-á analisar historicamente a teoria de Ihering do “uso normal” e, com Bonfante, a teoria da “necessidade”, assim como o tema da tolerabilidade, em razão da necessidade, e a justificabilidade por razões de interesse público, o poder de polícia e a vedação às atividades que gerem incômodos, a partir de sua interferência. O tema será contextualizado com base nas necessidades da indústria para o desenvolvimento da sociedade, em contrapartida à qualidade de vida a ser protegida no fenômeno da urbanização.

Tentar-se-á demonstrar que os cidadãos que residem em condomínio têm a expectativa de que as áreas de uso coletivo, nos condomínios, compensem a carência de situações públicas de vizinhança.

Demonstrar-se-á, ainda, como o próprio instituto do condomínio edilício carece de amadurecimento, seja na caracterização jurídica de sua constituição, seja na natureza dos seus regramentos internos. Se, por um lado, a reduzida participação das comunidades condominiais nas suas assembleias retrata a falta de cultura cidadã, democrática e participativa nestes coletivos, prejudicando a vida das pessoas e desvalorizando economicamente as próprias propriedades, por outro lado, quóruns deliberativos de 2/3, ou até de 3/4, para casos de aplicação de multas comportamentais e para a alteração dos textos das convenções condominiais, regimentos e regulamentos internos, são utopia, quando se fala de condomínios de grandes dimensões populacionais. A rigidez da estipulação de quóruns substanciosos e da unanimidade destes coletivos emerge como mais uma trava, um engessamento à sua renovação.

Assim, será também demonstrado que a nova postura do cidadão pós-moderno deve passar pelo envolvimento nos processos coletivos de discussão e decisão, que nos centros urbanos e nos condomínios encontra importantes oportunidades de atuação. A participação positiva e democrática é essencial para a construção de uma sociedade justa e solidária e também para a construção de uma situação de vizinhança adequada nos condomínios.

Partindo da premissa da orientação dos interesses humanos para a paz nas relações de vicinato, acredita-se ser necessária a reflexão sobre o papel do Direito na construção de uma sociedade pacificada e de não violência. Este trabalho é um convite à reflexão sobre padrões de conduta e comportamento, compromissos e atitudes, cientes de que, quanto menor for a distância entre nosso discurso e nossa ação, mais útil e eficaz será a contribuição da ciência do Direito às demais ciências.

Do ponto de vista filosófico, justificando-se a necessidade de o Direito aprofundar seu olhar e a sistematização destas novas situações de vizinhança condominial, este trabalho se propõe a tratar do tema de modo objetivo e apresentar propostas de encaminhamento, indicações e inferências dos aspectos proativos que possam ser aplicados na vida prática no trato com os temas abordados.

A produção deste trabalho tem como inspiração a importância da discussão das relações positivas de vizinhança, a relevância do “cuidar” nestas situações, sua correspondência com o direito/dever de zelo à propriedade e para com os outros cidadãos, além da sua relevância na construção de uma postura e uma atitude positivas no trato do tema. Neste sentido, defende-se a necessidade de se questionar os indicadores de sustentabilidade em vários setores da sociedade, o que se dá, inclusive, na construção e humanização do meio ambiente dito artificial, nos termos do Estatuto das Cidades.

Propõe-se, ao final, trazer à discussão valores alternativos à violência urbana, através da aproximação das partes envolvidas em conflitos, por meio da mediação como ferramenta de pacificação social dinâmica e fluida.

Este trabalho pretende servir de subsídio para advogados, arquitetos, urbanistas e profissionais de outras áreas que se iniciam na atividade ocupacional, além dos que nela já militam e necessitam de mais parâmetros.

Deve-se destacar que este trabalho conta com a experiência de mais de vinte anos do mestrando na militância da advocacia no ramo imobiliário, urbanístico e de vizinhança, com foco preponderante em condomínios, não apenas no âmbito profissional, mas também de vida pessoal e comunitária.

Este fator trouxe um desafio adicional, qual seja o de teorizar a prática apontada.

No Direito, foram realizadas pesquisas de legislação, doutrina e jurisprudência nacional. Complementarmente, foram pesquisados autores nas áreas de arquitetura, urbanismo, filosofia, humanismo, sustentabilidade urbana e mesmo espiritualismo.

O trabalho compreende a exposição do pensamento de vários autores, tendo sido acrescentadas observações originárias da militância jurídica e da experiência como professor do mestrando.

O trabalho parte de questionamentos legislativos e práticos da gestão e administração destas células urbanas – condomínios --, procurando-se indicar soluções que tragam maior efetividade à aplicação das normas na realidade observada.

Encontramos desafios especialmente no âmbito da doutrina e da jurisprudência a respeito de vizinhança, bem como no tema da mediação comunitária e em condomínios, existindo pouco material aprofundado publicado em nosso país.

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A cidade como organismo que acompanha a evolução do homem nasceu como os primeiros agrupamentos no período paleolítico e está sempre em transformação.¹ Ela perdura até hoje, na pós-modernidade, em um mundo globalizado e dinamicamente intercomunicado, havendo autores que já a olham do ponto de vista da cidade global.

Nas últimas décadas, verificou-se um avanço numérico inimaginável na população do planeta, que deixou de crescer em escala numérica e passou a avolumar-se em escala geométrica.

Buscar definir e atualizar os conceitos de cidade nos dias de hoje é uma necessidade do homem pós-moderno, que procura conviver com as inovações geradas por estas profundas transformações nas formas de convivência. Quem são os homens da cidade?, o que vem a ser a cidade de homens cada vez mais distantes do meio ambiente natural?

O modelo urbano de organização da sociedade humana é objeto de estudo em várias áreas do conhecimento à luz da sustentabilidade da própria vida humana na Terra. A necessidade de atualização da ciência do Direito emerge especialmente nos países em desenvolvimento, onde se verificam manchas urbanas crescentes e zonas metropolitanas de dimensões jamais pensadas. Por outro lado, as pessoas têm se organizado em convivência cada vez mais próxima, adensada e muito adensada. O condomínio edilício é um modelo cada vez mais adotado.

O modelo de cidade e de urbanização tem sido considerado positivo na evolução do ser humano social, mas, por outro lado, o tamanho das cidades, o adensamento populacional e a verticalização das edificações tem sido questionado profundamente, sendo o tema da circulação e da mobilidade colocado como variável essencial na medição da qualidade das cidades.

¹ MUMFORD, Lewis. *A Cidade – suas origens, transformações e perspectivas*, 3ª ed., São Paulo: Martins Fontes, 1991, p. 14 e 33.

Até algumas décadas atrás, quando se iniciou a construção de edifícios, os condomínios eram abertos para a cidade, não havia muros nem separações, ao passo que a realidade atual alterou radicalmente o relacionamento e a delimitação entre os espaços públicos e privados na cidade. A materialização destas separações de modo quase impermeável, no sentido de troca interpessoal, na atualidade, corroborou a construção de uma realidade de violência e de uso individual de caráter individualista da propriedade que tem alterado as relações entre as pessoas, nos centros urbanos.

A evolução e a adaptação do Direito a estes temas representam um enorme desafio em relação aos novos ramos interdisciplinares e transdisciplinares e envolvem a construção de um sistema jurídico complexo. A construção e a vida das cidades adentra o sistema em todas as áreas e se insere como mais um direito fundamental, além de fazer parte dos Direitos Humanos consagrados.

O tema se insere no desafio de se estabelecer um regime jurídico próprio para o Direito do Ambiente e o Direito Urbanístico propriamente, antropocêntrico, biocêntrico, ou ainda possibilidades intermediárias como a do chamado “antropocêntrico alargado”. A discussão se dá entre administrativistas, constitucionalistas, civilistas, ambientalistas e humanistas, porém uma certeza é incontestável -- a sociedade deve se voltar para a preservação responsável do planeta, nele inserida a espécie humana. O olhar para a construção de situações de vizinhança adequadas configura-se como elemento essencial neste conjunto de aspectos para o trato da questão urbanística.

A visão contemporânea das cidades é a “antropocêntrica alargada”, um termo que considera o homem como a centralidade e o meio ambiente onde ele vive, com as prerrogativas do meio ambiente natural. Melhor qualificada a dinâmica das relações humanas, defende-se, emergirá um maior respeito ao ambiente natural.

Se há algumas décadas o desenvolvimento justificava a degradação ambiental, hoje o que se questiona é até que ponto se justifica a degradação da qualidade de vida nas cidades em razão desse desenvolvimento. A discussão da

tolerabilidade às interferências no direito de vizinhança no ambiente é objeto da atualização dos direitos humanos e de sua difusão.

Os argumentos da teoria desenvolvimentista já não funcionam em tempos em que se busca até dar preço à qualidade de vida, na vertente economicista do trato com o ressarcimento indenizatório às interferências justificadas desta maneira. A dimensão social emerge com relevância na sociedade pós-moderna.

O desenvolvimento, para ser sustentável, tem de atender às funções da propriedade e às dimensões dos direitos correlatos -- econômica, social, ambiental, política, cultural e histórica; e, no limite, atentar para a preservação e construção de um meio ambiente saudável, na defesa de uma condição humana digna.

Pontua-se, aqui, as referências utilizadas na apuração do PIB -- Produto Interno Bruto -- como índice balizador de desenvolvimento das nações, do IDH -- Índice de Desenvolvimento Humano --, que passou a ser adotado agregadamente e parametra a concretização de direitos humanos, e, na atualidade, do FIB -- Índice de Felicidade --, que já é utilizado por algumas nações e tem sido desenvolvido pela Organização das Nações Unida para medir a “felicidade” dos povos.

É nesta seara que se introduz o tema, sob o olhar da forma de ocupação humana do solo urbano e suas características sociais, ambientais, políticas, culturais e históricas; vertentes de sustentabilidade das cidades, de como este uso está se dando, que características têm estas situações de vizinhança, tanto em áreas privativas, como em semipúblicas e públicas propriamente. Condomínios são exemplo desta realidade em que se intitulam as áreas comuns, de uso coletivo, fechadas à cidade e abertas à cada comunidade, como áreas semipúblicas.

Onde se fala de relação humana, fala-se de vizinhança. A questão da proximidade física nas situações de vizinhança colocadas nas urbanizações requer que se busquem parâmetros para recomendar maior ou menor adensamento no projeto de convivência humana e correspondente aprofundamento no regramento do exercício da vizinhança, uma das funções na propriedade imobiliária. Se por um lado, urbanisticamente se defende o adensamento territorial em razão de

infraestrutura disponível implementada, por outro, desprivilegiam-se espaços “vazios” de edificação, potenciais áreas públicas de convívio coletivo, humano e cidadão. As cidades brasileiras, em regra, são carentes de praças, parques, calçamentos, e mesmo de edifícios públicos que gerem situações de vizinhança pública e convivência coletiva amigável aos cidadãos.

Quão mais próximas fisicamente estejam as pessoas, mais o zelo com a coisa pública deve ser objeto de atenção. As situações de vizinhança representam indicadores de sustentabilidade e qualidade das urbanizações.

Aqui emerge a relevância de se buscarem indicadores de desempenho da qualidade de vida, nos modelos de utilização das estruturas das cidades, bem como nos planejamentos locais e regionais, para médio e longo prazo, relativos à condição de saúde, segurança e sossego, preconizados na legislação de vizinhança e do condomínio edilício.

O desenvolvimento sustentável das cidades deve oferecer oportunidades de interação social e uma sensação de segurança pública que crie o senso de comunidade. A proximidade entre os indivíduos, os usos mistos do solo urbano, segundo seu uso público, coletivo, ou privado, induzem à sociodiversidade territorial e ao uso democrático do espaço urbano. A qualidade do uso social da propriedade deve ser balizada nos parâmetros da saúde, sossego e segurança indicados no Código Civil e leis complementares.

Quando se fala de direitos e deveres individuais e coletivos de quaisquer espécies, a Constituição afirma sermos todos iguais perante a lei, garantindo-se às pessoas residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.

Temos o direito a ser iguais quando a nossa diferença nos inferioriza; e temos o direito a ser diferentes quando nossa igualdade nos descaracteriza. Daí a

necessidade de uma igualdade que reconheça as diferenças e de uma diferença que não produza, alimente ou reproduza as desigualdades.²

O constituinte tratou da funcionalidade social da propriedade no dispositivo que aborda os direitos e garantias fundamentais, na ordem econômica e financeira, na política urbana, quando trata das funções sociais da cidade e da garantia de bem-estar de seus habitantes. A propriedade deve exercer esta função social, vocacionada preponderantemente ao interesse do coletivo dos cidadãos, uma prestação social e ambiental ao homem -- sua funcionalidade a qualifica, limita a liberdade do seu uso e lhe dá sustentabilidade. Trata-se do condicionamento do exercício da propriedade, visando assegurar a todos uma qualidade de vida digna, estabelecendo uma condição para esta possibilidade, conforme os ditames da justiça social, encaminhado do individual ao coletivo, e ao todo da sociedade brasileira.

Os conflitos humanos encontram no uso da propriedade um terreno fértil de manifestação, assim como obrigam, ou ao menos majoram possibilidades de pactos sociais diferenciados. Mesmo em uma sociedade pacificada, o conflito continuará a existir. Neste sentido, somos uma sociedade contratual, e não uma sociedade consensual.

Muitas vezes os conflitos de vizinhança ocorrem pelo mau uso da propriedade, pela confusão entre o público e o privado, pela interpretação errônea da situação de vizinhança colocada.

A nossa sociedade se formou com base em profundas diferenças sociais e econômicas e mesmo de discriminação de raças, cores, gêneros humanos, que, nos dias atuais, transparecem na violência endêmica que cresce, inclusive em período muito favorável economicamente. Mesmo com a erradicação momentânea do desemprego, a ascensão de boa parcela das classes menos favorecidas à habitação ocorrente com os programas “Minha casa minha vida” e com a maior formalidade nas relações empregatícias, o povo brasileiro, famoso por sua cordialidade,

² SANTOS, Boaventura de Sousa. **Uma concepção multicultural de direitos humanos**, São Paulo: Revista Lua Nova, v. 39, 1997, *apud* PIOVESAN, Flávia, **Direitos Humanos e Justiça Internacional**, 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011, p. 59.

infelizmente permeia suas relações sociais com níveis recorde de violência, “matéria-prima da realidade”, e com uma atitude de descaso para com a coisa pública e com a questão social. Trata-se de um problema cultural em nossa sociedade, que exige investimentos na formação e educação da população, visando melhorias sociais, disseminação de cultura de paz e aproximação verdadeira entre as pessoas em convívio, nos momentos em que compartilham espaços físicos em situações de vizinhança.

O Código Civil dispõe que comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa fé, ou pelos bons costumes. A combinação entre o princípio da função social da propriedade com a característica do uso social das propriedades reforça os usos e os costumes como fonte de direito. Quando se pensa em usos e costumes e em hábitos, encontra-se no sincretismo da cultura brasileira, que congrega diferentes povos com costumes ancestrais arraigados, uma rica diversidade em constante miscigenação e em transformação.

A postura atitudinal cidadã precisa ser conhecida e implementada de forma democrática e participativa nas várias instâncias deliberativas da administração das áreas de uso coletivo em condomínio, e mesmo nas áreas privativas das unidades imobiliárias, em face das interferências nas situações de vizinhança que emergem a partir do viver e usar estes espaços.

A cultura individualista e violenta da sociedade pós-moderna penetra nas inter-relações humanas em condomínio, e o esclarecimento dos direitos e deveres nas relações faz-se necessário, para a construção de ambientes de bem-estar nestas comunidades. O Código Civil traz normas básicas de gestão democrática nos condomínios, mas resulta desatualizado diante das novas realidades urbanas relacionadas, mormente em condomínios de muitas unidades e ainda de uso misto.

O direito recai sobre o imóvel e se individualiza nos exatos limites físicos de cada edificação. Trata-se da lógica que registra, no Direito brasileiro, unidades imobiliárias especificadas que geram direitos e deveres pontualmente, lote a lote, projeto a projeto, empreendimento a empreendimento. Macro e micro

territorialmente, sua separação, mesmo quando manifesta por maiores ou menores distâncias, mesmo com rios, muros ou fossos entre elas, ou simples paredes divisórias, não desintegra sua continuidade natural nem as relações de coesão, convivência e dependência recíproca que se estabelecem.

Refere-se, aqui, a interesses individuais; porém, mais além, transindividuais, coletivos e difusos, o que quer dizer que basta ser pessoa para ter estes direitos. Assim, ao lado dos interesses fundamentais clássicos, o direito de vizinhança resulta ser mais um direito fundamental por excelência. O apuramento destas situações é um campo fértil de investimento na melhora da condição e da qualidade de vida da sociedade brasileira.

Vizinhança é situacional -- trata-se de situações de vizinhança em que a relação é um dos componentes situacionais. Várias são as situações específicas que catalisam relações entre vizinhos, nas moradias, nos locais de trabalho, nos locais de lazer, de produção cultural como a música ou o teatro, e tantas outras dinâmicas que emergem destes encontros citadinos. A construção do meio ambiente urbano planejada com "tecnologia social" oferece boas e inteligentes soluções à sadia qualidade das relações humanas nas situações de vizinhança indicadas.

Além dos institutos internacionais abordados neste trabalho, no Brasil são trazidos dispositivos da Constituição Federal, da Lei de Política de Meio Ambiente, do Estatuto das Cidades, do Código Civil e de leis temáticas especiais e normas técnicas.

O uso deste ferramental jurídico na gestão do uso dos espaços urbanos do condomínio emerge como premissa qualificativa, na promoção de qualidade de vida e das relações de vicinato, no uso deste tipo de propriedade.

Os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos em certas circunstâncias, caracterizados por lutas em

defesa de novas liberdades contra velhos poderes, e nascidos de modo gradual, não todos de uma vez e nem de uma vez por todas.³

A propriedade afirmada na Constituição Federal é um direito de alta complexidade, consistindo em um feixe de direitos consubstanciados nas possibilidades de usar, gozar, livre dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto – um direito natural de apropriação do indivíduo. Ela se apresenta de diferentes formas: jurídica, física, metafísica, natural, ética, social, normativa, econômica, transevolutiva e institucional. São muitos os esforços para definir e consubstanciar o instituto, e este trabalho pretende corroborar e colaborar nesta discussão.

³ BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**, 10ª ed., Rio de Janeiro: Elsevier, 1992, 2004, p. 5.

2 REFERÊNCIAS TEÓRICAS DA ALDEIA AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO, O MODO DE VIVER URBANO, AS CIDADES SUSTENTÁVEIS E SUA EVOLUÇÃO, E O EXERCÍCIO DA LIBERDADE NOS CONDOMÍNIOS

2.1 Evolução das cidades – da concepção da aldeia à concepção contemporânea dos condomínios nas cidades atuais

Neste início do trabalho, foi traçado, mesmo que brevemente, um histórico da evolução das cidades, contextualizando o surgimento dos condomínios edilícios, sua organização e funcionalidade nas cidades atuais. Muitas podem ser as nomenclaturas e subdivisões cronológicas dadas a esta evolução. Adotar-se-á, para tanto, três momentos: o primeiro, do surgimento das primitivas aglomerações até a fixação humana no solo em aldeias; o segundo, destas até sua transformação na cidade contemporânea traçando-se um paralelo entre a antiga aldeia e o condomínio contemporâneo; e o terceiro, das cidades conturbadas através da urbanificação do solo do planeta, processo em curso.

Desde o direito romano, a ideia de propriedade era tida como um direito individual, natural e intimamente associado à ideia de liberdade. Neste sentido, a propriedade é definida por suas características de uso, fruição e livre disposição e, neste trabalho, abordar-se-á a primeira – o uso, atinente às relações interpessoais que se dão através da propriedade.

2.1.1 O paralelo entre a aldeia antiga e os atuais condomínios edilícios

Mumford afirma que a primeira referência de cidade remonta ao período neolítico/paleolítico, com as primitivas aglomerações humanas e os primeiros indícios de vida cívica, muito antes de se poder suspeitar de qualquer agrupamento permanente em aldeias. Estes seriam os indícios iniciais da criação de cidades caracterizadas como a reunião de pessoas fixadas ao solo, com o consequente

princípio do adensamento humano em algumas regiões do planeta.⁴ No período subsequente, mesolítico, surgem as primeiras aldeias, como estruturas urbanas iniciais, fixas em torno de sítios favoráveis, segundo a disponibilidade de água no ano inteiro, terras adequadas ao plantio e proximidade com estuário farto em peixes e crustáceos. Inicia-se a “revolução agrícola”, que vem acompanhada da domesticação de animais, colocados a serviço do homem, e do uso de vegetais como alimento humano.⁵ Assim, criam-se condições prósperas para o aumento populacional.

O autor inicia sua obra provocando a discussão de temas pertinentes a este trabalho: “Que é a cidade? Como foi que começou a existir? Que processos promove? Que funções desempenha? Que finalidades preenche?”.⁶ Destas indagações, trazidas para a atualidade -- as novas situações de vizinhança geradas nas cidades e nos condomínios, sua funcionalidade e o atendimento de expectativas dos usuários deste tipo de unidade habitacional --, se buscará tratar.

Ele estende a provocação ao afirmar que, em razão da urbanização, a cidade estaria fadada a se descaracterizar e que, ao longo do tempo, o planeta estaria se transformando numa colmeia urbana. Questiona se haveria uma possibilidade entre a utopia e a necrópolis, colocando ao homem o desafio de decidir se irá dedicar-se ao desenvolvimento de sua mais profunda condição humana, ou se irá ceder o lugar a seu desumanizado *alter ego*, o que chama de “homem pós-histórico”, afirmando que esta segunda opção trará consigo uma progressiva perda do sentimento, da emoção, da audácia criadora e, afinal, da consciência.⁷

Mesmo antes que a cidade fosse um lugar de residência fixa, ela começou como um ponto de encontro para onde, periodicamente, as pessoas voltavam; um ímã que atraía inclusive os não residentes para o intercuro e o estímulo espiritual, para o comércio, que continuaria sendo um dos critérios essenciais da cidade, testemunho de seu dinamismo inerente, em oposição à forma da aldeia, mais fixa e contida em si mesma, hostil ao forasteiro.⁸

⁴ MUMFORD, Lewis, op. cit., p. 14 e 33.

⁵ Ibid., p.15.

⁶ Ibid., p. 9.

⁷ Ibid., p. 9-10.

⁸ Ibid., p. 16.

Por esta cronologia, as aglomerações de pessoas teriam se iniciado com a caverna, o esconderijo, o acampamento e, finalmente, as aldeias – formas que demonstram a predisposição do homem à vida social, ao compartilhamento.⁹ As aldeias teriam exercido um papel fundamental tanto para o surgimento das cidades antigas, como o das cidades contemporâneas, pois conformavam, “no solo ancestral no qual cada geração formava o humo para a próxima”, toda a estrutura física necessária para a estabilidade de pequenos agrupamentos de famílias e seus vizinhos. Nela apareceram as primeiras ideias de justiça, governo, moral e direito, representadas pelo Conselho de Anciões, que determinava a aplicação de regras que já eram tradicionalmente aceitas na respectiva aldeia.¹⁰

Antes mesmo que começasse a existir a cidade, a aldeia já criara o vizinho, aquele que mora perto, dentro de uma distância onde seria fácil chamá-lo, compartilhando as crises da vida, velando os que agonizam, chorando solidariamente pelos mortos, rejubilando-se num banquete nupcial ou num nascimento. A ordem e estabilidade da aldeia, juntamente com seu muro maternal, sua intimidade e sua continuidade com as forças da natureza, foram transmitidas à cidade: ainda que perdidas na cidade, em geral, por causa da sua super-expansão, não obstante permanecem no bairro e no distrito de vizinhança. Sem essa identificação e esse cuidado maternal de toda a comunidade, os filhos se tornam desprovidos de moral; aliás, a sua própria faculdade de se tornarem inteiramente humanos desaparece, juntamente com a primeira obrigação do homem neolítico – o acalantar e alimentar a vida. O que chamamos de moralidade começa nos costumes, nos hábitos conservadores da vida que se encontram na aldeia. Na hipótese de dissolução destes laços primários, quando a comunidade íntima visível deixaria de ser um grupo vigilante, identificável, profundamente interessado, o “Nós” passaria a ser um ruidoso enxame de “Eus” e os laços e fidelidades secundárias se tornaria por demais frouxos para deter a desintegração da comunidade urbana. Somente agora, quando os modos da aldeia vão rapidamente desaparecendo do mundo, podemos avaliar tudo o que a cidade lhes deve, pela energia vital e amorosa proteção que tornam possível o maior desenvolvimento do homem.¹¹

⁹ Ibid., p. 11.

¹⁰ Ibid., p. 20.

¹¹ Ibid., p. 20-22.

A aldeia é um pequeno agrupamento de famílias, variando entre algumas dezenas, cada qual com seu próprio lar, seu próprio deus doméstico, seu próprio oratório, seu próprio cemitério. Falando o mesmo idioma, encontrando-se sob a mesma árvore, andando ao longo do mesmo caminho batido pelo seu gado, cada família seguia o mesmo modo de vida e participava dos mesmos trabalhos. Se alguma divisão do trabalho existia, era da espécie rudimentar, determinada mais pela idade e pela força do que pela aptidão vocacional.¹²

Já na Antiguidade, as aldeias se formaram a partir do agrupamento de pessoas fixadas em solo propício a sua alimentação, segurança e conforto e permitiram a formação das cidades organizadas em torno de corporações de ofício. O homem se fixou ao solo no modelo da família reunida em um só local para sua residência e trabalho. Diferentemente da aldeia, o homem que na atualidade reside nas cidades, em regra, não mais produz de modo direto o que consome, o que o alimenta e lhe garante de conforto. Reside em um local e trabalha em outro. O condomínio, inserido neste contexto social, representa uma centralidade, ora residencial, ora comercial, e mesmo em modelos mistos, hoje em dia. Seu entorno, mesmo que distante, lhe fornece o necessário para subsistir, manter suas edificações, o conforto nas unidades imobiliárias, a alimentação e todo o necessário para a vida humana. Este fluxo de atendimento das necessidades humanas se assemelha, em determinadas características, à antiga aldeia.

A aldeia era murada perimetralmente e, nas cidades atuais, as propriedades são muradas uma a uma, inclusive os condomínios, criando internalidades e externalidades a se considerar neste trabalho. O homem da cidade, em especial nos países subdesenvolvidos, trafega entre propriedades muradas. Quando se observam os condomínios mistos, que misturam residência e trabalho, e ainda quando estas estruturas vêm aliadas a áreas de lazer, mais ainda assemelham-se às aldeias.

Neste contexto, o condomínio contemporâneo é um agrupamento de famílias aldeadas, onde se criam situações de vizinhança semelhantes às das aldeias

¹² Ibid., p. 25.

antigas, os usuários falam o mesmo idioma, usam as mesmas artérias de comunicação física entre suas unidades e destas com o exterior do condomínio. Também compartilham as áreas comuns internas, de uso coletivo, e nelas encontra a sombra da árvore, o lazer e a segurança.

Em 1933, há apenas 70 anos, urbanistas liderados por Le Corbusier afirmaram que o advento da era da máquina provocou imensas perturbações comportamentais nas populações, na sua distribuição sobre a Terra e em seus empreendimentos, gerando um movimento desenfreado de concentração nas cidades, em favor das velocidades mecânicas, numa evolução brutal e universal sem precedentes na História. Eles disseram, ainda, que o caos teria entrado nas cidades, que o emprego da máquina subvertera condições de trabalho e rompera um equilíbrio milenar, aplicando um golpe fatal no artesanato, esvaziando o campo, entupindo as cidades e, ao desprezar harmonias seculares, perturbara as relações naturais que existiam entre a casa e o local de trabalho.¹³

Esta transformação deve ser observada no homem da cidade e em seus comportamentos, a fim de permitir estabelecer-se esta comparação entre a aldeia e o condomínio, assim como definir quem é o homem das cidades atuais, que reside, trabalha e tem seu lazer em condomínios.

Mumford trata da evolução organizacional humana traçando um paralelo evolutivo e comparativo entre a aldeia e as cidades, a partir da especialização das competências e habilidades dos seus habitantes, referindo-se ao desenvolvimento do poder de armazenagem e acumulação de bens e conhecimentos, até finalmente, na atualidade, à civilização tecnológica e científica.¹⁴

Os antigos componentes da aldeia foram incorporados e recompostos na nova unidade urbana num padrão mais complexo e instável, e de uma forma que promoveu ulteriores transformações e desenvolvimentos. A composição humana da nova unidade tornou-se igualmente mais complexa; além do caçador, do camponês e do pastor, outros tipos primitivos introduziram-se na cidade e emprestavam sua

¹³ Carta de Atenas, item 8.

¹⁴ Ibid., p. 41-42.

contribuição à sua existência: o mineiro, o lenhador, o pescador, o engenheiro, o barqueiro, o marinheiro, o soldado, o barqueiro, o mercador, o sacerdote. Partindo dessa complexidade, criou a cidade uma unidade superior.¹⁵

No passado, a cultura arcaica da aldeia cedeu lugar à “civilização” urbana, essa peculiar combinação de criatividade e controle, de expressão e repressão, de tensão e libertação, cuja manifestação exterior foi a cidade histórica estruturada e equipada para armazenar e transmitir os bens da civilização e suficientemente condensada para admitir a quantidade máxima de facilidades num mínimo de espaço, mas também capaz de um alargamento estrutural que lhe permite encontrar um lugar que sirva de abrigo às necessidades mutáveis e às formas mais complexas de uma sociedade crescente e de sua herança social acumulada. A invenção de formais tais como o registro escrito, a biblioteca, o arquivo, a escola e as universidades constitui um dos feitos mais antigos e mais característicos da cidade.¹⁶

Mais recentemente, passou-se a viver numa era de avanços técnicos sem sentido social, divorciados de quaisquer outras finalidades que não o progresso da ciência e da tecnologia, “um explosivo universo de invenções mecânicas e eletrônicas, cujas partes se movem num ritmo rápido, distanciando-se cada vez mais de seu centro humano e de quaisquer finalidades humanas racionais e autônomas”. Essa explosão tecnológica produziu uma explosão semelhante na própria cidade: a cidade se espalhou, em órgãos e organizações complexas, por toda a paisagem. O recipiente urbano murado, na verdade, não apenas se rompeu, mas foi também desmagnetizado, resultando no fato de estarmos assistindo a uma espécie de degeneração do poder urbano num estado de ocasionalidade e imprevisibilidade. A civilização está perdendo o controle, vencida por seus próprios recursos e oportunidades bem como por sua superabundante fecundidade.¹⁷

Sob outro olhar, Iasi informa que a cidade vai além de ser uma organização física ocupada pelos seus habitantes, ao constituir a própria expressão das relações sociais e suas contradições. Para ele, a cidade não é apenas a organização

¹⁵ Ibid., p. 37-38

¹⁶ Ibid., p. 38.

¹⁷ Ibid., p. 42.

funcional do espaço, com ruas e edificações, com pessoas carregando sonhos, isoladas na multidão, em um deserto de prédios, que aboliu o horizonte e apagou as estrelas. A cidade é a expressão das relações sociais de produção capitalista, sua materialização política e espacial que está na base da produção e reprodução do capital. A cidade é a forma reificada dessas relações, mas também do amadurecimento das contradições que lhe são próprias, uma unidade de contrários cujas contradições, na maioria das vezes, explodem, cotidianamente, invisíveis, pulsando nas veias que correm sob a pele urbana”. As pessoas vivem as explosões cotidianas das contradições urbanas na forma de uma serialidade, isto é, presas em seus casulos individuais, estão no mesmo lugar fazendo as mesmas coisas, mas não formam um grupo, e sim um coletivo serial no qual prevalece a indiferença mútua.¹⁸

Ainda, sob outra ótica, para Moreira Neto, as cidades são como raízes que o homem lança, expressando a sua inelutável vinculação à terra. As cidades se prestariam à fertilização dos intercâmbios humanos, ao mesmo tempo em que conferem a sensação de segurança aos que a habitam. O homem, frágil por natureza, salvo por sua inteligência, fez da cidade o seu *habitat*, desenvolvendo-a do povoado campesino à megalópole, e criando, assim, a “sociedade urbana”.¹⁹

Do ponto de vista evolutivo das cidades, Mumford ainda chama a atenção para a degradação das cidades, comparando a referência romana com as cidades atuais, indicando os sinais de sua decomposição e afirmando que, quando tais sinais se multiplicam, a Necrópolis estaria se aproximando:

Do ponto de vista do urbanismo e da política, Roma continua sendo uma lição significativa sobre o que se deve evitar: sua história apresenta uma série de sinais clássicos de perigo a nos avisar sobre quando a vida se move na direção errada. Em toda parte onde se reúnem multidões em números sufocantes, em toda a parte onde os alugueis sobem verticalmente e se deterioram as condições de habitação, em toda parte onde uma exploração unilateral de territórios distantes remove a pressão para alcançar o equilíbrio e a harmonia que se acham mais perto, aí os precedentes da construção romana quase automaticamente revivem, assim como estão revivendo hoje: a arena, o prédio de habitação coletiva, as competições e exibições de massa, os jogos de futebol, os concursos internacionais de beleza, o strip-tease distribuído por toda parte graças à propaganda, o constante estímulo dos sentidos pelo sexo, pela bebida e pela violência – tudo isso em verdadeiro estilo romano.²⁰

¹⁸ IASI, Mauro Luis. **A rebelião, a cidade e a consciência**, in MARICATO, Ermínia [et al.]. **Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**, 1ª ed., São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013, p. 41-42.

¹⁹ MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Introdução ao direito ecológico e ao direito urbanístico**, 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 116.

²⁰ *Ibid.*, p. 266.

Caracterizada a aldeia antiga, e contextualizando-se os atuais condomínios (murados e fechados), traçando-se um paralelo entre os dois referenciais urbanísticos colocados, em ambas matizes consubstanciam-se grupos de pessoas reunidas em comunidades com objetivos comuns. Neste contexto se introduz, na forma urbana organizada da cidade contemporânea, a figura do condomínio edilício, da propriedade compartilhada.

Estas cidades cresceram e crescem de modo desordenado; tornaram-se violentas e, com um novo tipo de agressividade, urbana, que quebrou o paradigma da segurança vigente até recentemente. As transformações ocorrem em alta velocidade, sem planejamento adequado à altura do desafio de enfrentar estes desafios, além dos problemas públicos de saneamento básico, saúde e educação, mudanças climáticas, extinção de animais e vegetais, contaminação do solo e do ar que alimentam o homem, caracterizam as metrópoles contemporâneas.

A cidade vem, assim, se transformando de aldeia comunitária em sociedade comercial, cidade industrial, cidade prestadora de serviços, até cidade tecnológica e científica, havendo, por fim, a inclusão da comunicação digital e dos contatos não presenciais, da “cidade não presencial”, da sociedade organizada em redes digitais, em processo de globalização. Desta forma, as cidades globais intensamente conectadas via digital representariam a colméia humana apontada por Mumford, que ainda afirma estar o planeta inteiro se transformando numa aldeia, global.

2.1.2 O modo de vida individual e o modo de vida comunitário nas cidades – contexto onde se inserem os condomínios

Contextualizada a cidade atual, questiona-se: a que tipo de necessidades a cidade tecnológica e prestadora de serviços atende? De que forma o condomínio edilício, consumidor destes produtos e serviços atende seus usuários? E que tipo de relacionamento decorre desta estrutura de propriedade oportunizada?

Para o antropólogo francês Oliver Mongin, as nomenclaturas modernas para as grandes cidades se confundem; a palavra ‘cidade’ serviria hoje para designar indistintamente entidades históricas e físicas tão díspares quanto a cidade pré-industrial, as metrópoles da era industrial, as conurbações, as aglomerações de pelo menos 10 milhões de habitantes, as ‘cidades novas’ e as pequenas comunas de mais de 2 mil habitantes:

Metrópole: uma cidade central (em termos econômicos, políticos e culturais) dentro de uma área urbana formada por várias cidades unidas entre si, conurbadas ou ligadas por fluxos de pessoas e serviços. Em termos conceituais, “metrópole” tem maior articulação com a dinâmica econômica, o que a diferenciaria de “megacidade”. [NT]

Megacidade: uma cidade com mais de 10 milhões de habitantes (segundo definição da ONU), de destaque no contexto mundial em razão de suas grandes dimensões e de seu acelerado ritmo de crescimento demográfico. Em termos conceituais, essa denominação seria mais adequada ao contexto de países em desenvolvimento, sugerindo, inclusive, tensões sociais e caos urbano. No Brasil, apenas São Paulo e Rio de Janeiro são consideradas megacidades. [NT]

Megalópole: uma grande área urbana formada por múltiplas aglomerações, portanto polinuclear, cujos subúrbios, muito distendidos, acabam por se unir. [NT]

Metápolis: grandes conurbações, em extensas áreas, descontínuas, heterogêneas e multipolarizadas. [NT]²¹

Sobre as metápolis, a exemplo de São Paulo e outras conurbações como pano de fundo deste trabalho, Ascher as caracteriza como a terceira revolução urbana moderna. A primeira, segundo sua classificação, teria sido a do paleourbanismo e das primeiras utopias; a segunda revolução urbana produziu os modelos e deu nome ao urbanismo. Já a terceira revolução, que estaríamos vivendo no século XXI, seria caracterizada por cinco mudanças: a metapolarização, a transformação dos sistemas urbanos de mobilidade, a formação do espaço-tempo individual, a redefinição das relações entre interesses individuais, coletivos e gerais, e as novas relações de risco.²²

Dupas e Rolnik trazem uma radiografia conceitual do contexto urbano onde se insere o condomínio da atualidade.

Para ele, na relação dos homens com a natureza, a massificação da intervenção humana e o desenvolvimento exponencial de seu poder de intervenção

²¹ MONGIN, Oliver. *A condição urbana - a cidade na era da globalização*, 1ª ed., São Paulo: Estação Liberdade, 2009, p. 23.

²² ASCHER, François. *Os novos princípios do urbanismo*, São Paulo: RG Bolso4, 2010, p. 62.

– dependência energética, emissão de gases de efeito estufa, desflorestamento, riscos da engenharia genética etc. – levaram à dissolução dos mecanismos naturais de equilíbrio e tornaram a sobrevivência do planeta dependente de intervenções técnicas e corretivas, da capacidade de previsão e de modelização. Tanto a sociedade como a natureza estão em estado permanente de sobrevivência, sob cuidados intensivos. Tudo se passa como se o futuro do planeta e dos seres humanos dependesse progressivamente de próteses cada vez mais complexas e artificiais, numa corrida que envolve riscos crescentes.²³

Para a urbanista, a violência retira do homem a reposição das energias gastas no trabalho e transforma a cidade em um barril de pólvora pronto para explodir de tempos em tempos. A história da cidade industrial é marcada também pela agitação das multidões, quebra-quebras, passeatas, barricadas. Hoje seria cada vez mais evidente a destruição do ambiente-natureza e a tendência à artificialização completa do território. Se as medidas de tempo têm relação com os ritmos da natureza, a eletricidade elimina a diferença entre o dia e a noite, a climatização do ambiente supera as estações do ano, e há relógios digitais por toda a parte.²⁴

Lipovetsky, em sua obra *A Felicidade Paradoxal*, por sua vez, traz a evolução mais recente das cidades do ponto de vista da sociedade de consumo, segundo três fases. A primeira fase se caracterizaria pela circulação e escoamento das produções; pela produção em massa com custo reduzido, pela organização científica do trabalho, pela construção cultural e social para o consumo. Na segunda fase, altera-se a lógica da produção, que passa a ser quantitativa, com o decorrente barateamento dos preços e o surgimento dos super e hipermercados. As pessoas passam a ser tratadas como consumidores, e promete-se uma utopia de mais conforto -- sinônimo de felicidade --, mais objetos e mais lazer. Ocorrem profundas mudanças culturais, ao surgir o crédito, que permite mudar o espectro do *ter no futuro* pelo *ter e viver no presente*, com a primazia da abundância. Na última fase, terceira, emerge um novo paradigma cultural, o da exacerbação do individualismo, em que o consumo serve para um prazer tão privado que deixa de ser *status* para o

²³ DUPAS, Gilberto. *Tensões contemporâneas entre o público e o privado*, Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2003, p. 64.

²⁴ ROLNIK, Raquel. *O que é cidade*, 4ª ed., São Paulo: Brasiliense, 2012, p. 88-91.

outro e passa a ser uma necessidade de autossatisfação, quando o valor recreativo se sobrepõe ao honorífico, e o consumidor organiza seus produtos de forma a servir de identidade – um consumo emocional e um *marketing* sensorial. Os estilos de vida passam a ser identificados com as marcas, criando, assim, o que se chama de neo-individualismo – satisfação consigo próprio. Até as normas subjetivaram-se, tornando seus símbolos individuais e tribais, de coesão. O consumo passa a ser movido pelos desejos de governo do indivíduo sobre si próprio.²⁵

E acrescenta mais um olhar ao ponto de vista da “era das comunidades” e “era dos indivíduos”. Haveria “uma nova vaga de modernidade que se centra não no indivíduo, mas na perda deste em aglomerações pontuais, conjuntos coletivos, microgrupos onde se exprimem os valores do prazer e as emoções vividas em comum. Onde no passado predominava a atomização individualista, impor-se-ia agora uma nebulosa de pequenas comunidades animadas por intensas comunhões de afetos e de sentimentos partilhados. Pequenos grupos, clãs e redes: tal seria a configuração do fenómeno que testemunharia o fim do individualismo, a vitória do <<nós>> sobre as trajetórias singulares, da nova proeminência do coletivo sobre o indivíduo. Já não se trata da sujeição tradicional a uma entidade englobante aceita e encarada como uma evidência, mas, pelo contrário, de um processo de autoidentificação, como a afirmação de uma liberdade subjetiva que se apropria de uma realidade coletiva.”²⁶

Para Mongin, a cidade é um símbolo de liberdade, de emancipação e uma experiência mental, territorial, material, imaginária e física, e remete automaticamente a relações entre os indivíduos que, coincidindo mais ou menos bem, fazem dela, ou não, um sujeito coletivo.²⁷ É neste sentido que a experiência urbana urde os vínculos com a democracia, talvez mais que nunca no mundo da ‘pós-cidade’ e da globalização, que divide, fragmenta, separa, em vez de unir e de colocar em relação. A cidade promissora de integração e de solidariedade, tanto quanto de segurança, substituiu-se por uma cidade de ‘muitas velocidades’, para

²⁵ LIPOVETSKY, Gilles. *A felicidade paradoxal – ensaio sobre a sociedade de hiperconsumo*, Lisboa: Edições 70, 2010, p. 24-32.

²⁶ *Ibid.*, p. 184-185.

²⁷ BERQUE, Augustin. *Du geste à la cité: Formes urbaines e lien social au Japon*, Paris: Gallimard, 1993, *apud* MONGIN, Oliver, *A condição urbana – a cidade na era da globalização*, São Paulo: Estação Liberdade, 2009, p. 23.

retomar a expressão de Jacques Donzelot, que separa os grupos e as comunidades, mantendo-os à distância uns dos outros.²⁸

Assim, emergem, na cidade contemporânea, no mundo desenvolvido e em desenvolvimento, novas nuances tribais, de aldeias, porém, na atualidade, com uma cultura individualista, que também no condomínio traz novas tensões às relações nesta situação de vizinhança.

2.1.3 A função social da propriedade imobiliária: cidades para pessoas

Apresentado este histórico e contextualizada a cidade no tempo e o condomínio como modelo urbanístico preponderante nas cidades, indaga-se a respeito de quem seriam os homens das cidades e qual seria o caminho rumo a uma cidade pensada e construída para as pessoas, em uma dimensão humana.

Para Gehl, o espaço limitado, obstáculos, ruído, poluição, risco de acidentes e condições geralmente vergonhosas são comuns para os habitantes da maioria das cidades do mundo. A tradicional função do espaço da cidade como local de encontro e fórum social para moradores foi reduzida, ameaçada ou progressivamente descartada. Para ele, deve-se destacar, como objetivo-chave para o futuro, um maior foco sobre as necessidades das pessoas que utilizam as cidades. Esse é o plano de fundo para a proeminência da dimensão humana no planejamento urbano. As cidades devem pressionar os urbanistas e os arquitetos a reforçarem as áreas de pedestres como uma política urbana integrada para desenvolver cidades vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis; e um local de encontro que contribui para os objetivos da sustentabilidade social e para uma sociedade democrática e aberta.²⁹

Já para Mumford, a principal função da cidade é “converter o poder em forma, a energia em cultura, a matéria inanimada em símbolos vivos de arte, a reprodução biológica em criatividade social”.³⁰

²⁸ Ibid p. 23.

²⁹ GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**, São Paulo: Perspectiva, 2013, p. 3 e 6.

³⁰ Ibid., p. 616.

Moreira Neto propõe um histórico evolutivo segundo estágios de civilização, projetado em “saltos”, com início na introdução do fogo, e a partir do substancial aumento de segurança provido. A introdução da agricultura, no final do neolítico, possibilitou o sedentarismo, e o desenvolvimento de uma economia de troca representaria o segundo salto. A invenção da máquina a vapor e a Revolução Industrial representariam o terceiro impulso que proporcionou o desenvolvimento em escala, assemelhado ao que a agricultura havia propiciado em relação aos alimentos, e que se estendeu a inúmeros outros bens, multiplicando recursos, gerando riquezas e proporcionando ampla e acelerada difusão dos conhecimentos. A quarta grande revolução seria a que estaríamos vivendo à época em que a obra foi publicada, na década de 1970 -- a Revolução Científica e Tecnológica. Este salto representaria o ocaso do materialismo mecanicista na Filosofia; na Ciência, representaria o desenvolvimento de campos multidisciplinares e a descoberta de novos métodos; e, na convivência social, houve a proliferação de novas relações a serem ordenadas e, em sua maioria, submetidas a padrões – normas de conduta –, onde entraria a importância do Direito.³¹

As normas urbanísticas e de Direito urbanístico tratam da ordenação dos espaços habitáveis. Para Silva, os aglomerados urbanos seriam centros de convivência e não poderiam as pessoas viver em comum sem que existisse, ao menos, um elenco mínimo de princípios por que se pautassem os seus recíprocos modos de agir, direitos e deveres, pois a convivência urbana pressupõe regras especiais que a ordenem. Este regramento surgiria inicialmente dos usos e costumes sociais para, depois, ser positivado na legislação formal.³²

Moreira Neto chama a atenção para a Carta de Atenas como documento clássico do urbanismo, não obstante tenha sido redigida há pouco mais de quatro décadas, à época da edição de sua obra *Introdução ao Direito Ecológico e ao Direito Urbanístico*, ela persistiria válida na maioria de suas premissas e recomendações, reafirmando que o objeto do urbanismo se ampliou da cidade para o mundo, abrangendo todas as áreas que o homem eleja para habitar, trabalhar, recrear-se e circular. Destaca a essencialidade da intervenção estatal para a satisfação do

³¹ MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. Op.cit., notas explicativas, p. 7-8.

³² SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*, 7ª ed., São Paulo: Malheiros, 2012, p. 59.

interesse coletivo, base do ordenamento da convivência social, e, ao mesmo tempo, que as ideias dominantes em cada época influem no próprio conceito dessa convivência.³³

Assim, o homem das cidades seria o homem fadado à convivência, e a qualidade da convivalidade seria objeto de Direito, no caso do Direito Urbanístico como um “conjunto da disciplina jurídica, notadamente de natureza administrativa, incidente sobre os fenômenos do Urbanismo, destinada ao estudo das normas que visem a impor valores convencionais na ocupação e utilização dos espaços habitáveis; um conjunto de técnicas, regras e instrumentos jurídicos, sistematizados e informados por princípios apropriados, que tenha por fim a disciplina do comportamento humano relacionado a espaços habitáveis”³⁴, para que a convivência nas comunidades se processe nos melhores níveis de segurança, salubridade, decoro, estética, funcionalidade e conforto³⁵, valores estes inseridos nas normas de vizinhança do atual Código Civil.

Aliás, a Carta de Atenas já admitia que as construções destinadas à habitação são distribuídas pela superfície da cidade em contradição com os requisitos da higiene, contrariando o primeiro dever do urbanismo e direito fundamental dos homens: a saúde; e conclui que o sol, a vegetação e o espaço são as três matérias-primas do urbanismo, e que só deste ponto de vista é que se podem julgar as coisas existentes e apreciar as novas propostas de uma perspectiva verdadeiramente humana.³⁶

Aponta para o desafio do homem da cidade e dos edis (construtores das cidades), na criação de espaços e paisagens que proporcionem a satisfação dos

³³ LORENZO, Italo Di. **Diritto Urbanistico- UTET**, Torino, 1973, p. 5, *apud* MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo, *op.cit.*, p. 48.

³⁴ *Ibid.*, p. 56.

³⁵ *Ibid.*, p. 60, 67 e 69.

O autor define estes conceitos da seguinte forma:

SEGURANÇA: é o valor fundamental, a necessidade vital que abre o mais antigo e o mais amplo campo de atuação do Poder de Polícia; é o atendimento de tudo aquilo que é essencial não só à própria convivência como também à própria existência do grupo social.

SALUBRIDADE: é o valor que ascende cada vez mais em importância, principalmente em razão de adensamento das populações. A pressão demográfica e a urbanização crescente obrigam o Estado a medidas de salubridade mais e mais rigorosas, de caráter fitossanitário, zoossanitário e antropossanitário.

DECORO: ... e aqui, ao arrimo da História, vale qualificar de espantoso, como pequenas concessões ao comportamento público são capazes de gerar atritos e deterioração social. Há que garantir-se um mínimo de decoro ao comportamento dos indivíduos no seio da comunidade: na vida pública, nos lugares abertos ao público e nos veículos públicos. São imposições mínimas de respeito mútuo.

ESTÉTICA: preocupação administrativa de certo refinamento, é a sagração do direito ao belo, a assecuração que nos dá o Estado de um mínimo de beleza, de harmonia e bom gosto.

³⁶ Carta de Atenas, item 12.

cidadãos, em contrapartida ao trabalho estafante da semana, e que permitam o repouso revitalizante da saúde física e moral.³⁷

A Carta de Atenas recomendou para as cidades o que parcialmente se verifica em alguns casos no condomínio, cuja condição de vida se contrapõe à carência de alguns confortos essenciais mínimos na cidade exterior.³⁸ Afirma que as edificações têm altura cada vez maior na busca por uma vista mais agradável, por um ar mais puro e uma insolação mais completa. E contrapõe com a proposta de um adensamento necessário com vistas à otimização dos recursos empreendidos na infraestrutura dos centros urbanos, tema recorrente nas discussões de planejamento atual das cidades, no mundo em desenvolvimento. Ela recomenda ainda haver um equilíbrio planejado do distanciamento entre estas construções que permita a liberação do solo para superfícies verdes, abertas à insolação e à aeração -- uma carência atual nas cidades brasileiras.³⁹

Quando Moreira Neto fala do uso e da distribuição do solo urbano, traz como princípio a repartição básica da terra segundo as necessidades da pessoa humana e as necessidades da sociedade, tomada de forma coletiva, como uma unidade orgânica. Segundo este princípio, deve-se distribuir o solo urbano em duas grandes categorias de uso: o público e o privado e, assim, cabe discriminar o domínio público do privado. No domínio privado, ficariam as áreas que, subdivididas em lotes urbanos, poderiam atender, sob regime dominial privado (eventualmente público), a interesses predominantemente individuais.⁴⁰ Neste grupo, seria incluído o condomínio edilício, onde estariam inseridas as áreas necessárias à circulação, ao lazer e, de modo geral, ao atendimento de seus interesses.

Em continuidade, para o autor, as áreas do domínio público devem merecer o maior cuidado urbanístico e mesmo ser consideradas como um importante indicador da qualidade de vida. Tanto melhor será a cidade quanto mais áreas de uso coletivo estiverem à disposição e ao serviço de cada habitante. A proporção poderá ser colocada tanto como “área privada – área pública”, quanto “habitante – área

³⁷ Ibid., item 40.

³⁸ Ibid., item 18.

³⁹ Ibid., item 28 e 29.

⁴⁰ Ibid., p. 96.

pública”. Neste aspecto, considerando a carência de áreas públicas nas metrópoles e megalópoles brasileiras para a recreação, esportes, etc., as áreas comuns dos condomínios edilícios devem ser olhadas como alternativas compensadoras para a população das cidades, segundo este novo modelo escolhido.⁴¹

Neste mesmo enfoque, do tratamento das cidades a ser construídas e reformadas visando a “dimensão humana”, Gehl traz como indicador de qualidade as cidades serem boas para estar, e boas para os encontros. E ressalta que experienciar a vida na cidade é também um entretenimento estimulante e divertido; as cenas mudam a cada minuto, há muito a se ver: comportamentos, rostos, cores e sentimentos; e que essas experiências estão relacionadas a um dos mais importantes temas da vida humana: as pessoas.⁴²

2.1.4 Avaliação de sustentabilidade social no desenvolvimento da construção imobiliária das cidades

Conceitua-se *sustentabilidade* como a *habilidade de sustentar ou suportar uma ou mais condições, exibida por algo ou alguém*. É uma característica ou condição de um processo ou de um sistema que permite a sua permanência, em certo nível, por determinado prazo. Ultimamente, este conceito tornou-se um princípio segundo o qual o uso dos recursos naturais para a satisfação de necessidades presentes não pode comprometer a satisfação das necessidades das gerações futuras, que deu origem à expressão *sustentabilidade no longo prazo*, cuja longevidade é indefinida. O princípio da sustentabilidade aplica-se a um único empreendimento, a uma pequena comunidade (a exemplo das ecovilas), até a totalidade do planeta. Para que um empreendimento humano seja considerado sustentável, é preciso que seja: ecologicamente correto, economicamente viável, socialmente justo e culturalmente diverso. Gestão sustentável é a capacidade para dirigir o curso de uma comunidade através de processos que valorizem e recuperem todas as formas de capital -- humano, natural e financeiro. A sustentabilidade comunitária é uma aplicação do conceito de sustentabilidade que diz respeito aos

⁴¹ Ibid., mesma página.

⁴² GEHL, Jan. Op.cit., p. 23.

conhecimentos, técnicas e recursos que uma comunidade utiliza para manter sua existência, tanto no presente quanto no futuro. Este é um conceito chave para as ecovilas ou comunidades intencionais. Diversas estratégias podem ser usadas pelas comunidades para manter ou ampliar seu grau de sustentabilidade, o qual pode ser avaliado através da ASC (Avaliação de Sustentabilidade Comunitária).⁴³ Neste contexto se insere o condomínio, empreendimento humano construído e ocupado por comunidades condominiais.

O uso do termo *sustentabilidade* difundiu-se com rapidez, incorporou-se ao vocabulário das empresas, dos meios de comunicação de massa, das organizações da sociedade civil. Por outro lado, a abordagem do combate às causas da insustentabilidade parece não avançar no mesmo ritmo.

A insustentabilidade emergiu como realidade consciente no início dos anos de 1960, com Rachel Carson e sua obra que causou grande polêmica: *Primavera Silenciosa*,⁴⁴ tido como inaugural do movimento ambientalista na sociedade americana, e que reverberou por todo o mundo. Na opinião de Linda Lear, que introduz a obra, o trabalho chama a atenção ao uso de pesticidas químicos na agricultura (que deveriam ser chamados de biocidas em vez de inseticidas); do risco não revelado, da sociedade de risco e das irresponsabilidades praticadas. Carson é precursora da discussão sobre o desequilíbrio entre a obrigação de suportar as interferências negativas do desenvolvimento como praticado e a contrapartida da informação dos riscos à sociedade. Deflagrou a consciência da contaminação massiva não absorvível pelo meio ambiente e pelo ser humano -- a sociedade estaria se envenenando.⁴⁵ Neste contexto, a legislação brasileira outorga aos brasileiros direitos a cidades sustentáveis, livres de poluição, e com qualidade de vida, conscientes da sua condição urbana.

Esta autora apontou para a sustentabilidade da vida e a suportabilidade consciente dos malefícios do modelo adotado à época, que retratam principiologicamente desafios da construção das cidades contemporâneas:

⁴³ Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Sustentabilidade>>. Acesso em: 03-02-2014.

⁴⁴ CARSON, Rachel. *Primavera silenciosa*, São Paulo: Gaia, 2010.

⁴⁵ *Ibid.*, p. 11-19.

O mais alarmante de todos os ataques do ser humano ao meio ambiente é a contaminação do ar, do solo, dos rios, e dos mares com materiais perigosos e até mesmo letais. Essa poluição é, na maior parte, irrecuperável; a cadeia de males que ela desencadeia, não apenas no mundo que deve sustentar a vida, mas nos tecidos vivos é, na maior parte irreversível. Nesse meio ambiente de contaminação agora universal, os produtos químicos são os parceiros, sinistros e raramente identificados, das radiações na alteração da própria natureza do mundo – a própria natureza da vida que nele habita. [...] A obrigação de suportar com uma indagação ética: É à população que se pede que assuma os riscos que os controladores de insetos calculam. A população precisa decidir se deseja continuar no caminho atual, e só poderá fazê-lo quando estiver em plena posse dos fatos. Nas palavras de Jean Rostand, 'a obrigação de suportar nos dá o direito de saber'.⁴⁶

Nas últimas décadas, ocorreram vários encontros mundiais para discutir o tema do ambiente e da sustentabilidade do planeta e da sociedade humana, e foram produzidos vários documentos, entre eles o Relatório Brundtland, apresentado pela Comissão Mundial da Organização das Nações Unidas – ONU, sobre meio ambiente e desenvolvimento, em 1987, quando pela primeira vez na história, é citada a expressão “desenvolvimento sustentável”, assim definido como “desenvolvimento que satisfaz as necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazerem suas próprias necessidades”.⁴⁷ O direito às cidades sustentáveis, cunhado neste relatório também intitulado de “Nosso Futuro Comum”, elaborado pela Comissão Mundial de Meio Ambiente e Desenvolvimento das Nações Unidas, é patente na legislação brasileira. O desenvolvimento sustentável se manifesta nas dimensões ambiental, econômica, social, política, cultural e histórica, e, de acordo com este enfoque, serão apresentadas algumas ideias que norteiam a ordenação deste modelo de viver humano, do relacionamento entre as gentes das cidades. A temática relaciona-se intimamente com os Direitos Humanos difusos e a condição de vida humana, conforme uma visão antropocêntrica.⁴⁸

Posteriormente, houve outros encontros mundiais, como o do Rio de Janeiro em 1992 - ECO-RIO 92 e, em Johannesburgo, em 2002. Estabeleceu-se a Agenda 21, que reafirmou o compromisso com a melhoria dos padrões de consumo e de desenvolvimento para o século XXI.⁴⁹

Estes encontros abordaram temas como o uso e a economia de recursos naturais, padrões de consumo, e efeitos nefastos das diversas poluições do solo, da

⁴⁶ Ibid., p. 22 e 28.

⁴⁷ Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Relat%C3%B3rio_Brundtland>. Acesso em: 22-11-2012.

⁴⁸ Disponível em: <<http://www.marcouniversal.com.br/upload/RELATORIOBRUNDTLAND.pdf>>. Acesso em: 05-02-2014.

⁴⁹ Disponível em: <<http://www.onu.org.br/rio20/img/2012/01/agenda21.pdf>>. Acesso em: 22-11-2012.

água e do ar no planeta. O fenômeno da ocupação do solo e da formação das extensas urbanizações e concentrações humanas, além do tema da vizinhança, passou a ser abordado, ainda que timidamente, quando se trata de cidades e seu desenvolvimento. A sustentabilidade, neste contexto, se caracteriza pela equação do equilíbrio ecológico, da viabilidade econômica e da inclusão social; e o desenvolvimento, para ser sustentável, passa a ser avaliado quando atine às dimensões econômica, social, ambiental, política, cultural e histórica.

Até pouco tempo atrás, o desenvolvimento era associado apenas ao crescimento econômico, e o custo ambiental desta matriz de desenvolvimento era lenientemente aceito como de obrigatória tolerância. Na década de 1990, foi criado pela ONU um novo indicador de desenvolvimento humano – o IDH, que procura pesquisar e avaliar a qualidade de vida humana por meio de critérios que retratam indicadores, além de econômicos, sociais, culturais e políticos.⁵⁰

A partir de iniciativas de países como França, Inglaterra, Estados Unidos, passou a ser desenvolvido um novo índice que buscava apurar a felicidade do povo de cada país e trazer os resultados para análise. Tal índice que passou a ser intitulado índice de bem-estar.

Foi divulgado em 2012, na Conferência de Bem-Estar e Felicidade das Nações Unidas, o indicador FIB -- Felicidade Interna Bruta --, alternativa complementar a outras medidas de riqueza de uma comunidade, como o desempenho econômico traduzido no indicador PIB -- Produto Interno Bruto --, e mesmo o IDH, que retrata o desenvolvimento humano. O FIB inclui atividades não monetarizadas como uso equilibrado do tempo, cuidados com a família, esgotamento de recursos naturais e bem-estar humano, baseado na premissa de que o objetivo principal de uma sociedade não deveria ser o crescimento econômico, mas a integração do desenvolvimento material com o psicológico, cultural e espiritual, equilibradamente e em harmonia com a Terra. Seus pilares são a promoção do desenvolvimento educacional para a inclusão social; a preservação e promoção de valores culturais; a resiliência ecológica na base do desenvolvimento sustentável; o estabelecimento da boa governança; a preservação dos valores

⁵⁰ Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/%C3%81ndice_de_Desenvolvimento_Humano>. Acesso em: 22-03-2012.

capazes de garantirem a vitalidade comunitária; a saúde na garantia da vida; o desenvolvimento sustentável para a inclusão e potencialização do padrão de vida; e a diminuição da jornada de trabalho na promoção do tempo livre e do lazer.⁵¹

A partir de uma pesquisa realizada em 150 países, o Relatório da Felicidade Global, coordenado pelo economista Jeffrey Sachs, gerou o índice que compreende 33 diferentes indicadores e resulta em um ranking dos países mais felizes do mundo.⁵²

Porto, em sua tese de mestrado apresentada na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP, *Estudo de Impacto Ambiental versus Estudo de Impacto de Vizinhança: análise comparativa à luz da legislação pátria na perspectiva de cidades sustentáveis*, a fim de complementar os elementos a ser incorporados a qualquer teoria sobre o desenvolvimento que subsidie sua sustentabilidade, aponta que deve ser verificado se ele é ecologicamente equilibrado, socialmente justo e economicamente viável. O conceito de desenvolvimento sustentável acaba por abarcar um pouco de cada uma das teorias existentes sobre o desenvolvimento: liberdade, cultura, satisfação das necessidades humanas, pois a melhoria da qualidade de vida está relacionada com a realização dos direitos humanos fundamentais, entre os quais citem-se alimentação, saúde, moradia, meio ambiente equilibrado, liberdade e segurança pessoais, emprego, cultura e lazer, levando-se em conta as futuras gerações.⁵³

Do ponto de vista macrourbano, a autora afirma que o cidadão brasileiro em geral, quando se trata de áreas abertas, não respeita os princípios de sustentabilidade urbana:

Espaços urbanos abertos são utilizados como depósito de lixo, que propicia o surgimento de ambiente favorável à proliferação de vetores de doenças; a ausência de saneamento básico; o lixo muitas vezes é lançado nos rios, nos mares, nas ruas

⁵¹ Índice de Felicidade Interna Bruta: o termo foi criado pelo rei do Butão, Jigme Singye Wangchuck, em 1972, em resposta a críticas que afirmavam que a economia do seu país crescia miseravelmente. Esta criação assinalou o seu compromisso de construir uma economia adaptada à cultura do país, baseada nos valores espirituais budistas. Assim como diversos outros valores morais, o conceito de Felicidade Interna Bruta é mais facilmente entendido a partir de comparações e exemplos do que de definições. Enquanto os modelos tradicionais de desenvolvimento têm como objetivo primordial o crescimento econômico, o conceito de FIB baseia-se no princípio de que o verdadeiro desenvolvimento de uma sociedade humana surge quando o desenvolvimento espiritual e o desenvolvimento material são simultâneos, assim se complementando e reforçando mutuamente. (Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Felicidade_Interna_Bruta>. Acesso em: 03-02-2014).

⁵² Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/ambiente/1073430-brasil-desenvolve-estudos-para-criar-seu-indice-de-felicidade-interna-bruta.shtm>>. Acesso em: 10-04-2014.

⁵³ PORTO, Rafaela Granja. *Estudo de Impacto Ambiental versus Estudo de Impacto de Vizinhança: análise comparativa à luz da legislação pátria na perspectiva de cidades sustentáveis*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2.008, p. 60-61. (Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp072238.pdf>>. Acesso em: 15-04-2013).

– nesse último caso, um dos efeitos é o entupimento das galerias de águas pluviais com o conseqüente aumento do caos no trânsito em épocas de chuvas intensas; invasões de áreas verdes, ora por ocupações da camada populacional de baixa renda, ora por construções de grandes empreendimentos e até moradias da classe média, todas irregulares, entre tantos outros casos. Sem embargo, existem iniciativas em prol da preservação ambiental, um tanto isoladas, como coleta seletiva de lixo em alguns apartamentos, oficinas de reciclagem de papel, plástico, entre outros. Infelizmente, essas ações são ainda muito tímidas e com pouco incentivo governamental. Em regra, cidadãos conscientes trabalham como voluntários nessas iniciativas.⁵⁴

No Brasil, em um trabalho recente promovido pelo Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo -- SECOVI, em parceria com a Fundação Don Cabral, “Indicadores de Sustentabilidade Urbana: para além das edificações”, definiu-se sustentabilidade como uma palavra de ordem, em âmbito mundial, e promoveu-se uma pesquisa de indicadores de sustentabilidade no desenvolvimento imobiliário urbano.⁵⁵

Objetivou-se a elaboração e construção de conceitos, temas e conceitos destes indicadores, apresentando-se recomendações aos setores privados e público, para a promoção de cidades mais sustentáveis no Brasil.

A pesquisa resultou na construção de um universo de indicadores para avaliação e monitoramento da sustentabilidade, considerando-se a função dos empreendimentos imobiliários na reformulação das cidades e nas expansões urbanas. Foram levantados nove grandes temas indispensáveis à promoção de cidades mais sustentáveis no Brasil: construção e infraestrutura; governança; mobilidade; moradia; oportunidades, planejamento e ordenamento territorial; questões ambientais; segurança; serviços e equipamentos.

A cada um destes temas estão vinculados subtemas e grupos de indicadores. Com isso, no cômputo final, o estudo contempla um conjunto de 174 indicadores, e uma síntese com 62 indicadores a ser verificados nos territórios analisados, com 62 indicadores, entre eles, o acesso da população aos espaços verdes; a área do território coberta com coleta seletiva de resíduos; o coeficiente de permeabilidade do território; o consumo de energia em kWh/habitante; o consumo médio diário de água em m³/habitante por tipo de uso (residencial, comercial, industrial); as emissões de

⁵⁴ Ibid., p. 81.

⁵⁵ Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/sustentabilidade/indicadores-de-sustentabilidade/>>. Acesso em: 15-05-2013.

GEE *per capita* no território; o escoamento de água e controle de enchentes; a existência de programa para redução de riscos ambientais no território; a existência de parâmetros de proteção de encostas e vertentes no território; a existência de parâmetros de controle e normalização da comunicação visual urbana; o Índice de Área Verde por habitante (IAV); a Ilha de Calor Urbano (ICU) no território; o indicador de reaproveitamento de águas pluviais; o Índice de Poluição Atmosférica (API); o nível de ruído urbano médio nos logradouros; o percentual de energia de fontes renováveis; o percentual da população com água encanada; o percentual da população com acesso ao sistema de esgoto; a quantidade de resíduos produzida no território, e a quantidade de resíduos recicláveis coletado.

Na construção e infraestrutura sustentáveis, devem ser observados quesitos como o do consumo de água potável; consumo energético; o percentual de edificações com presença de dispositivos de reaproveitamento de águas pluviais; o percentual de edificações com presença de dispositivo de retenção de água adequado ao solo e volume de precipitações em relação ao total de edificações no território; e o volume de resíduos de construção e demolição encaminhados para reciclagem. No tratamento da mobilidade, deve-se apurar a densidade de espaços para caminhada (calçadas e áreas pedestrianizadas) em relação à área total.

No aspecto da governança, foram apontados a adoção de sistemas de informação da gestão territorial transparentes, confiáveis e atualizados; a existência de fóruns urbanos da sociedade civil; a existência de planejamento urbano participativo; a existência de indicadores de sustentabilidade no sistema de gestão territorial; e o grau de eficiência na manutenção do território.

No aspecto prioritário da segurança, devem ser aferidos os crimes violentos fatais e não fatais; os crimes contra patrimônio; o efetivo policial; a existência de programas públicos e/ou privados de inclusão social; o Índice de Desenvolvimento Humano; o percentual de implantação de rede de vigilância remota; e a quantidade de profissionais de segurança.

E, finalmente, deve-se verificar o grau de satisfação da população com os serviços urbanos; a quantidade de equipamentos urbanos de educação, de cultura, de lazer e esportes e de saúde existentes em relação ao território.

Em complemento a este trabalho, o Secovi promoveu ainda outro , em conjunto com o Comitê Brasileiro de Construção Sustentável – CBCS, *Condutas de sustentabilidade no setor imobiliário – residencial*, que desenvolveu condutas de sustentabilidade da empresa, e do condomínio, para a análise urbana e no empreendimento, com a discriminação dos agentes responsáveis no ciclo do empreendimento imobiliário, conforme desenho abaixo inserido, que demonstra as fases da vida de qualquer empreendimento (loteador, incorporador, agente financeiro/terrenista/investidor, projetista/consultor, construtor, imobiliária, administradora de condomínio, e, finalmente, o morador, o condomínio e o condômino, além do poder público e concessionárias, entidades setoriais, a academia e institutos de pesquisa).⁵⁶



⁵⁶ Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/_5dotSystem/userFiles/Projeto/CBCS_Secovi_Condutas_Sustentabilidade.pdf>. Acesso em: 03 – 02 - 2014.

O trabalho apresentou um conjunto de condutas relacionadas à área do empreendimento, aspectos espaciais, construtivos, estruturais e de sistemas prediais e condominiais, e seu desenvolvimento. São vinte e quatro condutas que devem ser preferencialmente incluídas nas fases de concepção e planejamento, projeto e execução do empreendimento. Elas podem ser realizadas na manutenção e operação do empreendimento, assim como abordam hábitos dos usuários, em relação à fase de uso e ocupação. Traz ainda na indicação de cada conduta, os benefícios correspondentes, relativos aos aspectos ambientais, sociais e econômicos.ⁱ

A cidade é uma estrutura orgânica, viva, sistêmica. Se a sociedade aponta para uma expectativa de sustentabilidade, uma intervenção positiva na esfera condominial pode repercutir favoravelmente de forma substancial. Um exemplo de expressão destas iniciativas é a experiência americana do *greenbuilding* ou *sustainablebuilding* (construção verde ou construção sustentável). Porto sustenta que o *greenbuilding*:

(...) engloba modelos de construção, renovação, operação, manutenção e demolição com emprego de recursos mais eficientes, os quais devem levar em conta o ciclo de vida total do que se pretende realizar. A Agência de Proteção Ambiental Americana (*Environmental Protection Agency – EPA*), que fornece o conceito referido, afirma que as crescentes pesquisas e experiências no que se refere a construções que seguem esse padrão geram benefícios sociais, econômicos e ambientais. Observe-se que se encaixa perfeitamente no que determina o princípio do desenvolvimento sustentável. A Agência americana tem cerca de vinte programas e iniciativas que auxiliam empreendedores na adoção da prática *greenbuilding*. Esses programas giram em torno de sete temáticas centrais, quais sejam: a eficiência energética e energia renovável; a gestão de água; que os materiais de construção sejam ecologicamente corretos; que haja a preocupação com a redução de resíduos; de material tóxico; atendida a qualidade ambiental de interiores, e que o crescimento seja inteligente e o desenvolvimento sustentável.⁵⁷

2.1.5 Fundamentos jurídicos: contexto internacional e Constituição Federal brasileira

A Declaração Universal dos Direitos do Homem em 1948, positivou que todas as pessoas nascem livres e iguais em dignidade e direitos, são dotadas de razão e

⁵⁷ Disponível em "ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY - EPA, <http://www.epa.gov/greenbuilding/pubs/greenbuilding_strategy_nov08.pdf>. Acesso em: 15-03-2013, op.cit. p. 85.

consciência e devem agir em relação umas às outras com espírito de fraternidade. Nossa Constituição, em compasso com a Declaração determina que constituem os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, que persiga a paz e a solução pacífica dos conflitos.⁵⁸

A partir da sua publicação, têm-se realizado vários fóruns internacionais de discussão sobre o desenvolvimento e a construção urbanística do meio ambiente humano. Mesmo antes, foram realizados encontros entre urbanistas e produzidos importantes documentos. Entre 1929 e 1956 foram realizados congressos internacionais de arquitetura moderna (CIAM), em diferentes cidades europeias. O oitavo evento deste tipo debateu o valor histórico do “coração das cidades”, seus centros, sua relevância, e foi publicado o documento intitulado Carta de Atenas, expressa o pensamento dos arquitetos urbanistas da época, em face dos problemas urbanísticos causados pelo seu rápido crescimento. Com base na observação de 33 cidades de diferentes latitudes e climas do mundo⁵⁹, a Carta define o conceito de urbanismo moderno e verifica seu estado crítico e propõe melhorias para as estruturas urbanas. Redigida há mais de setenta anos, seu conteúdo permanece atual e adequado como instrumento de discussão a respeito das cidades do século XXI.

A Carta considerou a cidade como um organismo a ser concebido de modo funcional, no qual as necessidades do homem deveriam estar claramente colocadas e resolvidas. Desta perspectiva, ela preconiza a separação das áreas residenciais, de lazer e de trabalho, propondo, em lugar do caráter e da densidade das cidades tradicionais, uma cidade de baixa densidade onde os edifícios se desenvolvem em altura e se inscrevem em áreas verdes. Tais preceitos influenciaram o desenvolvimento das cidades europeias, após a Segunda Guerra Mundial e, no Brasil, a criação do Plano Piloto de Brasília, por Lúcio Costa, que é considerado o mais avançado experimento urbano no mundo, com a aplicação integral dos princípios da Carta.

⁵⁸ Disponível em: <http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antigos-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>. Acesso em: 05-02-2014.

⁵⁹ Carta de Atenas, item 71.

Entre outras propostas revolucionárias da Carta, está a de que todo o solo urbano da cidade pertence à municipalidade, sendo, portanto, público. Ela define o patrimônio como um testemunho do passado, devendo ser respeitado por seu valor histórico, ou sentimental, e por sua virtude plástica. Assenta a cidade em quatro funções básicas: habitação, trabalho, recreação e circulação, ou seja, situações de vizinhança por excelência. Em termos sociais, cada indivíduo deveria ter acesso às alegrias fundamentais, ao bem-estar do lar e à beleza da cidade. Desde então, chama a atenção para o desafio da mobilidade e do transporte, temas contemporâneos no século XXI.

No mesmo ano de 1933, na América do Sul, ocorria a Sétima Conferência Interamericana de Montevideú, que discutiu o crescimento das cidades e o problema habitacional e urbano na região. Segundo Moreira Neto, o Brasil tomou posição tardiamente --, após a experiência de quase todos os países europeus, dos Estados Unidos, do Canadá, da Austrália, da Argentina, do México, da Costa Rica, do Chile e da Colômbia; experiências de todos os tipos e de diversas abrangências, com maior ou menor êxito. Já tínhamos quase metade da população do país habitando as cidades, favelizando-se, e amontoando-se cada vez mais. Para ele, enquanto nossos vizinhos, desde 1933, discutiam o problema habitacional e urbano, o Brasil manteve-se quase apático, salvo ilustres, mas eventuais participações, como a do engenheiro Paulo Accioly de Sá.⁶⁰

Em 1998, a Carta foi atualizada pelo Conselho Europeu de Urbanistas, com a cooperação de associações e institutos de urbanistas indicaram representantes de países da União Europeia, como Portugal, Alemanha, Bélgica, Dinamarca, Espanha, França, Grécia, Holanda, Irlanda, Itália e Reino Unido. Este grupo apresentou a nova redação da Nova Carta de Atenas, com a pretensão de ser mais adequada às gerações vindouras do que a de 1933, indicando o cidadão como principal agente da organização das cidades. Segundo esta nova concepção, a evolução das cidades deve resultar da combinação de distintas forças sociais e das ações dos principais representantes da vida cívica, indicando ainda os urbanistas como coordenadores e provedores do desenvolvimento.⁶¹

⁶⁰ Ibid., p. 130.

⁶¹ Disponível em: <[http://www.infopedia.pt/\\$carta-de-atenas](http://www.infopedia.pt/$carta-de-atenas)>. Acesso em: 05-05-2013.

Recomenda uma legislação implacável quanto à garantia de saúde à população, por meio de construções, nas urbanizações, com espaços apropriados, além de iluminação e aeração adequadas.

Ao observar as cidades, depara-se com um novo e importante desafio contemporâneo, o da sua inserção geográfico-administrativa em malhas urbanas, em zonas metropolitanas. A expansão geográfica das cidades, a ponto de uni-las fisicamente e de não mais se perceberem seus limites na paisagem, criou uma contiguidade e a difusividade dos interesses macrometropolitanos a serem administrados. Inseridas nestes territórios, as cidades representam “enclaves administrativos” propriamente, acrescentando complexidade quando do trato das políticas públicas e das situações de vizinhança urbana. Este fenômeno ocorre em várias partes do mundo e qualifica o desafio administrativo das urbanizações.

Sob o ponto de vista administrativo e institucional, Holanda, em artigo intitulado “Brasília: da Carta de Atenas à Cidade de Muros”, informa que, nos anos 1990, menos de uma década do final da ditadura brasileira, houve uma crise institucional em que não se soube administrar a segurança da proteção da propriedade; ou seja, ao mesmo tempo em que se invadiram glebas de terra massivamente pelo país afora, subiram-se os muros das cidades – nem o cidadão recebe a defesa da sua segurança do Estado, nem a cidade como um todo.⁶²

Como exemplo deste desordenamento, o autor indica que a configuração de novos bairros é típica de parcelamento realizado sem assistência técnica, na medida em que não atende aos requisitos básicos da Lei 6.766 quanto à destinação mínima de 30% da área total para espaços públicos, equipamentos comunitários ou áreas verdes. Os loteamentos, neste contexto, resumir-se-iam a um sistema viário não necessariamente hierarquizado e a uma infinidade de lotes idênticos, organizados em quadras, com ocupação quase exclusivamente residencial. Os espaços públicos que sobrariam seriam ocupados pelas vias interbairros e ladeados por intermináveis muros e alambrados, pontuados por guaritas de segurança e acesso.⁶³

⁶² HOLANDA, Frederico Rosa Borges de. Brasília: da carta de Atenas à Cidade de Muros. Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br/seminario%205%20pdfs/054R.pdf>>, p. 14. Acesso em: 05-07-2013.

⁶³ Ibid., p. 14.

Outra Carta, Mundial do Direito à Cidade, foi escrita como resultado de três fóruns urbanísticos internacionais, realizados em Quito (2004), Barcelona (2004) e Porto Alegre (2005), indicando que as cidades são, potencialmente, territórios com grande riqueza e diversidade econômica, ambiental, política e cultural, e que o modo de vida urbano interfere de forma direta sobre o modo como se estabelecem vínculos entre as pessoas e o território.⁶⁴

Segundo este documento, as cidades estariam distantes de oferecer condições e oportunidades equitativas aos seus habitantes. A população urbana, em sua maioria, estaria privada ou limitada – em virtude de suas características sociais, culturais, étnicas, de gênero e idade – para satisfazer suas necessidades básicas, e este contexto favoreceu o surgimento de lutas urbanas representativas, ainda que fragmentadas e incapazes de produzir mudanças significativas no modelo de desenvolvimento vigente. Recomenda a produção de cidades baseadas em um modelo sustentável de sociedade e vida urbana, nos princípios de solidariedade, liberdade, igualdade, dignidade e justiça social. Esta Carta representa um compromisso a ser tomado pela sociedade, em nome de um sistema internacional de direitos humanos e do direito de se usufruir equitativamente das cidades.

Considera que o embate destes direitos com a população baseia-se no acelerado processo de urbanização, na tendência do crescimento da pobreza, em despejos massivos através de reintegrações de posse, e na crescente segregação e exploração social que violentam a vida e a cidade. E mais, disciplina os Direitos Humanos Internacionais relativos à vida na cidade afirmando que o território das cidades é o espaço e lugar de exercício e cumprimento dos direitos coletivos, como forma de assegurar a distribuição e uso equitativo, universal, justo, democrático e sustentável dos recursos, riquezas, serviços, bens e oportunidades.

O direito à cidade democrática, justa, equitativa e sustentável pressupõe o exercício pleno e universal de todos os direitos econômicos, sociais, culturais, civis e políticos previstos em Pactos e Convênios internacionais de Direitos Humanos, por todos os habitantes tais como: o direito ao trabalho e às condições dignas de trabalho; o direito de constituir sindicatos; o direito a uma vida em família; o direito à previdência; o direito a um padrão de vida adequado; o direito à alimentação e

⁶⁴ Fórum Social das Américas, Quito, julho/2004; Fórum Mundial Urbano, Barcelona, setembro/ 2004; e V Fórum Social Mundial, Porto Alegre, janeiro/2005. Disponível em: <http://normativos.confex.org.br/downloads/anexo/1108-10.pdf>. Acesso em: 15-06-2013.

vestuário; o direito a uma habitação adequada; o direito à saúde; o direito à água; o direito à educação; o direito à cultura; o direito à participação política; o direito à associação, reunião e manifestação; o direito à segurança pública; o direito à convivência pacífica entre outros.⁶⁵

Saule Júnior toca a questão do homem e a cidade, e seus direitos, difusos e coletivos:

A Carta Mundial do Direito à Cidade contém inicialmente a compreensão do direito à cidade; define o que é entendido como cidade e cidadãos da cidade. Em seguida, estabelece os princípios do direito à cidade. A Carta contém tópicos que tratam dos direitos relativos à gestão da cidade, dos direitos civis e políticos da cidade e dos direitos econômicos, sociais e culturais, [...] e introduz uma concepção de direitos humanos coletivos e difusos referentes à cidade e não dos direitos individuais.⁶⁶

Quando a Carta Mundial do Direito às Cidades trata dos objetivos, Osório indica que o modo de vida urbano interfere de forma direta sobre como estabelecemos vínculos com nossos semelhantes e com nosso território. Para a autora, entretanto, no sentido contrário a tais potenciais, os modelos de desenvolvimento implementados na maioria dos países empobrecidos se caracterizam por estabelecer níveis de concentração de renda e poder que geram pobreza e exclusão, contribuem para a depredação do meio ambiente, aceleram os processos migratórios e de urbanização, a segregação social e espacial e a privatização dos bens comuns e do espaço público. Ela afirma ainda que deve ser garantido o funcionamento de órgãos colegiados, audiências, conferências, consultas e debates públicos, assim como se deve permitir e reconhecer processos de iniciativa popular na proposição de projetos de lei e de planos de desenvolvimento urbano. As cidades devem estabelecer mecanismos institucionais e desenvolver instrumentos jurídicos, financeiros, administrativos, programáticos, fiscais, tecnológicos e de capacitação necessários para apoiar as diversas modalidades de produção social do *habitat* e da habitação, com especial atenção aos processos autogestionários, tanto individuais e familiares, quanto coletivamente organizados.⁶⁷

Da legislação nacional brasileira, são apresentadas a Constituição Federal, a Política Nacional de Meio Ambiente, o Estatuto das Cidades e o Código Civil.

⁶⁵ Ibid., p. 2.

⁶⁶ SAULE JUNIOR, Nelson (org.). **Direito Urbanístico**, Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2007, p. 38.

⁶⁷ OSÓRIO, Letícia Marques. **Direito à cidade como direito humano coletivo**, in: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN; Betânia (coords e co-autores), **Direito urbanístico, estudos brasileiros e internacionais**, Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 199 e 205.

A Constituição reconhece o desenvolvimento sustentável como objetivo fundamental do país. Neste sentido, Porto, bem condensa o tema, do ponto de vista legislativo:

A Constituição Federal de 1988 reconhece o desenvolvimento nacional como um dos objetivos fundamentais do país. Não pode ser outro esse desenvolvimento que não o sustentável. O princípio do desenvolvimento sustentável está implicitamente contido na CF, ao reconhecer como objetivo fundamental a erradicação da 'pobreza e a marginalização' e a redução 'das desigualdades sociais e regionais'(artigo 3º., inciso III); o direito de todos a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, essencial à sadia qualidade de vida (artigo 225); direito 'à vida, liberdade, igualdade, à segurança e à propriedade'(artigo 5º., caput); e ao determinar que a ordem econômica deva garantir uma exigência digna, sendo um de seus princípios a defesa do meio ambiente e a função social da propriedade (artigo 170, incisos III e VI, respectivamente).⁶⁸

Yoshida trata como fundamental o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a dignidade humana, relacionado-o à preservação da saúde, a segurança e o sossego, como um direito transindividual, metaindividual e difuso:

O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito fundamental, voltado a assegurar a vida e a dignidade da pessoa humana, preservando a saúde, a segurança, o sossego, o bem estar da coletividade, entre outros bens e valores, sem os quais não se pode falar em vida humana digna.

[...]

O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito fundamental de terceira geração, incluído entre os chamados direitos da solidariedade ou direito dos povos. Faz parte da nova geração de direitos transindividuais ou metaindividuais, inserido na categoria de direitos difusos.

Sendo um direito fundamental, é inalienável, imprescritível e irrenunciável. Nenhuma lei e muito menos um ato normativo infra legal poderá alterar o perfil que lhe foi talhado pela Lei Maior.⁶⁹

Quando se fala de direitos e deveres individuais e coletivos de qualquer espécie, a Constituição afirma sermos todos iguais perante a lei, sem distinção, garantindo-se às pessoas a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Neste sentido, justifica-se citar Boaventura Souza Santos quando destaca a igualdade e seu contraponto, a desigualdade, e nos apresenta nos seguintes termos:

Temos o direito a ser iguais quando a nossa diferença nos inferioriza; e temos o direito a ser diferentes quando nossa igualdade nos descaracteriza. Daí a

⁶⁸ Ibid., p. 60.

⁶⁹ YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato. **A proteção do meio ambiente e dos direitos fundamentais correlatos no sistema constitucional brasileiro**, in: YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; AHMED, Flávio; CAVALCA, Renata Falson (org.), **Temas Fundamentais de Direitos Difusos e Coletivos: desafios e perspectivas**, 1ª ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013, p. 3-4.

necessidade de uma igualdade que reconheça as diferenças e de uma diferença que não produza, alimente ou reproduza as desigualdades.⁷⁰

O cumprimento dos deveres prescritos nos primeiros artigos da Carta magna devem se dar respeitando-se em seus valores e princípios preambulares de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida com a solução pacífica das controvérsias, condicionado no asseguramento do exercício dos direitos sociais e individuais, da liberdade, segurança, bem-estar, desenvolvimento, igualdade e justiça.

O artigo 3º dita os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, de construir uma sociedade livre, justa e solidária, e promover o bem de todos, sem preconceitos ou qualquer forma de discriminação⁷¹. No art. 4º são trazidos os princípios da defesa da paz e a solução pacífica dos conflitos, assim como a prevalência dos direitos humanos, com a cooperação entre os povos para o progresso da humanidade.⁷² O Brasil é um país multirracial, multirreligioso, uma democracia multipartidária, e estes princípios internacionais devem permear a cultura nacional.

Na seara dos direitos e das garantias fundamentais, a fim de facilitar a visualização de sua evolução, a doutrina os classifica em gerações, quatro gerações.

Os de primeira geração teriam surgido com o florescimento das liberdades públicas no final do século XVII, em oposição às limitações colocadas pelos Estados. Nesta fase, prestigiavam-se as prestações negativas, que geravam um dever de não fazer por parte do Estado, com vistas à preservação do direito à liberdade, à vida, à locomoção, à expressão, à religião, à associação, etc..

Os direitos e garantias de segunda geração, inaugurados após a Primeira Grande Guerra Mundial, consistem nos direitos sociais, econômicos e culturais, que visam assegurar o bem-estar e a igualdade, impondo ao Estado uma prestação

⁷⁰ SANTOS, Boaventura de Souza. **Uma concepção multicultural de direitos humanos**, Revista Lua Nova, São Paulo, v. 39, 1997, in: PIOVESAN, Flávia. Op.cit., p. 59.

⁷¹ Constituição Federal, art. 3º.

⁷² Constituição Federal, art. 4º.

positiva, com o objetivo de empreender ações de natureza social em prol do homem. A Constituição traz os direitos sociais, dentre eles o da moradia, do trabalho, do lazer e da segurança, de forma harmônica, inclusive ao trazido pela Carta de Atenas, quando fala da serventia das cidades ao oferecer a possibilidade de residir, trabalhar e recrear-se à população.⁷³

Já a terceira geração de direitos e garantias fundamentais englobam os direitos de solidariedade e fraternidade. Quando se trata de solidariedade, infere-se a construção de uma sociedade em um ambiente equilibrado, uma vida saudável e pacífica, e o fomento ao desenvolvimento tecnológico e das várias ciências, sempre em prol do homem.

Os de quarta geração são compostos dos direitos sociais das minorias, os direitos econômicos, os coletivos, os difusos, os individuais homogêneos, entre outros, convivendo harmonicamente.

Como já referido na introdução, conforme Bobbio, quando fala de dimensões de direitos na Declaração dos Direitos do Homem, a partir do direito internacional:

(...) os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos em certas circunstâncias, caracterizados por lutas em defesa de novas liberdades contra velhos poderes, e nascidos de modo gradual, não todos de uma vez e nem de uma vez por todas.⁷⁴

Finalmente, quando se fala de direitos e deveres individuais e coletivos em geral, o artigo 5º. da Constituição Federal afirma a igualdade entre todos perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se às pessoas residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.⁷⁵

Neste sentido, justifica-se discorrer sumariamente sobre a essência destes princípios, sobre a igualdade e a desigualdade aplicáveis inclusive no âmbito do condomínio.

⁷³ Constituição Federal, art. 6º.

⁷⁴ BOBBIO, Norberto. Op.cit., p. 5.

⁷⁵ Constituição Federal, art. 5º.

Bulos, indicando serem três os caminhos teóricos colocados em discussão, isto é, as teorias normalista, igualitarista e realista, matizes entre os que defendem a igualdade absoluta e a desigualdade, esclarece:

Há afirmações que negam a igualdade, defendendo a tese de que a desigualdade é inerente ao universo (teoria nominalista). Em outro polo, existem os adeptos da isonomia absoluta entre as pessoas. Para estes, por existir a liberdade natural no estado de natureza, os seres humanos são totalmente iguais (teoria igualitarista). Entre os dois extremos encontramos a posição intermediária, que até admite a possibilidade de haver inúmeras desigualdades humanas, mormente nos aspectos naturais, físicos, morais, políticos, econômicos, sociais etc., todavia acredita que os homens possuem caracteres inteligíveis, biológicos e psicossociais comuns, logrando a mesma aptidão para existir. Se não fosse assim, não seriam integrantes de uma mesma espécie (teoria realista). [...] Os homens nunca foram iguais e jamais o serão no plano terreno. A desigualdade é própria da condição humana. Por possuírem origem diversa, posição social peculiar, é impossível afirmar que o homem é totalmente idêntico ao seu semelhante em direitos, obrigações, faculdades e ônus. Daí se buscar uma igualdade proporcional, porque não se pode tratar igualmente situações provenientes de fatos desiguais. O raciocínio que orienta a compreensão do princípio da isonomia tem sentido objetivo: aquinhoar igualmente os iguais e desigualmente as situações desiguais. [...] ... os iguais devem ser tratados igualmente e os desiguais desigualmente.⁷⁶

A Constituição Federal traz vários princípios que se coadunam com o microcosmo dos condomínios.

O princípio da legalidade, por exemplo, garante que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei; mas que não se deve olvidar das fontes de direito, quais sejam, além da legislação, a doutrina, a jurisprudência e os usos e costumes. É justamente nos usos e costumes que se constroem mais detalhadamente as relações, nas diversas situações de vizinhança em geral, bem como no uso da propriedade em condomínio.⁷⁷

Este princípio vem reforçado a partir da garantia da livre manifestação do pensamento, da livre expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação independentemente de censura ou licença, do direito de resposta proporcional ao agravo, além de indenização por danos materiais, morais ou à imagem, que se coadunam com a prática da cidadania e a prática da política, no cotidiano da administração em condomínios.⁷⁸

⁷⁶ BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal Anotada**, 4ª ed., Saraiva, 2002, p. 79.

⁷⁷ Constituição Federal, art. 5º - II.

⁷⁸ Constituição Federal, art. 5º - IV, V e IX.

A Carta Magna também determina ser inviolável a liberdade de consciência e crença, assegurando-se o livre exercício dos cultos religiosos e garantindo-se a proteção aos locais de culto e suas liturgias.⁷⁹

A legislação brasileira protege também a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, dos homens e mulheres, o que nos garante uma condição digna de vida. Não pode haver discriminação de origem, raça, sexo, cor, idade e qualquer outra forma. Nas situações de vizinhança em condomínio, se oportuniza a prática lícita deste respeito essencial à digna e sadia qualidade de vida pretendida para a sociedade nacional.⁸⁰

Com mais especificidade, a Constituição quer garantir que a casa seja o asilo inviolável do indivíduo, assim como sua comunicação através de qualquer meio, seja de correspondência escrita, via correio, telegráfica, telefônica ou de transmissão de dados. Também é neste modelo condominial de viver que se devem praticar estas garantias, sem qualquer tipo de violação.⁸¹

Sobre o aspecto administrativo destes coletivos condominiais, os condôminos têm direito a informação e transparência, por parte daquele que for eleito como o representante e responsável pelos interesses destas coletividades.⁸²

É garantida a liberdade de locomoção em todo o território nacional, o que inclui, no exercício da propriedade, em condomínios, que nenhuma unidade imobiliária poderá ser privada de acesso aos logradouros públicos.⁸³

Por fim, é garantido o direito à propriedade, devendo esta atender à sua função social, que, internamente, se dá através do exercício da participação democrática na gestão do dia a dia do condomínio e que deve se coadunar com os interesses internos e externos, no que se refere à destinação dos condomínios e ao respeito ao entorno de cada edificação deste tipo, na cidade.⁸⁴

⁷⁹ Constituição Federal, art. 5º - VI.

⁸⁰ Constituição Federal, art. 5º - X.

⁸¹ Constituição Federal, art. 5º - XI e XII.

⁸² Constituição Federal, art. 5º - XIV e XXXIII

⁸³ Constituição Federal, art. 5º - XV.

⁸⁴ Constituição Federal, art. 5º - XXII e XXIII.

O tema da função da propriedade relaciona-se intimamente com o projeto de construção das cidades brasileiras, onde a ciência do Direito merece destaque. Este direito fundamental coaduna-se com o artigo 170, incisos II, III e VI, que estrutura a ordem econômica e reforça a responsabilidade dos condôminos, quando da ocorrência de impactos ambientais dos produtos e serviços relacionados à subsistência dos condomínios.

Para Saule Junior, o princípio da função social da cidade integra a estrutura do direito à cidade e ao desenvolvimento e, por ser de interesse de todos os seus habitantes, enquadra-se na categoria dos interesses difusos, pois todos são afetados pelas atividades e funções desempenhadas nas cidades: proprietários, moradores, trabalhadores, comerciantes e migrantes têm como contingência usar o mesmo espaço territorial. Logo, a relação que se estabelece entre os sujeitos é com a cidade, que é um bem de vida difuso; e assim deve ser entendido como um interesse difuso dos seus habitantes de proteger e promover o direito à cidade. Para este autor, a concepção do direito à cidade, no Direito brasileiro, avança ao ser instituído com objetivos e elementos próprios, configurando-se como um novo direito humano e, na linguagem técnica jurídica, como um direito fundamental.⁸⁵

A propriedade afirmada na Constituição Federal é um direito de alta complexidade, consistindo em um feixe de direitos consubstanciados nas possibilidades de usar, gozar, livre dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto – um direito natural de apropriação do indivíduo. Ela se apresenta de diferentes formas: jurídica, física, metafísica, natural, ética, social, românica, normativa, econômica, transevolutiva e institucional. São muitos os esforços para definir o instituto.

O constituinte tratou da função social da propriedade no dispositivo que aborda os direitos e garantias fundamentais, na ordem econômica e financeira, na política urbana, quando trata das funções sociais da cidade e da garantia do bem-estar de seus habitantes. A propriedade deve exercer esta função social, vocacionada preponderantemente ao interesse do coletivo dos cidadãos, uma prestação social e ambiental ao homem -- sua funcionalidade a qualifica e limita a

⁸⁵ Ibid., p. 51 e 54.

liberdade do seu uso. Trata-se do condicionamento do exercício da propriedade, visando assegurar a todos uma qualidade de vida digna e estabelecendo uma condição para esta possibilidade, conforme os ditames da justiça social, indo do individual ao coletivo, e ao todo da sociedade brasileira.

Bulos comenta a difusividade e o aspecto coletivo destas limitações. Trata-se de questionar o aspecto publicista do direito, que ultrapassa a extensão do direito privado ou individual dizendo que:

A multiplicação das transferências coativas, a tutela dos interesses metaindividuais (coletivos, difusos) e dos individuais homogêneos, a limitação do seu uso, a defesa do meio ambiente, que passou a ser de interesse geral da sociedade, onde o exercício do direito deixou de ser absoluto, limitada que foi a sua extensão objetiva pelo obstáculo do abuso do direito, são fatores que devem ser sopesados no tratamento atualizado da matéria. [...] Reportando ao texto de 1988, convém ponderar que o direito de propriedade não pode mais ser visto como mera extensão do direito privado, é dizer, como puro direito individual. Sendo assim, deve ser extraído do complexo de normas constitucionais sobre a propriedade. A partir daí é possível compreendê-lo como lídima instituição jurídica, agregando normas de direito privado, as quais têm necessariamente de acompanhar a disciplina suprema que a Constituição lhes impõe, com vistas a cumprir uma função social.⁸⁶

Seguindo esta linha de pensamento, o autor conta a respeito da perenidade do direito de propriedade presente em toda a sua história, desde os primeiros agrupamentos humanos:

(...) a propriedade e o direito de propriedade jamais se confundiram. A propriedade sempre existiu. Em todas as épocas, as fases da humanidade, ela fez parte da vida do homem. Como fato da vida socioeconômica, a propriedade atravessou o tempo, brotando suas raízes desde os primeiros agrupamentos humanos. Entre os povos de vida rudimentar, por mais rústicos que fossem, estava presente a ideia, ainda na sua forma embrionária, de ter, querer, usar, gozar, dispor de algo. A índole materialista, ínsita à condição humana, onde os espíritos desejam aumentar quantitativa e valorativamente aquilo que possuem, ou almejam possuir, faz aparecer a concepção, mais ou menos clara, do que seja propriedade. Presente na história das civilizações foi evoluindo, paulatinamente, e demonstrando o individualismo da espécie humana.⁸⁷

Nesta linha de raciocínio, questiona quem são os destinatários das normas relativas à função social da propriedade. Afirma serem os destinatários destas normas são justamente os poderes estatais: o Legislativo, (na confecção das leis), o Executivo (no cumprimento da função administrativa) e o Judiciário (na tarefa de dizer o direito nas questões intersubjetivas litigiosas), por ser destes a missão de assinalar a finalidade da propriedade, um dever irrenunciável, indisponível e de

⁸⁶ Ibid., p. 145-146.

⁸⁷ Ibid., p. 148.

ordem pública, ainda que este dever se correlacione com o exercício de um dever individual, genericamente tido como um dever disponível e transacionável, que inclusive pode deixar de sê-lo, em razão do princípio da função social.⁸⁸

No ambiente político, a Constituição traz os fundamentos da cidadania prevendo que todo poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos, o que se reflete na realidade condominial com a eleição dos representantes para gerir o bem comum dos integrantes de cada unidade de condomínio.⁸⁹ Esta gestão deve se dar com participação assemelhada às atividades dos três poderes: “executivo” -- administração dos condomínios, “legislativo” -- regramento interno e “judiciário” -- penalização dos comportamentos dos usuários.⁹⁰

O conceito de *bem comum* é relativo e controvertido; porém ele é inegável quando tratado como termômetro de verificação qualitativa da vida em sociedade, em um ambiente de paz, de educação, civilidade, saúde e digna qualidade de vida. A propriedade, neste sentido, deve servir ao benefício de todos, desempenhando seu destino de forma econômica e produtiva e buscando satisfazer as necessidades sociais gozadas coletivamente.

No âmbito da positivação das ferramentas que permitem impor padrões de comportamento, visando aos usos adequados da propriedade em prol do bem comum, a legislação oportuniza ao condomínio a tipificação do comportamento do condômino e a dosimetria das penalidades, em caso de transgressão. No condomínio edilício, é no Código Civil que se encontra este regramento basilar detalhado e a possibilidade de diferenciação, de acordo com a cultura de cada um destes grupos de pessoas, comunidades condominiais, como se verá mais adiante.⁹¹ Neste contexto, tem-se por objeto interesses individuais, porém, mais além, transindividuais, coletivos e difusos, o que significa que basta ser condômino para ter estes direitos e estes deveres. Assim, ao lado dos interesses fundamentais clássicos, o direito de vizinhança, a despeito de decorrer de inúmeras situações

⁸⁸ Ibid., p. 150-151.

⁸⁹ Constituição Federal, art. 1º.

⁹⁰ Constituição Federal, art. 2º.

⁹¹ Constituição Federal, art. 5º - XXXIX.

sociais, resulta ser mais um direito fundamental por excelência, de âmbito público e privado.

O artigo 6º. da Constituição Federal brasileira, cuidando também dos Direitos Fundamentais, declara como direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, e a assistência aos desamparados. Souto Maior trata do tema dos direitos sociais, sob o olhar da justiça, como um problema a ser resolvido paradigmaticamente:

O direito, na acepção de um direito social, assume, assim, um relevante papel de reforma da realidade, partindo-se da constatação, conforme esclarecido por Ascareli, de que o “direito espontâneo, que se forma, ou se acredita formar-se, diretamente pelo livre jogo das forças em luta, é sempre um direito do mais forte”.

A função do direito social é distribuir a riqueza, para fins não apenas de eliminar a benevolência, a pobreza, mas para compor o projeto de uma sociedade na qual todos possam, efetivamente, adquirir, em sua significação máxima, o sentido da cidadania, experimentando a beleza da condição humana, sendo certo que um dos maiores problemas que agridem a humanidade é a injustiça.⁹²

No Direito, Silva, na discussão entre privatistas e publicistas, para os primeiros, que adotam o Código Civil como regramento pertinente à propriedade, as normas civis só valem no âmbito das relações civis que estabelecem as faculdades de usar, gozar e dispor de bens (art. 1.228), a plenitude da propriedade (art. 1.231), o caráter exclusivo e limitado da propriedade (art. 1.231) etc.⁹³

Elegeu-se dirigir este trabalho para o âmbito privatista do Direito, no sentido de focar a atuação cidadã no uso da propriedade imobiliária e a somatória dos deveres e direitos individuais no uso da propriedade urbana.

⁹² BOBBIO, Norberto. *Da estruturação à função: novos estudos de teoria do direito*, p. 248, *apud* SOUTO MAIOR, Jorge Luiz, *A vez do direito social e da descriminalização dos movimentos sociais*, in *Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil*, cit., p. 86.

⁹³ *Ibid.*, p. 71.

2.2 Parâmetros quantitativos e qualificativos do modelo de urbanização: características qualificadoras

2.2.1 Dados quantitativos das cidades e zonas metropolitanas no mundo

Abordando este tema no continente americano, as primeiras cidades da América do Sul surgiram entre as civilizações maia, asteca e inca e, de outra forma, nas aldeias indígenas das mais variadas etnias. As cidades americanas construídas após a conquista do território pelos povos europeus surgem evidadas de um processo violento de extinção destes povos, da implantação do modelo escravocrata de trabalho, e da paulatina implantação de um modelo urbano europeu de colônia, intimamente ligado e dependente das suas metrópoles. O desafio que hoje se coloca é o do crescimento de algumas destas cidades, cuja matriz urbana não é nacional, nem elas foram planejadas para este crescimento.

O tema da população crescente geometricamente e do adensamento na forma urbana se repete em grandes centros urbanos, no planeta. É o caso de São Paulo, México e Nova Iorque, com 20 milhões de habitantes, e Tóquio, com 35 milhões. Somos um exemplo não usual. No Brasil, esta realidade se repete especialmente no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Porto Alegre. Em nível mundial, as cidades mais populosas são Xangai, na China; Karachi, no Paquistão, Mumbai, na Índia; Dharka, em Bangladesh; Beijing, na China; Moscou, na Rússia; Istambul, na Turquia; e São Paulo, em 8º lugar, no Brasil. Por outro enfoque, as maiores zonas urbanas no mundo são Tóquio, no Japão; Jacarta, na Indonésia; Seul, na Coreia do Sul; Nova Délhi, na Índia; Manila, nas Filipinas; Xangai, na China; Nova Iorque, nos Estados Unidos; e, também em 8º lugar, São Paulo, no Brasil.⁹⁴

Para Mongin, enquanto se enumeram 175 cidades com mais de um milhão de habitantes, treze das maiores aglomerações do planeta se encontram hoje na Ásia, África ou América Latina. Das 33 megalópoles anunciadas para 2015, 27

⁹⁴ Disponível em: <<http://www.newgeography.com/content/002808-world-urban-areas-population-and-density-a-2012-update>>. Acesso em: 17-11-2012.

pertencerão aos países menos desenvolvidos, e Tóquio será a única cidade rica a figurar na lista das dez maiores.⁹⁵

Nalini infere que a superpopulação já se tornou ameaça à sobrevivência da espécie humana, e a humanidade já superou o limite conhecido como capacidade de sua continuidade. Mais que apenas o crescimento demográfico e o crescimento do consumo, irracional e ecocida, baseado na rápida exaustão dos recursos naturais, e a destruição do seu entorno. Neste contexto, os cientistas, intelectuais humanistas vinculam a degradação do meio ambiente com a degradação da conduta social humana.⁹⁶ No caso de São Paulo, a sanha demolitória imposta pela especulação imobiliária também contribui para intensificar patologias: quadras residenciais são inteiramente destruídas e, em seu lugar, imensos edifícios são projetados, dando-se a impressão de terra devassada. Neste caminho, perde-se a trama tecida de memória e de relações de reconhecimento entre o habitante e seu bairro, o morador e seu vizinho; a pessoa e o padeiro de seu bairro, aquele em particular, que possui um nome, uma história para contar; entre a criança e a rua em que solta pipa e pedala sua bicicleta.⁹⁷

As cidades vêm concentrando a maior parte da população mundial, o que resulta em um fenômeno que extrapola a caracterização de cidades grandes. Estas áreas passam a ser tratadas como urbanizações estendidas – áreas extensas onde a vida urbana predomina, onde a maioria das pessoas se fixa em solo urbanizado, dando ensejo à sociedade urbanizada. Desta forma, a sociedade brasileira urbanizou-se a partir de um crescimento desordenado, caótico e com grandes diferenças sociais, em especial a partir da privatização da terra e da emergência do trabalho livre, o que *per si* representa um processo violento, que se tenta recuperar nos últimos anos, mas que contribuiu com a produção das cidades violentas e conturbadas da atualidade.

⁹⁵ Ibid., p. 18.

⁹⁶ NALINI, José Renato. **Os direitos que a cidade esqueceu**, 1ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 113.

⁹⁷ TSUCCHI, Beatriz Helena Peres et. al. **Os lugares e o ato analítico – a cidade entre a pólis e a aglomeração**, p. 113, *apud* TANIS, Bernardo; KHOURI, Magda Guimarães (org), p. 90-91, *apud* Nalini, José Renato, op.cit., p. 113.

2.2.2 Dados quantitativos das cidades e zonas metropolitanas no Brasil: São Paulo como cidade referência.

No Brasil, segundo Moreira Neto, o processo de industrialização, iniciado na década de 1930 e vivamente acelerado a partir de 1964, gerou, igualmente a outras regiões do planeta, nefastas conseqüências demográficas e político-administrativas. Chegou-se a 1940 ainda com cerca de dois terços da população do país no campo e, em pouco mais de três décadas, inverteram-se as proporções e hoje somos um país urbano, em que cerca de dois terços da população vivem em cidades.⁹⁸

Nalini, em sua obra *Os direitos que a cidade esqueceu*, aponta que o fenômeno da urbanização brasileira não é recente, mas hoje é avassalador. Não se desconhecia a seqüência de males derivados de uma concentração de pessoas na mesma base física. Há quem mesmo considere que a metrópole sempre foi um fracasso.⁹⁹

Rolnik, por sua vez, conta que inicialmente os edifícios altos eram bem-vindos e acabaram por tornar-se a marca da modernidade da cidade de São Paulo – a cidade dos arranha-céus era a imagem de prosperidade e pujança da cidade, e simultaneamente, seu inferno:

Desde os anos 30, limitar a altura dos edifícios para que não roubassem o ar, a luz, o sol e, a partir do grande *boom* imobiliário do pós-guerra, controlar a densidade das áreas verticalizadas gerou uma polêmica que dividiu urbanistas, construtores e políticos..

Na discussão da limitação à cidade, o período entre 1937 e 1945 fez parte de uma fase de transformações urbanas de caráter estrutural, onde o investimento nacional privado concentrou-se na atividade imobiliária, gerando um *boom* de construções. A ideia do plano urbanístico implementada por Prestes Maia na cidade paulistana trazia, entre outras temáticas, a idéia do plano como limite para crescimento vertical e expansão horizontal e a ideia de comunidade (que se traduz do ponto de vista urbanístico por unidade de vizinhança) como célula básica da cidade.¹⁰⁰

Muitos anos depois, ao comentar a cidade de São Paulo, Nalini afirma que o fenômeno paulista já ultrapassou o limite do tolerável:

⁹⁸ Ibid., op. cit., p. 121.

⁹⁹ Ibid., p. 25.

¹⁰⁰ Ibid., p. 190-193.

Está-se frente a uma verdadeira hiperurbanização, a recordar Gilles Lipovetsky, observador da era hiper. Isso não é bom. Ao contrário: torna São Paulo uma cidade inadministrável.¹⁰¹

A população brasileira em 2012 era de 199.242.462 de habitantes, sendo que, na área rural, residiam 15,1 % e, na área urbana, 84,9 %.¹⁰² A proporção de população rural e urbana no estado de São Paulo é de 4,1% e 95,9 %, respectivamente. Segundo o censo do IBGE de 2.010, no Brasil, com uma população de 190 milhões de pessoas, nos últimos setenta anos as cidades receberam 141 milhões de pessoas e, apenas nos últimos 10 anos, 22 milhões.¹⁰³

Considerando apenas a última década do século XX, as cidades brasileiras aumentaram em 22.718.968 de pessoas. Isso equivale a mais da metade da população do Canadá, ou a um terço da população da França. Trata-se de um gigantesco movimento de construção de cidades, necessário para o assentamento residencial dessa população, bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água etc.¹⁰⁴

À margem da “cidade legal”, as cidades têm crescido ilegalmente com a extensão da urbanização aleatória em loteamentos e favelas.¹⁰⁵ No Brasil, há 153.441 condomínios.¹⁰⁶

E, sobre o crescimento da verticalização nas cidades brasileiras, Maricato informa que, com o Banco Nacional da Habitação (BNH) integrado ao Sistema Nacional de Habitação (SFH), ambos criados pelo regime militar a partir de 1964, as cidades brasileiras passaram a ocupar o centro de uma política destinada a mudar seu padrão de produção. A drenagem de recursos financeiros para o mercado habitacional, em escala nunca vista no país, ocasionou uma mudança no perfil das grandes cidades, com a verticalização promovida pelos edifícios de apartamentos. A introdução do apartamento como principal forma de moradia da classe média teve início na década de 1940, em Copacabana, no Rio de Janeiro. Mas foi com a

¹⁰¹ Ibid., p. 20.

¹⁰² Disponível em: <<http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>> e <<http://unstats.un.org/unsd/demographic/products/socind/hum-sets.htm>>. Acesso em: 30 - 08 - 2013. (Social indicators - Indicators on human settlements. United Nations Statistics Division, 2012.)

¹⁰³ Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=9&uf=00>>.

¹⁰⁴ MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades, alternativas para a crise urbana**. 3ª. ed., Petrópolis/ RJ: Vozes, 2008, p.16.

¹⁰⁵ Prefeitura de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, **SP2040 - a cidade que queremos**, São Paulo: 2012, disponível em: <<http://www.habisp.inf.br/theke/documentos/outros/sp2040-acidadequequeremos>>. Acesso em: 15-03-2013.

¹⁰⁶ Disponível em: <ftp://ftp.ibge.gov.br/Fundacoes_Privadas_e_Associacoes/2010/fasfil.pdf>. Acesso em: 03-02-2014.

implementação do SFH, em 1964, que o mercado de promoção imobiliária privada, baseado no edifício de apartamentos, se consolidou por meio de uma explosão imobiliária.¹⁰⁷ Esta expansão urbana faz emergir, em 1973, positivada em Leis Complementares, as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza e, no ano seguinte, a do Rio de Janeiro.¹⁰⁸

Maricato, afirmando que há dificuldade de se construir uma proposta urbanística nos governos municipais democráticos, que se elegeram após o fim da ditadura, em 1988 (ou mesmo antes, em 1984), mostra que estamos despreparados, enquanto profissionais que deveriam informar governos e sociedade sobre possíveis alternativas e suas conseqüências. Ela traz como provocação uma série de questões:

Que fazer com a cidade ilegal e violenta ? E com as áreas ambientalmente frágeis, ocupadas pela moradia pobre ? Quais seriam as soluções, a curto e médio prazos, para as tragédias decorrentes de enchentes, desmoronamentos, incêndios e epidemias ? Como enfrentar o mercado imobiliário altamente especulativo e excludente ? Como combinar a ocupação do solo urbano e o sistema viário com as unidades de gestão baseadas em bacias e sub-bacias hidrográficas ? Como implementar a função social da propriedade ? Como fazer, objetivamente, o controle do uso do solo (um dos setores mais corruptos das gestões municipais), protegendo áreas ambientalmente frágeis e assegurando a ampliação da oferta de moradias sociais? Como convencer a sociedade e governos das prioridades demandadas pelos problemas de drenagem e saneamento? Que fazer com o comércio informal que ocupa os espaços públicos? Como garantir alguns padrões mínimos de habitabilidade em favelas já urbanizadas? Quais são esses padrões mínimos para o conforto domiciliar, a circulação viária e de pedestres, as áreas públicas, a coleta de lixo, o saneamento e sua manutenção? Como fomentar o engajamento social para a resolução de problemas que ultrapassem as reivindicações pontuais ?¹⁰⁹

Para a autora, criar um caminho de planejamento e gestão que contrarie o rumo predatório – social e ambiental – que as cidades brasileiras seguem atualmente exige alguns pressupostos, como “criar a consciência da cidade real e indicadores de qualidade de vida; criar um espaço de debate democrático; dar visibilidade aos conflitos; reforma administrativa; formação de quadros e agentes para a ação integrada; aperfeiçoamento e democratização da informação; um programa especial para regiões metropolitanas; a bacia hidrográfica como referência

¹⁰⁷ Ibid., p. 20.

¹⁰⁸ Lei Complementar n. 14, de 8 de junho de 1973, e Lei Complementar n. 20, de 1º. de julho de 1974.

¹⁰⁹ Ibid., p. 49.

para o planejamento e gestão; formulação de políticas de curtíssimo, médio e longo prazo.”¹¹⁰

O município de São Paulo, por sua vez, concentra 11.253.503 de habitantes e está inserido em região metropolitana constituída de 39 municípios¹¹¹, onde residem 20.820.093 de habitantes. Sua população cresceu vertiginosamente nas últimas décadas.¹¹²

Segundo informado pela prefeitura do município de São Paulo, de uma cidade com pouco mais de 31 mil habitantes, por ocasião do primeiro recenseamento brasileiro realizado em 1872, São Paulo viu sua população se multiplicar sete vezes até a virada do século e tornou-se a principal metrópole do país e da América do Sul na segunda metade do século XX. Hoje, os 11 milhões de paulistanos, contados no Censo de 2010, se perguntam: Qual será o futuro dessa cidade ? ¹¹³

Nos anos 1980, a sociedade brasileira experimentou também, pela primeira vez, um fenômeno que ficaria conhecido como violência urbana: o início de uma escalada de crescimento do número de homicídios, sem precedentes na história do país. O aumento da violência está relacionado de maneira intrínseca às metrópoles; e esses fatos são muito recentes na história do Brasil. A violência social sempre foi característica das zonas rurais, consideradas atrasadas diante do universo urbano, que se pretende moderno. Dadas suas dimensões, trata-se de um fenômeno inédito na sociedade brasileira e desconhecido anteriormente aos anos 80.¹¹⁴

Na década de 1940, as cidades brasileiras eram vistas como a possibilidade de avanço e modernidade em relação ao campo, que representava o Brasil arcaico; já na década de 1990, sua imagem passa a ser associada a violência, poluição, criança desamparada, tráfego caótico – entre outros inúmeros males. A cidade vem sofrendo profunda transformação qualitativa, de modo que, hoje, ela não é apenas uma versão maior da cidade tradicional, mas uma nova e diferente forma de

¹¹⁰ Ibid., p. 69 - 81.

¹¹¹ Arujá, Barueri, Biritiba-Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapevi, Itaquaquecetuba, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, São Paulo, Suzano, Taboão da Serra, Vargem Grande Paulista.

¹¹² Censo IBGE, 2010.

¹¹³ SP 2040 – a cidade que queremos, op.cit., p. 25 e 26.

¹¹⁴ Ibid., p.22 e 31.

assentamento humano, a que se dá o nome de conurbação, região ou área metropolitana, metrópole moderna ou megalópole, que provoca problemas jurídico-urbanísticos específicos e de que se tem que cuidar também especificamente. Essa megalópole, no Brasil, se formou por via de uma ocupação caótica irracional e ilegal do solo urbano.¹¹⁵

2.2.3 Características qualificadoras das urbanizações

Rolnik contribui com o debate afirmando que a cidade, fruto da imaginação e trabalho articulado de muitos homens, é “uma obra coletiva que desafia a natureza”. Nascida do processo de sedentarização, seu aparecimento delimita uma nova relação do homem com a natureza, onde sua fixação depende do domínio permanente de um território.¹¹⁶

A Carta de Atenas, ao seu tempo, já denunciava a precariedade consequente do adensamento nas áreas centrais das cidades, que, ao se transformarem em cortiços, apresentavam sinais como insuficiência de superfície habitável por pessoa; mediocridade das aberturas para o exterior; ausência de sol (orientação para o norte ou consequência da sombra projetada na rua ou no pátio); vetustez e presença permanente de germes mórbidos (naquele tempo, a tuberculose); a ausência ou insuficiência de instalações sanitárias; a promiscuidade proveniente das disposições internas da moradia e da presença de vizinhanças desagradáveis.¹¹⁷

Ela chama a atenção para o fato de que, nas cidades populosas do mundo em desenvolvimento, a urbanização, a urbanificação e o adensamento são diferenciados e de alto grau e, além disso, várias das essencialidades qualificativas de uma vida digna encontram-se ausentes, causando prejuízo para a população. Quanto a este aspecto, a Carta de Atenas afirma que “ao longo dos séculos, foram sendo acrescentados anéis urbanos, substituindo a vegetação pela pedra e

¹¹⁵ SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**, 7ª ed., São Paulo: Malheiros, 2012, p. 21.

¹¹⁶ ROLNIK, Raquel, *op.cit.*, p. 8.

¹¹⁷ Carta de Atenas, item 9.

destruindo as superfícies verdes, pulmões da cidade. Nessas condições, as altas densidades significam o mal-estar e a doença em estado permanente.”¹¹⁸

E, por outro lado, o desrespeito às condições naturais da vida humana cresce à medida que se desenvolvem as cidades. Estas condições naturais seriam a presença, em proporção suficiente, de certos elementos indispensáveis aos seres vivos: sol, espaço, vegetação. A Carta afirma que a expansão descontrolada retirou das pessoas estes alimentos fundamentais, de ordem tanto psicológica quanto fisiológica, e que a perda do contato com a natureza resulta em doença e decadência, enfraquece o corpo e a sensibilidade.¹¹⁹

Rocabert traz parâmetros de apreciação de algumas das conurbações sul-americanas:

O ocaso de fruição dos direitos não ocorre apenas em São Paulo e demais conurbações que perderam o senso da proporcionalidade e se converteram em conglomerados inadmissíveis. No desenvolvimento tardio de cidades como a Cidade do México, Buenos Aires, Lima, Bogotá ou mesmo Santiago, registra-se uma preocupação com ao menos seis grandes desafios: 1. A densidade da população; 2. A violência crescente das urbes gigantescas, agressão cotidiana que repercute sobre os níveis de estresse da população; 3. O efeito da poluição nas metrópoles; 4. A mudança das conformações familiares – de famílias extensas, de tipo rural e patriarcal, à multifacetada formação urbana, de tipo nuclear, com abundância das estruturas uniparentais; 5. A desigualdade socioeconômica que, presente na maioria dos países. Se agudiza na grande cidade; 6. O impacto das diversas formas de psicopatologia social, principalmente as relativas ao crime organizado e sua repercussão, de maneira já na latente, senão direta, nos habitantes das megalópoles.¹²⁰

Para Nalini, todas as grandes conurbações reincidem em mazelas idênticas e precisam ser devolvidas às pessoas. Pessoas diferentes, necessariamente distintas entre si, pois a heterogeneidade é a regra para seres humanos, e todas as tribos precisam ser acolhidas no convívio urbano. “As cidades não apenas têm espaço para essas diferenças e outras mais em relação a gostos, propósitos e ocupações; também precisam de pessoas com todas essas diferenças de gostos e propensões. Quanto maior e mais diversificado o leque de interesses legítimos (no estrito sentido legal) que a cidade e as empresas possam satisfazer, melhor para as ruas, para a segurança e para a civilidade das cidades.” (JACOBS, p. 42). No caso de São Paulo,

¹¹⁸ Carta de Atenas, item 9.

¹¹⁹ Carta de Atenas, item 11.

¹²⁰ ROCABERT, Juan Vives. *La práctica psicoanalítica en las megaciudades*, in: TANIS, Bernardo; KHOURI, Magda Guimarães (org.). p.32, 33, *apud* NALINI, José Renato, op.cit. p. 112.

o crescimento não atendeu a qualquer planejamento. Cresceu como quis; e como uma espécie de tumor que ora se encontra em estado de metástase.¹²¹

Na atualidade, defende-se um novo conceito de cidade, compacta e multifuncional, que permitiria a otimização do respectivo empenho energético-ambiental e de sua infraestrutura, atendendo aos princípios do desenvolvimento sustentável.

Segundo a “Estratégia Temática sobre o Ambiente Urbano”, desenvolvida pela Comissão Europeia no âmbito do programa 6th Environment Action Programme, quando são compactas e multifuncionais, as cidades têm melhores condições para se desenvolverem rumo à sustentabilidade.¹²²

Deste modo, portanto, a discussão sobre a qualidade das cidades, a combinação de tipologias urbanísticas adequadas, como espaços públicos e privados, e a oportunização de situações de vizinhança favoráveis à inter-relação

¹²¹ JACOBS, Jane, **Morte e vida de grandes cidades**. 2ª ed., São Paulo: WMF Martins Fontes, 2009, p. 126.

¹²² Uma cidade compacta e multifuncional é muito mais capaz de responder a todos os desafios que hoje lhe colocamos do que uma cidade monofuncional. Quando desenhamos a malha que define uma cidade, se segregarmos os usos e as classes sociais, estamos a criar guetos que concentram funções. A alienação que resulta de uma segregação social e o descontentamento que domina o relacionamento entre as pessoas dificultam a criação e preservação do equilíbrio e harmonia social. Ao concentrar funções em áreas distintas da cidade (por exemplo, grandes áreas apenas com o uso residencial, outras apenas com o uso comercial, outras apenas com o uso de serviços...) estamos também a criar uma necessidade de mobilidade entre esses polos que concentram funções, que levam a que as pessoas não possam satisfazer as suas necessidades diárias sem a utilização de meios de transporte, estimulando, assim, movimentos pendulares que determinam a qualidade de vida das pessoas, diminuindo-lhes diariamente, de uma forma considerável, o seu precioso tempo e contribuindo também para o aumento do consumo de energia e de emissões de gases com Efeito de Estufa. A qualidade de vida dos cidadãos numa cidade exprime-se sobretudo através do grau de acessibilidade que têm a tudo o que precisam e não através do grau de mobilidade de que dispõem.

Uma comunidade socialmente inclusiva tem melhores condições para oferecer segurança aos seus cidadãos do que uma comunidade segregada ou constituída por guetos. Quando todos os cidadãos sentem que são parte integrante da comunidade em que habitam e que a sua opinião é ouvida e as suas necessidades são contempladas, é mais provável que respeitem as regras de funcionamento dessa comunidade, mesmo que nem todas sejam a seu favor.

O direito de nos sentirmos em segurança quando nos encontramos em espaços públicos é muito mais fácil de satisfazer quando nesses espaços se realizam actividades ao longo de muitas horas, todos os dias, estando a cidade compacta melhor posicionada para oferecer um maior número de actividades num mesmo espaço geográfico e temporal.

O direito à privacidade torna-se mais pertinente numa cidade em que as pessoas coabitam em maior proximidade e é essencial para a saúde mental. Um aspecto desta privacidade é, certamente, o facto de podermos ter acesso visual ao espaço, sem nos sentirmos observados por outros, qualidade que pode ser alcançada através de uma geometria espacial que, provavelmente, terá que ser tanto mais sofisticada quanto maior for a densidade populacional. Também o facto de delimitar nitidamente o espaço público do espaço semipúblico e o espaço semiprivado do espaço privado faz com que as pessoas sintam uma maior confiança na utilização destes espaços.

A multifuncionalidade da cidade contribui para que não fiquem abandonadas vastas zonas da cidade durante horários extensos, por exemplo, quando os bairros têm uma diversidade de usos, também as suas actividades se estendem ao longo de todo o dia e parte da noite.

Uma densificação selectiva, que acompanha os principais eixos dotados de infraestruturas de transportes colectivos, é uma solução que contempla os critérios do desenvolvimento sustentável, na medida em que aumenta a utilidade dessa infraestrutura.

O direito de podermos aceder comodamente a espaços verdes exteriores (de diversas dimensões) faz parte de um equilíbrio, no âmbito do qual a cidade se apresenta como microcosmo do planeta e pretende proporcionar ao cidadão, que nele habita, a natureza, mesmo que apenas sob forma simbólica. É também óbvio que, por ter optado por viver na cidade, o cidadão não pretende deixar de usufruir da natureza. Os espaços verdes urbanos têm um impacto extremamente positivo na vida dos cidadãos, especialmente porque aliviam a intensidade da cidade dinâmica.

O valor económico associado ao património edificado tem sido quase exclusivamente um resultado do valor da respectiva localização e da área construída. Com a emergência dos novos valores sociais, intimamente ligados à qualidade de vida das pessoas, é natural que o valor económico venha gradualmente a contemplá-los. Também a certificação energética associada a cada habitação irá valorizar consideravelmente os aspectos relacionados com o desempenho energético-ambiental.

O desafio que a cidade compacta e multifuncional lança à nossa sociedade é a salvaguarda de direitos dos cidadãos que conduzem a uma maior qualidade de vida. Por enquanto, estes direitos não são traduzíveis num número mágico que possa vir a substituir os índices brutos de construção que hoje imperam no planeamento e no licenciamento urbano. É possível que nem no futuro venham a existir fórmulas prescritivas tão simples como no passado, dada a complexidade e especificidade dos contextos em que se irá intervir. Haverá, sim, que integrar no processo de planeamento urbano conceitos e medidas associadas ao bom desempenho da cidade.

Disponível em: <<http://www.construcaosustentavel.pt/index.php?O=Livro-%7C%7C-Construcao-Sustentavel/Conceitos/Valorizacao-Social/Cidades-Compactas-e-Multifuncionais>>. Acesso em: 30-08-2013.

dos grupos sociais, permeia a qualificação dos benefícios e malefícios decorrentes do adensamento que parece inexorável.

2.2.4 Fundamentos jurídicos: a Política Nacional do Meio Ambiente e o Estatuto das Cidades

A Constituição trata da política urbana prescrevendo que deverá ser executado pelo poder público municipal, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade de modo a garantir o bem-estar de seus habitantes e o uso coletivo dos bens públicos. Ela indica o Plano Diretor como instrumento básico desta política, nela inserida a expansão urbana, e que a propriedade urbana cumprirá sua função social quando atender a estas exigências fundamentais. Na prática, do ponto de vista macroterritorial, é neste plano que se ancoram as diretrizes de uso e ocupação do solo urbano, o que, no âmbito municipal, determina as macrossituações de vizinhança.¹²³

O Estatuto das Cidades, tratando da política urbana, é norma de ordem pública e interesse social que regula o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, assim como do equilíbrio ambiental. Ele prevê o ordenamento do desenvolvimento pleno das funções além do circunscripto juridicamente à propriedade e às cidades, segundo diretrizes específicas, visando ao seu desenvolvimento sustentável para as presentes e futuras gerações. Traz os instrumentos de ordenação, ressaltando a ferramenta do planejamento em nível nacional e regional, com a utilização de instrumentos jurídicos como o Estudo de Impacto Ambiental e o Estudo de Impacto de Vizinhança, além dos Planos Diretores para as cidades de mais de vinte mil habitantes.

Ele pressupõe, ainda, a gestão democrática pela população, por meio de associações representativas dos vários seguimentos da comunidade, na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Neste aspecto, é que se aponta estas células condomínio como uma nova possibilidade associativa de participação e cooperação no planejamento e gestão

¹²³ Constituição Federal, art.182.

das cidades. Os primeiros dispositivos versam também sobre as várias possibilidades de participação da comunidade nesta gestão, com vistas à construção de cidades sustentáveis, saudáveis e responsáveis pela recuperação, ordenação e proteção ambiental.

Para Yoshida, quando ressalta o avanço significativo da legislação brasileira no sentido de prestigiar não apenas a sustentabilidade ecológica, mas também a sustentabilidade social e o desenvolvimento humano:

A Lei no. 9.795/99, que instituiu a Política Nacional de Educação Ambiental, prestigia expressamente a visão humanista, holística e integrada de todos os aspectos do meio ambiente (art. 4º., I e II), atentando para as diversidades regionais, culturais e sociais da realidade nacional (art. 4º., VII e VIII; art. 5º., V), em consonância com os fundamentos (CF, art. 1º., III), e objetivos (CF, art. 3º.) do Estado brasileiro. E adota a imprescindível transversalidade da dimensão ambiental ao prever, entre seus objetivos, que incumbe ao poder público definir políticas públicas que incorporem a dimensão ambiental (Lei PNEA, art. 3º., I).

Com propriedade esta mesma lei utiliza a expressão sociedade ambientalmente equilibrada (art. 5º., V). Enquanto equilíbrio ecológico, adotado pela Constituição (art. 225), é expressão voltada ao meio ambiente natural, equilíbrio ambiental revela uma concepção ampla, que abarca o meio ambiente em seus diferentes aspectos; esta última expressão é também adequada para descrever as cidades como sociedade urbana ambientalmente, no sentido de sociedade urbana sustentável.¹²⁴

A lei da Política Nacional do Meio Ambiente traz os instrumentos desta política, dentre os quais se destacam o estabelecimento de padrões de qualidade ambiental, o zoneamento ambiental, a avaliação dos impactos, o licenciamento e a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras, os incentivos à produção e instalação de equipamentos e a criação ou absorção de tecnologias voltadas para a melhoria da qualidade ambiental. Considerando que as cidades integram o meio ambiente artificial construído pelo homem para sua residência, trabalho e recreação, mais uma vez os condomínios ganham relevância na articulação dos interesses de cada comunidade, em face do interesse coletivo das cidades. A própria qualidade de vida construída em cada uma destas células e a atuação nas áreas envoltórias reverberam na qualidade da construção das cidades. Estes licenciamentos de competência estadual e federal (art. 10) se complementam com os licenciamentos municipais previstos no Estatuto das Cidades, tratado mais adiante.¹²⁵

¹²⁴ YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato. **Sustentabilidade urbano-ambiental: os conflitos sociais, as questões urbanístico-ambientais e os desafios à qualidade de vida nas cidades**, in: MARQUES, José Roberto (org.), **Sustentabilidade e temas fundamentais de direito ambiental**. Campinas: Millennium, 2009, p. 83.

¹²⁵ Estatuto das Cidades, art. 10.

Basicamente, o Estatuto das Cidades apresenta, as diretrizes para garantir o direito às cidades sustentáveis, entendido como direito à terra, à moradia, à infraestrutura urbana, ao saneamento ambiental, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, às presentes e futuras gerações. A gestão da política urbana deve se dar de forma democrática e participativa, contando com a cooperação de governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade, no processo de urbanização em atendimento ao interesse social.¹²⁶

O Estatuto das cidades estabelece a política urbana objetivando o pleno desenvolvimento das funções da cidade e da propriedade urbana, visando garantir o bem-estar de seus habitantes e traz como diretrizes abranger as várias áreas, instrumentos e formas de atuação da política urbana garantindo o direito a cidades sustentáveis, a gestão democrática, a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social, o planejamento do desenvolvimento das cidades, a oferta de equipamentos urbanos comunitários, a ordenação e controle do uso do solo de forma, entre outras, a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.¹²⁷

Para Celso Antonio Pacheco Fiorillo:

O meio ambiente artificial é compreendido pelo espaço urbano construído, consistente no conjunto de edificações (chamado de espaço urbano fechado), e pelos equipamentos públicos (espaço urbano aberto). Este aspecto do meio ambiente está diretamente relacionado ao conceito de cidade. Vale verificar que o vocábulo “urbano”, do latim *urbs, urbis*, significa cidade e, por extensão seus habitantes. [...] O meio ambiente artificial recebe tratamento constitucional não apenas no art. 225, mas também nos arts. 182, ao iniciar o capítulo referente à política urbana; 21 XX, que prevê a competência material da União Federal de instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos; 5º, XXIII, entre outros.¹²⁸

¹²⁶ Estatuto das Cidades, art. 2º.

¹²⁷ YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato, *op.cit.*, p. 84-85.

¹²⁸ FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**, 13ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2012, p. 79.

2.3 A liberdade nas cidades contemporâneas – os enclaves e o exemplo intramuros dos condomínios

A Carta de Atenas afirma que o número inicial do urbanismo é uma célula habitacional (uma moradia); o elemento biológico primordial, a casa, o abrigo de uma família, que constitui a célula social e sua inserção no grupo, deve formar uma unidade habitacional de proporções adequadas.¹²⁹

No condomínio edilício, em regra as unidades imobiliárias são sobrepostas e servem de residência e trabalho das pessoas, devendo abrigar e proteger o homem em suas alegrias e dores cotidianas.

Esta modalidade especial de condomínio, caracterizada pela conjugação de propriedades exclusivas (unidades imobiliárias autônomas) com partes comuns, assumiu relevância socioeconômica por minimizar a crise habitacional, possibilitando a compra de imóvel a um número maior de pessoas, em face do melhor aproveitamento do solo e da diminuição do custo dos materiais de construção, pela aquisição em larga escala.¹³⁰

A situação gerada pelo fechamento físico dos condomínios, e que se repete analogamente na dos loteamentos fechados, é um modelo *sui generis* que tem sido criticado por suas características de enclaves urbanos¹³¹. Em razão de sua estratificação econômica e social, são apontados como guetos urbanos, privilegiados e destinados a classes sociais de alta renda, que, na versão residencial, resultam em uma nova forma de segregação nas cidades contemporâneas.¹³². Porém, em anos recentes, o mesmo modelo fechado tem se inserido em programas habitacionais como os “cingapuras” e, mais recentemente, nos programas “Minha Casa Minha Vida”, destinados à população de baixa e média renda em sua maioria.

¹²⁹ Carta de Atenas, item 88.

¹³⁰ SARTORELLI, Renato Sandreschi. **A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio**, in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), **Condomínio edilício, aspectos relevantes**, 2ª ed., São Paulo: Método, 2006, p. 221.

¹³¹ Em geografia política, um **enclave** é um território com distinções culturais e sociais cujas fronteiras geográficas ficam inteiramente dentro dos limites de um outro território estrangeiro.¹ Pode ser simultaneamente um enclave caso seja um território legal ou politicamente ligado a outro território ao qual não está fisicamente contíguo – (<<http://pt.wikipedia.org/wiki/Enclave>>. Acesso em: 03 - 02 - 2014).

¹³² CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros – crime, segregação e cidadania em São Paulo**, 1ª ed., São Paulo: Edusp. Ed. 34, 2000, p. 258.

O fechamento dos condomínios resulta de uma ficção criada pelo homem, que de forma registraria, física e imaginária, reparte o solo com uso coletivo. Os condomínios de várias torres podem vir a separar-se em condomínios independentes, e condomínios “nascidos” independentes podem vir a reunir-se, formando novas situações de vizinhança.

Na análise das imissões originadas dos atos cotidianos dos usuários do condomínio, apontam-se três situações de vizinhança diferentes: a primeira, aquela exercida pelos usuários nas unidades privativas de uso exclusivo, cujas interferências reverberaram para os vizinhos de outras unidades; a segunda, destes usuários a partir da unidade privativa para as áreas comuns do condomínio; e a terceira, dos usuários na área comum cujas interferências reverberaram para as unidades privativas. Há ainda mais uma situação paralela a estas três, a da própria coletividade como grupo identificado condomínio a condomínio, em relação à cidade propriamente.

Para Nalini, as grandes cidades produziram os enclaves urbanos resultantes da nítida segregação entre segmentos possuidores e despossuídos, e, assim, a propriedade é um dos direitos fundamentais de que relativamente poucos usufruem. Nesta situação, os princípios de acessibilidade e livre circulação encontram-se entre valores importantes para a cidade, que são neutralizados nos enclaves fortificados.¹³³

A expressão enclave urbano, ou enclave fortificado, é de Teresa Pires do Rio Caldeira:

Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os ‘marginalizados’ e os ‘sem-teto’. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar.”¹³⁴

¹³³ NALINI, José Renato, op.cit., p. 97.

¹³⁴ CALDEIRA, Teresa Pires, op.cit., p. 211 e 259.

Dupas aborda as tensões contemporâneas entre indivíduos, o Estado e a sociedade, além de explorar os dilemas da liberdade, pressionada dentro dos limites cada vez mais confusos entre espaço público e espaço privado. Para ele, na pós-modernidade, as ciências sociais tenderam a esvaziar-se como projeto de conhecimento crítico e de legitimação, passando a se configurar como modalidade de gestão operacional da realidade, e que os direitos da pessoa se afirmaram, com toda a sua carga de particularismos privados, sobre os direitos universais dos homens, além de os grandes relatos que davam sentido à modernidade terem sido reduzidos à fragmentação dos particularismos. Sustenta que neste período a ordem social implicou a superação de uma dinâmica de opção de classes pela criação de uma nova estrutura de castas: de um lado, os incluídos, e, de outro, os excluídos de todos os tipos. Ele contextualiza a violência dizendo que, enquanto o mercado internacional se unificou, a autoridade estatal se enfraqueceu. Com isso, teria se acentuado a fragmentação, ressurgido o tribalismo e acelerando a perda do monopólio da violência pelo Estado, que agora compete com grupos armados e com o crime organizado, em vários lugares do globo.¹³⁵

Partindo-se da premissa da carência de espaços e equipamentos públicos nas cidades brasileiras, fomentadores da conectividade entre os cidadãos – situações saudáveis de vizinhança --, e tendo-se, por outro lado, o muramento das propriedades imobiliárias, as áreas comuns dos condomínios representam espaços que podem proporcionar um equilíbrio nestas tensões.

2.3.1 A proteção da privacidade e da intimidade intramuros

Mongin trata da cidade política inventada na Grécia como a cidade política que sendo multidimensional coloca no mesmo plano a deliberação, a liberdade, a igualdade, a fraternidade, a participação e a conflitualidade.”¹³⁶ Buscando significar a liberdade, para o indivíduo que vive na sociedade contemporânea, violenta, permeada de incertezas, medo e intolerância, onde o “outro se transforma no

¹³⁵ Ibid., p.9, 10, 13.

¹³⁶ Ibid., p. 97.

potencial inimigo que pode trazer consigo o mal, situa a discussão sobre a crise de civilidade. A auto-exaltação desmesurada da individualidade num mundo transformado midiaticamente em espetáculo teria implicado na crescente volatilização da solidariedade. O desempenho individual passou a constituir o único critério de sucesso, restando para as subjetividades os pequenos pactos em torno da possibilidade de extração do prazer através do outro, o que constitui cenário ideal para a explosão da violência. O novo mundo de regulação social passou a ser a produção de informação e não significados comuns compartilhados com a sociedade. Esta realidade permitiria manipular os atores sociais pela mobilização imediata em termos de projetos e palavras de ordem, e não pela argumentação ou justificação. A crise da civilidade e a intensificação do narcisismo levariam, assim, a uma emancipação do indivíduo de todo enquadramento normativo, aversão à esfera pública e sua conseqüente degradação. A liberdade passa então a ser percebida como possível unicamente na esfera privada e geraria a progressiva privatização da cidadania. A emergência de um mundo da interconexão traria um novo paradigma: estar ou não conectado, que tenderia, assim, a discriminar a inclusão e a exclusão.¹³⁷

Dupas observa a vigilância como modo básico de governança nas sociedades baseadas no conhecimento, onde “os olhos eletrônicos estão em toda parte, sem autorização – e muitas vezes sem a percepção – do cidadão controlado”. Registra que a vigilância no interior dos prédios – por vezes gravada, por outras observada pelo pessoal de segurança, e por outras ainda, meramente registrando padrões de comportamento -- são os olhos da máquina de visão descrita por Virilio, com protocolo audiovisual que permite perseguir a entrada e o movimento de indivíduos.¹³⁸ Esta é a realidade perceptível nos condomínios na atualidade, onde em geral há câmeras e onde não se pode entrar e permanecer sem o devido registro.

O autor afirma que, na sociedade contemporânea, em que reinam as tecnologias da informação, a informática tenta substituir a capacidade de julgamento humana, e a questão dos valores humanos permanece no coração do problema da

¹³⁷ Ibid., p. 11, 14 e 15.

¹³⁸ Ibid., p. 15, 16, 52 e 55.

sobrevivência da humanidade no mundo. Segundo a teoria clássica, incorporada ao inconsciente coletivo da sociedade, o espaço público, equivalente ao espaço de liberdade dos cidadãos, deve ser resgatado, e é nele que se deve exercer a capacidade de participação crítica na gestão dos assuntos comuns, sob o princípio da deliberação.¹³⁹ A situação de vizinhança descrita encontra espaço alargado de gestão democrática nos condomínios.

Na situação de vizinhança condominial, onde as pessoas estão fisicamente próximas e o encontro é obrigatório, a sociedade demanda pela comunicação digital, tendo, em alguns casos, sido substituído o momento de encontro presencial nas assembleias, por assembleias digitais, agregando-se complexidade à questão social.

Sobre este tema, o autor aponta que o uso universalista de deliberação do espaço público teria sido substituído pelo uso publicitário por onde os cidadãos não frequentam mais como cidadãos, mas como consumidores de informação. A paisagem pública urbana nas grandes avenidas das metrópoles e em boa parte de suas ruas teria se transformado em um imenso espaço de *outdoors*, placas de anúncios e logomarcas. Uma espécie de lixo midiático privado. Parques e jardins públicos só conseguem ser mantidos e conservados mediante parcerias com o setor privado. Também os veículos de transporte público transformaram-se em imensos *outdoors* em movimento, a poluir visualmente o que resta de espaço visual; e os cidadãos que pagam seu transporte transformam-se em suportes ambulantes de anúncios e serviços.¹⁴⁰ Comparando a modernidade com a pós-modernidade, ele informa que os direitos do homem (do povo), universalistas e colocados em prática na legislação geral, teriam passado a ser direitos da pessoa (do indivíduo), protegendo particularismos privados e sendo sancionados pela via dos litígios judiciais.¹⁴¹

Maricato igualmente retrata a temática do uso destes espaços públicos, afirmando que uma calçada, dependendo de suas características, pode funcionar melhor do que um parque, para crianças e mães. A construção das relações de vizinhança são um patrimônio insubstituível e pode garantir a segurança de todos,

¹³⁹ Ibid., p. 15 e 17.

¹⁴⁰ Ibid., p. 66.

¹⁴¹ Ibid., p. 17, 42-43.

mais do que os aparatos policiais. A diversidade de usos e de tipologias de edifícios é o que garante a vitalidade de uma rua quadra, ou cidade.¹⁴²

Para Dupas, passamos de uma sociedade política a uma sociedade organizacional, entendida esta como uma sociedade de gestão sistêmica; a liberdade, portanto, teria passado a ser definida de maneira totalmente privada.¹⁴³

Neste sentido, o condomínio é um lugar onde se pode regradar internamente a proteção da exposição midiática, tanto às pessoas que dele fazem uso, quanto da estética e da paisagem urbana. O condomínio é também um território que pode proteger a intimidade dos indivíduos e seus grupos.

Agostini conceitua a intimidade como “forma subjetiva da existência humana que revela os intermináveis conflitos do indivíduo, sua incapacidade de sentir-se à vontade na sociedade ou de viver completamente fora dela”. Trata de sua relevância e essencialidade afirmando que a defesa da intimidade propicia o desenvolvimento da sociedade, na medida em que será naqueles momentos íntimos, naqueles momentos de excelso isolamento ou de meditação, que o indivíduo refletirá sobre a ordem social vigente, questionando-a. De fato, por meio da intimidade, o sujeito consegue instaurar o diálogo interior com o seu “eu”, realizando um provisório desligamento e afastamento do mundo exterior (desligamento este que é inerente às atividades mentais), para repensar a realidade. Nesses termos, o direito de estar só permite o parar para pensar o significado das coisas. A intimidade assegura a margem necessária ao cultivo da liberdade e da emotividade, do desenvolvimento de uma certa “contracultura” e “desmodernização”. Dessa forma, protege o indivíduo do perigo de sucumbir física e psiquicamente ante a avalanche de ruídos e estímulos da sociedade moderna. Ainda na esfera da intimidade, pode o indivíduo cultivar construções alternativas da realidade social sem pôr em causa a sempre precária definição social. Não foi por menos que Garcia Morente afirmou que “é na solidão pessoal, na intimidade, (...) [que] o homem encontra a fonte criadora da cultura humana. (MORENTE, M. Ensayo sobre la vida privada. Madri, 1944). A

¹⁴² Ibid., p. 115.

¹⁴³ Ibid., p. 17.

intimidade é importante para a sociedade e para o homem na medida em que é o espaço de excelência para o desenvolvimento da individualidade.¹⁴⁴

Dupas contextualiza da perspectiva cultural o perfil individual narcísico que adentra igualmente o condomínio, como um aspecto econômico preponderante ao social e que operou sucessivas degradações: primeiro, do “ser” para o “ter”; em seguida, do “ter” para o “parecer ter” e, finalmente, a performance passou a definir o lugar social de cada um, ou seja, o sujeito da pós-modernidade passaria a ser “performático”.¹⁴⁵

Também Debord, em 1997, em sua obra *A Sociedade do Espetáculo*, traz o tema e se aprofunda nas consequências desta nova realidade:

A primeira fase da dominação da economia sobre a vida social acarretou, no modo de definir toda realização humana, uma evidente degradação do ser para o ter. A fase atual, em que a vida social está totalmente tomada pelos resultados acumulados da economia, leva a um deslizamento generalizado do ter para o parecer, do qual todo “ter” efetivo deve extrair seu prestígio imediato, a sua função última. Ao mesmo tempo, toda realidade individual tornou-se social, diretamente dependente da força social, moldada por ela. Só lhe é permitido aparecer naquilo que não é.

[...]

O sistema econômico fundado no isolamento é uma produção circular do isolamento. O isolamento fundamenta a técnica; reciprocamente, o processo técnico isola. Do automóvel à televisão, todos os bens selecionados pelo sistema espetacular são também suas armas para o reforço constante das condições de isolamento das ‘multidões solitárias’. O Espetáculo nada mais é que a linguagem comum dessa separação. O que liga os espectadores é apenas uma ligação irreversível com o próprio centro que os mantém isolados. O espetáculo reúne o separado, mas o reúne como separado.¹⁴⁶

Mais recentemente, Rizzatto Nunes comenta a espetacularização da sociedade indicada nesta obra, nas palavras de Mario Vargas Llosa

o autor classifica de espetáculo aquilo que Karl Marx chamou de “alienação”, especialmente aquela do fetichismo dos produtos, mediante o qual as pessoas dão mais importância aos bens materiais que aos seres humanos em todas suas dimensões. As pessoas passam, então, a ser valorizadas pelos bens que possuem e não por seus atos de benevolência ou sua inteligência. Esse fetichismo da mercadoria no estágio do capitalismo avançado atinge tanta importância que substitui na vida dos consumidores outros interesses legítimos de ordem cultural, intelectual ou política, tornando-se o centro de suas preocupações.¹⁴⁷

¹⁴⁴ AGOSTINI, Leonardo Cesar de. *A intimidade e a vida privada como expressões de liberdade humana*, Porto Alegre: Nuria Fabris, 2011, p. 245-246.

¹⁴⁵ *Ibid.*, p. 45.

¹⁴⁶ DEBORD, Guy. *A sociedade do espetáculo*, 1ª ed., 9ª reimpr., Rio de Janeiro: Contraponto, 1997, p. 18 e 23.

¹⁴⁷ Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/ABCdoCDC/92,MI184794,31047-A+sociedade+do+espetaculo>>. Acesso em: 20 - 08 - 2013.

Dupas também fala da necessidade de estabelecerem-se contratos de longo prazo diante de uma humanidade cada vez mais frágil e perecível, ameaçada progressivamente pelos poderes do homem – que se tornou perigoso para si mesmo¹⁴⁸, e afirma ainda que a solidariedade seria a contrapartida das relações pessoais fundadas na alteridade, o sujeito reconhece o outro na sua diferença e oportunidade, abrindo-se à possibilidade da experiência da diferença. O outro, com sua diferença, pode ser percebido tanto como uma ameaça permanente ao sistema de referência autocentrado do sujeito, quanto como uma ponte para o novo.¹⁴⁹

2.3.2 A gestão social dos condomínios: os interesses privados individuais, os interesses coletivos e os interesses gerais na qualidade de vida

Di Sarno discrimina o interesse pessoal (ou particular), o interesse coletivo, e o interesse geral, afirmando ser inconcebível um interesse do todo que fosse, ao mesmo tempo, contrário ao interesse de cada uma das partes que o compõe. E encaminha o raciocínio, tomando como base a situação de audiências públicas, exemplificando com a necessidade de um proprietário saber quais os regramentos, projetos e planos que circundam sua propriedade para que possa planejar seu uso adequadamente, como um interesse pessoal ou particular. O interesse coletivo, por sua vez, norteia-se pela mensuração possível dos interessados, seja no plano geográfico seja numérico e, em geral, fundamenta-se em bairros, regiões da cidade ou usuários determinados de um sistema onde deve haver um vínculo jurídico, associativo, para caracterizá-lo. Segundo sua observação e análise, no cenário urbano, associações de bairro, condomínios, escolas e comerciantes são exemplos de grupos que podem caracterizar-se como tal.¹⁵⁰

E continua sua análise, indicando que já o interesse geral atinge a todo e qualquer cidadão que, independentemente de sua ligação com o projeto debatido, queira exercitar sua cidadania ao acompanhar os debates. Ressalva, entretanto, que a população não pode ser relegada a um patamar de mero espectador passivo,

¹⁴⁸ JONAS, Hans. *Le principe responsabilité*, Paris: Cerf, 1990, *apud* DUPAS, Gilberto, *op.cit.*, p. 49 e 50.

¹⁴⁹ *Ibid.*, p. 21.

¹⁵⁰ GUERRA, Isabella Franco. *Ação civil pública e meio ambiente*, Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 36-37; GRINOVER, Ada Pellegrini, *Ações coletivas para a tutela do ambiente e dos consumidores*, AJURIS, Porto Alegre, v. 13, n. 36, p. 8, mar. 1986 *apud* DI SARNO, Daniela Campos Libório, *Audiência Pública na Gestão Democrática da Política Urbana*, in: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (coords.). *Direito Urbanístico e Ambiental*. 2ª ed., Belo Horizonte: Fórum. 2011, p. 44-45.

recebendo as informações sem chances efetivas e reais de questionar, opinar ou fiscalizar. Devem ser criados momentos estratégicos para essa participação de forma que a soberania popular possa ser exercida na sua plenitude. Devem ser momentos ordenados e de conhecimento geral, com finalidades, em que a população saiba qual o papel a ser exercido. São momentos de consulta, debate e também de audiência pública.¹⁵¹ Ele elenca ainda minimamente os princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência, informando que a doutrina tem destacado, entretanto, princípios próprios para a audiência pública, como o devido processo legal, a oralidade, a publicidade e o informalismo.¹⁵²

A Carta de Atenas chama a atenção para a necessidade de o interesse privado estar submetido ao interesse coletivo, quando afirma que, entregue a si mesmo, o homem é com rapidez esmagado pelas dificuldades de todo o tipo, que ele deve superar. Pelo contrário, se está submetido a muitas obrigações coletivas, sua personalidade resulta sufocada. O direito individual e o direito coletivo devem, portanto, sustentar-se, reforçar-se mutuamente e reunir tudo aquilo que comportam de construtivo. O direito individual não tem relação com o vulgar interesse privado. Este, que satisfaz a uma minoria, condenando o resto da massa social a uma vida medíocre, merece severas restrições. Ele deve ser subordinado ao interesse coletivo, tendo cada indivíduo acesso às alegrias fundamentais: o bem-estar do lar e a beleza da cidade.¹⁵³

No condomínio, onde as partes se vinculam juridicamente, emerge a potencialidade de gestão democrática da política urbana, já que as oportunidades de encontros formais em assembleias podem ser aproveitadas para questionar, opinar e fiscalizar sua gestão, configurando o momento-cidadão em que se defendem os interesses particulares de cada unidade e o interesse coletivo condominial. Assim como nas audiências públicas, o objetivo é estabelecer o tripé das três dimensões

¹⁵¹ DI SARNO, Daniela Campos Libório, op.cit., in: op. cit., mesmas págs.

¹⁵² GORDILLO, Augustin. **Tratado de derecho administrativo**, t. II, p. XI-15; FERRAZ; DALLARI, **Processo administrativo**, p. 143-144, *apud* DI SARNO, Daniela Campos Libório, op.cit., in: op. cit., *Ibid.*, p. 51.

¹⁵³ Carta de Atenas, item 95.

de interesse a serem atendidas -- a pessoal, a coletiva e a geral --, no qual a sociedade comparece de forma definitiva, em seu resultado final.

A gestão destes espaços e comunidades condominiais, assemelhadamente à gestão das cidades, passa pelo envolvimento das pessoas no processo de gestão democrática participativa, com reuniões dos condôminos e tratativas dos mais diversos temas cotidianos. Por outro lado, quando se trata de grandes condomínios, a gestão e a estrutura organizacional se assemelham às das cidades. Nos condomínios de muitas torres, há também um prefeito (síndico), seus assessores diretos (conselheiros), administradores regionais ou subprefeitos (subsíndicos de cada torre), com seus assessores diretos (conselheiros). É comum ainda em condomínios complexos que haja comitês, comissões, ou conselhos temáticos diferenciados. Em um estágio mais avançado de gestão urbana democrática, condomínios individualmente poderão se reunir a outros condomínios e participar da gestão de áreas específicas da cidade, mediante vínculos associativos e contratação com o poder público municipal de termos de cooperação, por exemplo.

2.3.3 Fundamento legislativo e doutrinário: o Código Civil – vizinhança e condomínio edilício

No Código Civil encontra-se regrado o tema do viver nas cidades, além do tratamento dos direitos de vizinhança, tanto genericamente na seção específica, como na parte que trata do condomínio edilício.

O condomínio, uma das formas do viver nas cidades, surgiu, do modo como é conhecido em nosso ordenamento jurídico com o Decreto 5.481, de 25 de junho de 1.928, e, através de alterações legislativas,¹⁵⁴ veio evoluindo até chegar, no Código Civil, ao regramento atual, que o intitula *condomínio edilício*. O desenvolvimento urbano, a valorização dos terrenos citadinos e a necessidade de aproveitamento do espaço suscitaram a ideia de instituir condomínio nos prédios de mais de um andar, distribuindo-os por diversos proprietários. Foi com o advento deste decreto,

¹⁵⁴ Decreto 5.234, de 08 de fevereiro de 1.943; Decreto 4.591, de 16 de dezembro de 1.964; Lei 285, de 05 de junho de 1.948; e Lei 4.864, de 29 de novembro de 1.965.

modificado pelo Decreto-lei 5.234, de 1943, e pela Lei 285, de 1948, que se estatuiu a regulamentação dos edifícios coletivos, divididos em unidades autônomas, destinadas a finalidades residenciais, profissionais ou comerciais.¹⁵⁵

O *boom* no crescimento da atividade empresarial da incorporação reclamava do legislador uma regulamentação específica, não somente para atualizar o regime condominial dos edifícios de apartamentos e similares, como para coibir os abusos e normalizar os negócios em torno da construção e definir os direitos e os deveres dos incorporadores, construtores e adquirentes de unidades. Assim, em 1964, adveio a promulgação da Lei 4.591, seguindo-se-lhe as alterações da Lei 4.864/1965. Estava o ordenamento pátrio dotado do que se convencionou chamar de Lei de Condomínios e Incorporações.¹⁵⁶

No condomínio regulado por esta lei, em sua natureza jurídica, existia nítida e distinta duplicidade de direitos reais. O direito de propriedade da unidade autônoma, em que o *iusutendi, fruendi et abutendi* era o mais amplo possível, e como na propriedade em geral, sofria restrições de vizinhança impostas pela convivência material da coisa com os demais planos horizontais. O titular da unidade autônoma era, portanto, o proprietário de um direito complexo. Contudo, apesar dos floreios da doutrina, no mundo fenomênico ele não se distinguia muito do direito de propriedade ortodoxo, que já sofria restrições de uso e gozo, tendo em vista os direitos de vizinhança em geral, as normas edilícias municipais e os princípios do abuso do direito. Sendo assim, concluía-se que o direito de usar a unidade autônoma encontrava limites apenas nos princípios de ordem natural de vizinhança, de um lado, e, de outro, nos ordenamentos particulares do condomínio. Em quase tudo igual à propriedade exclusiva individual, colocava-se, pois, a disciplina dirigida às partes comuns do edifício.¹⁵⁷

Apresentam-se, a seguir, como referência, as partes que tratam da propriedade e de sua perda, nos artigos 1.228, 1.231 e 1.275. Para tratar do tema da vizinhança, elegemos os artigos 1.277 a 1.279, que tratam da vizinhança em geral,

¹⁵⁵ LEONARDI, Renzo. *O novo panorama do Condomínio Edifício*, cap. 1, in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 20.

¹⁵⁶ *Ibid.*, p. 20-21.

¹⁵⁷ *Ibid.*, p. 21.

da expectativa que se tem dos cidadãos, independentemente da forma que ocupam e de como usam a propriedade urbana; e 1.335 a 1.337, que tratam do condomínio edilício e da postura atitudinal esperada dos cidadãos que ocupam e usam a propriedade em condomínios.

Estes dispositivos estão inscritos no Livro III do Código Civil, que trata do Direito das Coisas, no Título III, que aborda a propriedade, e nos Capítulos V e VII, que tratam do Direito de Vizinhança e do Condomínio Edilício.

O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que, injustamente, a possua ou detenha. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. E, ainda, ao tratar da responsabilidade civil, traz o compromisso, determinando que são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e que sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.¹⁵⁸ Mais, a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.¹⁵⁹

Para Pereira:

O direito de propriedade é em si uno. A condição normal da propriedade é a plenitude. A limitação, como toda restrição ao gozo ou exercício dos direitos, é excepcional. A propriedade, como expressão da senhoria sobre a coisa, é excludente de outra senhoria sobre a mesma coisa, é exclusiva; *plures eamdem rem in solidum possidere non possunt*. Só acidentalmente vige a copropriedade ou condomínio.¹⁶⁰

Por outro lado, são expressas as hipóteses de caso de perda da propriedade: a alienação, a renúncia, o abandono, a desapropriação, e o perecimento da coisa, indicando o dever de zelar pela propriedade, mormente pelas áreas comuns das

¹⁵⁸ Código Civil, artigo 1.228.

¹⁵⁹ Código Civil, artigo 1.231.

¹⁶⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, Rio de Janeiro: Forense, 1998, p.73, *apud* FACHIN, Luiz Edson, *Comentários ao Código Civil*, vol. 15, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 2.

edificações.¹⁶¹ No Brasil, não é prevista a perda da propriedade no caso de mau uso, ou de uso anormal, como em outros países.

Já nos Direitos de Vizinhança, o Código trata o tema como o “uso anormal da propriedade”, informando que o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha, circunscrevendo a interferência no uso da propriedade, vinculado ao uso prejudicial; e que se proíbem as interferências, considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.¹⁶²

Assim, no caso de uso anormal, o tema é tratado sob outro olhar, no capítulo onde se regram os direitos de vizinhança, e são estes três os parâmetros qualitativos das interferências utilizados tanto no tratamento das situações de vizinhança no condomínio, como nas cidades em geral e mesmo no meio rural.

Para o regramento da prejudicialidade das interferências, o legislador determina que sejam considerados a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança; padrões a serem verificados caso a caso, na análise.

Por outro lado, a lei permite interferências prejudiciais aos direitos de vizinhança, se verificado o interesse público, caso em que a pessoa prejudicada deverá ser ressarcida indenizatoriamente.

E, por fim, havendo a possibilidade de redução ou eliminação das interferências nocivas, o vizinho prejudicado poderá exigir a limitação. A seara de discussão entre estas reduções ou eliminações de interferências e a possibilidade indenizatória, é campo fértil para os embates entre os interessados, seja pela negação da prejudicialidade, seja pela apuração do valor indenizatório.

¹⁶¹ Código Civil, art. 1.275.

¹⁶² Código Civil, art. 1.277.

Para o legislador, este direito não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, deverá indenizar o vizinho. E mais, determina que, ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas forem possíveis.¹⁶³

Neste sentido, sobre os direitos de vizinhança inscritos nos artigos 1.277 ao 1.279 do Código Civil, Macedo traz as palavras de alguns doutrinadores, comentando que:

(...) o novo Código Civil não trouxe grandes alterações ao ordenamento jurídico, apenas previu expressamente o princípio da prevalência do interesse público sobre o interesse privado.

O Código Civil, como bem observou Mattos Neto, não tolera o mau uso da propriedade vizinha, outorgando poderes para cessar o dano a quem estiver sendo vítima de interferências prejudiciais à segurança, sossego ou saúde, consagrando direitos personalíssimos. (Função ética da propriedade imobiliária no novo Código Civil. Revista de Direito Privado, p. 24).

Segundo Nelson Nery Junior, o novo Código Civil veda o uso anormal da propriedade, pautando-se a jurisprudência, quanto à ocorrência de mau uso da propriedade em função da normalidade, ou não, da utilização (Novo Código Civil, p. 455).

Acrescenta Rocha Guimarães que a regra estampada no art. 1.278 é novidade trazida ao nosso ordenamento jurídico, ao permitir interferências, ainda que prejudiciais, desde que justificadas por interesse público, quando o causador pagará ao vizinho cabal indenização (O novo Código Civil e o direito das coisas. Revista dos Tribunais, p. 58).

Ou seja, mesmo no caso de atividades prejudiciais a um particular, quando houver relevante interesse público envolvido, prevalecerá este último sobre o interesse individual, assegurando-se, porém, ao prejudicado o pagamento de cabal indenização.¹⁶⁴

E quando trata dos direitos condominiais, o Código determina serem direitos do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores; e votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.¹⁶⁵

¹⁶³ Código Civil, arts. 1.278 e 1.279.

¹⁶⁴ MACEDO, Paulo César Machado. **A função Social da Propriedade no Novo Código Civil**, in: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Direito Urbanístico e Ambiental**, op.cit., p. 113.

¹⁶⁵ Código Civil, art. 1.335.

Ao tratar a propriedade em geral, preliminarmente o Código determina que o proprietário tenha a faculdade de exercitar os direitos característicos da propriedade, de usar, gozar e dispor da coisa, exercício este que deve se dar em consonância com finalidades econômicas e sociais compatíveis. São proibidos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outra pessoa.

Nos deveres, indica o de contribuir para as despesas do condomínio; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. E mais, no caso do condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos, à exceção de contribuir com as despesas do condomínio, ele pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem. Não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.¹⁶⁶

E, por fim, o condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. E mais, de relevância para este trabalho, o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.¹⁶⁷

¹⁶⁶ Código Civil, art. 1.336.

¹⁶⁷ Código Civil, art. 1.337.

Os prédios não precisam necessariamente ser contíguos. Para efeitos legais, quem sofrer a repercussão nociva será reputado vizinho, independentemente de confrontar com o prédio ou não.¹⁶⁸

O mau uso da propriedade no condomínio em edifício exterioriza-se no que prejudica a saúde, o sossego e a segurança pessoal dos comunheiros, no que viola a segurança material do prédio, no que prejudica a arquitetura e o estilo do edifício, e no que afronta a unidade senhorial, estética e de destino do prédio de apartamentos.¹⁶⁹

A legislação brasileira adotou, no Código Civil, a teoria do uso normal da propriedade, combinada com a teoria do uso necessário.

Para Wald, quando trata das teorias e dos critérios para a solução dos problemas de vizinhança, a ideia de socialização da propriedade e a conceituação do domínio como função social fizeram que autores do fim do século XIX e início do século XX, como Josserand e Duguit, indicassem como limite ao uso permitido não mais a normalidade, mas a necessidade coletiva, cabendo a Bonfante substituir a doutrina da normalidade pela do uso necessário. E continua, comentando as palavras de San Tiago Dantas, que conciliava as duas teorias, distinguindo, de início, entre o uso normal e o anormal. O primeiro não daria ao prejudicado qualquer ação, pois haveria um mínimo de tolerância ao qual a lei obrigaria. Quanto ao segundo, dever-se-ia distinguir entre o uso anormal socialmente necessário ou não necessário. O uso anormal que não correspondesse a um imperativo econômico ou social não poderia perdurar. O uso anormal, mas socialmente necessário, não poderia ser impedido, pois o interesse da coletividade superaria o do indivíduo, mas o prejudicado teria o direito a uma indenização pelo prejuízo causado.¹⁷⁰

Ao tratar dos dispositivos relativos ao condomínio edilício, foram eleitos os que concernem às posturas atitudinais cidadãos esperadas dos condôminos neste tipo de organização. O apenamento relativo ao “mau comportamento”, ou ao “mau

¹⁶⁸ LEITE, Gisele. **Direito de propriedade vigora sob ótica da função social**, Revista Consultor Jurídico, 29 de janeiro de 2007. Disponível em: <<http://conjur.estadao.com.br//static/text/52290,2>>. Acesso em: 25-05-2013.

¹⁶⁹ ALVES, Vilson Rodrigues. **Uso nocivo da propriedade**, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992, p. 285.

¹⁷⁰ WALD, Arnold. **Direito Civil – direito das coisas**, 4º vol., 13ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011, p. 227.

uso”, contrário às normas previstas nos condomínios, consiste em um feixe de penalidades, multas pecuniárias, como instrumentos fomentadores e obrigadores de adequação aos comportamentos que reflitam o bom uso. O legislador fala do “uso anormal da propriedade” e, assim, abre esta seção de forma negativa, desde o início prevendo o mau uso e não incentivando diretamente ou exemplificando o bom comportamento. Trata-se de um direito subjetivo do exercício de prerrogativas de cidadania, que é o de ser respeitado nos direitos de vizinhança, assim como o do exercício da obrigação a ser imposta ao cidadão. É também uma limitação ao direito de propriedade, em razão da sua função social e do respeito ao pacto de convivência entre pessoas que vivem em contato.

Fachin discorre sobre os direitos de vizinhança, na perspectiva dos direitos subjetivos derivados da propriedade, afirmando que o tema se relaciona à titularidade dominial ou possessória, desta forma compreendida tanto na posse direta quanto na posse indireta, cuja regularidade deve ser a regra na utilização dos bens, coisas ou objetos que se inserem na vizinhança. Assim, a normalidade é o melhor critério para a compreensão adequada do conceito.¹⁷¹

E ainda, para Wald, os conflitos de vizinhança, regulados pelo direito civil, não se limitam aos problemas do bom ou mau uso, abrangendo também questões relativas a limites das propriedades referentes à linha divisória, à construção do muro comum, a propriedade das árvores limítrofes, à livre disposição das águas dos rios ou das águas pluviais e à maior ou menor liberdade de construir.¹⁷²

De qualquer forma, estes direitos, nas suas palavras, pressupõem deveres recíprocos, e a sua violação faz emergir faculdades que, na defesa legítima de interesses, contrapõem-se ao uso anormal da propriedade.

Fachin, ao tratar da propriedade e da vizinhança, do uso e suas limitações, e da busca de equilíbrio entre o direito à sua utilização e as obrigações como relações jurídicas que recaem sobre comportamentos, ações e abstenções, conforme jurisprudência colacionada diz que:

¹⁷¹ FACHIN, Luiz Edson, op.cit., p. 2.

¹⁷² WALD, Arnold, op.cit., p. 112, *apud* FACHIN, Luiz Edson, op. cit., mesma pág..

No campo das relações de vizinhança, submetidos ao princípio do art. 1.277, conjugam-se a função social da propriedade com o equilíbrio na apreciação das eventuais ofensas aos vizinhos. Resta abalizado na jurisprudência que a propriedade, no Brasil, está subordinada à sua função social (art. 5º, XXIII, da Constituição da República), e que uma das importantes limitações legais da propriedade está na vedação ao uso que possa causar dano ao sossego, à segurança ou à saúde dos vizinhos.¹⁷³

O acórdão citado trata da pertinência, na prevalência das regras insculpidas no regramento interno de um condomínio, que vedava a permanência de qualquer espécie animal. Não prevaleceu a proibição diante da inexistência de prejuízo à saúde, sossego e segurança que justificasse a expulsão do animal.

Adiante, o autor indica que os interesses de propriedade decorrem de um regime de direito subjetivo e situa o direito de vizinhança como subsidiário ao de propriedade, que atua, tradicionalmente, no plano das restrições. Estas são, em geral, apreendidas pela conceituação negativa (como sinônimo de abstenção), importando no *deixar de agir*, ou entendidas como uma apreensão correta, mas insuficiente.

Na transposição do conceito de direito subjetivo absoluto para o direito subjetivo funcionalizado pela nova codificação, e não apenas com uma percepção absentista, Costa declara que, por decorrerem do princípio da função social, funções positivas e negativas, o Código Civil impõe o dever de usar o direito de propriedade segundo suas finalidades econômicas e sociais, na qual se incluem os fatores ecológico e ambiental e os relativos à preservação do patrimônio histórico e artístico, de inegável interesse coletivo, transindividual.¹⁷⁴

O Código trata da responsabilidade civil ao cunhar a ilicitude do titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé, ou pelos bons costumes.¹⁷⁵

O Código regula ainda outros temas de vizinhança quando trata das árvores limítrofes; da passagem forçada; da passagem de cabos e tubulações; das águas;

¹⁷³ TAMG, AC 0298346-4, 2ª. Câm. Civ., Rel Juiz Caetano Levi Lopes, J. 8-2-2000, *apud* FACHIM, Luiz Edson, *op.cit.* mesma pág.

¹⁷⁴ Judith Martins. **O novo Código Civil brasileiro: em busca da ética da situação**, Revista Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, v.20, p.252, out 2001, *apud* FACHIN, Luiz Edson, *op. cit.* p. 14.

¹⁷⁵ Código Civil, art. 187.

dos muros e do tema da tapagem, ou seja, de como construir e de como manter a harmonia urbana entre os vizinhos. Desta forma, traz parâmetros para a construção das edificações e para a cidade propriamente.

O condomínio edilício, por sua vez, é regrado, no Código Civil, nos artigos 1.331 a 1.358, dispositivos que, com sua promulgação, derogaram os artigos 1º. ao 27, da Lei 4.591/64, que, por sua vez, passou a se chamar apenas Lei das Incorporações.

Quanto à utilização da propriedade, ao condômino cabe usar, fruir e livremente dispor das suas unidades - parâmetro definido na caracterização do uso da propriedade consoante os artigos 1.228 e 1.335 combinados. Este uso, em especial nas áreas comuns, se dá na dependência da sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores. O Código prevê que a participação do condômino na administração, nas assembleias e mesmo nas votações relativas a interesses da comunidade condominial depende dele estar quite com o quinhão que lhe cabe das despesas.¹⁷⁶

Entre os deveres expressos, estão o de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e, de especial interesse para o trabalho proposto, dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.¹⁷⁷

O condômino deve usar, gozar e fruir das partes privativas e das partes comuns, contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos. Ele deve cumprir as obrigações e exercer os direitos que lhe correspondem, em regra, primeiro as obrigações, para que possa adquirir direito a ter direitos; exigir cumprimento das obrigações e participar da gestão; e tomar os devidos cuidados para não “abusar do direito”.

¹⁷⁶ Código Civil, art. 1335.

¹⁷⁷ Código Civil, art. 1336.

O caráter das penalidades se dá estritamente no âmbito pecuniário das penalidades previstas na legislação.

Cada unidade condominial tem a liberdade de ditar suas leis, contanto que respeitados os parâmetros colocados pela Constituição Federal, pela Política Nacional do Meio Ambiente, pelo Estatuto das Cidades e pelo Código Civil das leis esparsas diversas. É o que o Código Civil deixa claro nos artigos 1.333 e 1.334, quando trata das convenções condominiais e dos regimentos internos:

a) a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. A Convenção deverá ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis para que tenha publicidade e validade contra terceiros¹⁷⁸, e que,

b) além das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; sua forma de administração; a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; e o regimento interno.

Além do mais, os proprietários, os promitentes compradores e os cessionários de direito relativos às unidades autônomas poderão ser responsabilizados pelos atos praticados, assim equiparados para os fins previstos neste dispositivo.¹⁷⁹

O Código Civil prevê que o condomínio edilício instituído segundo este regramento deverá ter estabelecido o fim a que as unidades se destinem.¹⁸⁰

¹⁷⁸ Código Civil, art. 1.333.

¹⁷⁹ Código Civil, art. 1.334.

¹⁸⁰ Código Civil, art. 1.332.

3 CONCEITOS E SITUAÇÕES SUSTENTÁVEIS DE VIZINHANÇA: A IMISSÃO E A REPERCUSSÃO DOS ATOS – O BEM-ESTAR, OS PARÂMETROS DE TOLERÂNCIA E A RESPONSABILIZAÇÃO PELOS ATOS DE VIZINHANÇA

3.1 Conceitos de vizinhança no meio ambiente urbano: os conflitos decorrentes da imissão abusiva nos atos de uso da propriedade (atos de vizinhança), os parâmetros de tolerância, responsabilidades, compensações e indenizações

3.1.1 Conceitos de vizinhança no ambiente urbano

O termo “vizinhança” significa situações construídas pela sociedade onde se dão os encontros e as interações humanas. A “unidade de vizinhança”, um conceito apresentado por Clarence Perry em 1923, é um escalão urbano que se assemelha ao bairro e é resultado da reunião de várias unidades residenciais. Recomenda que os equipamentos urbanos estejam próximos das habitações e que estas não deveriam ser interrompidas por vias de trânsito de passagem, mas apenas tangenciadas, preservando a vida comunitária e dando segurança às crianças, que, por sua vez, poderiam ir à escola sozinhas, já que os caminhos seriam seguros e a distância ideal para não cansá-las.¹⁸¹

Queen Carpenter confirma a função da unidade de vizinhança de recriar os laços de contato primário, em que "os residentes se conhecem pessoalmente e têm o hábito de se visitar" e "os membros se encontram em terreno conhecido para desenvolver actividades sociais primárias e contatos sociais espontâneos ou organizados". O conceito de unidade de vizinhança se difundiu após os anos 1920 e permeou debates sobre os modelos funcionais e organizacionais na construção das cidades.¹⁸²

¹⁸¹ Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Unidade_de_vizinhan%C3%A7a>. Acesso em: 15 - 12 - 2013.

¹⁸² Idem.

O tema é abordado por duas correntes. A primeira, anglo-saxônica, baseia-se nas cidades jardins e em baixas densidades demográficas. É o caso do Plano da Grande Londres (a partir de 1944), de Patrick Abercrombie, e das novas cidades inglesas (da primeira e segunda gerações), e também de projetos de urbanização da Companhia City em São Paulo, por exemplo. A segunda corrente foi influenciada pelo racionalismo europeu e por Le Corbusier com o olhar para a funcionalidade das cidades e para a construção de edifícios habitacionais.¹⁸³

Mumford, em comentário à teoria anglo-saxônica, traça um paralelo entre a antiga aldeia e os subúrbios que, na sua concepção de comunidades pequenas, buscavam recriar uma nova consciência que havia se perdido com o rápido crescimento da cidade – o senso de vizinhança, um antigo componente essencial ao equilíbrio da vida urbana. Cada pequena comunidade conhecia-se face a face e desenvolvia atividades do tipo “faça você mesmo”. Enquanto a comunidade conservou sua limitação natural de área e população, continuou a incentivar essa vida de vizinhança. Informa ainda que, para Perry, a população de cada uma destas células sociais deveria contar com cerca de 500 pessoas, número que lhe conferiria sustentabilidade, e que o crescimento das cidades se daria de forma celular.¹⁸⁴

No Direito brasileiro, em 1997, mesmo antes da promulgação do Código Civil em 2002, Nascimento Franco tratou do tema da vizinhança em condomínios, cuja normatização qualitativa condiciona o uso das unidades autônomas do edifício, bem como as partes e coisas de uso comum, de modo a não causar dano ou incômodo aos demais ocupantes, são, em princípio, estabelecidas pela legislação comum, para regular o direito de vizinhança (*arts et seq.* do CC), completadas pelas disposições da Convenção de Condomínio.¹⁸⁵

Andrade aponta para as restrições no uso da propriedade, em razão do direito do “outro”, reciprocamente um direito em essência social, preponderando o interesse geral, ou, quando não, os princípios da solidariedade social e em respeito ao velho

¹⁸³ Idem.

¹⁸⁴ Ibid., p. 539-542.

¹⁸⁵ FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**, 2ª ed., RT, 1977, p. 129.

axioma jurídico de que a ninguém é lícito lesar os direitos alheios, proibindo-se causar dano ao direito igual do proprietário vizinho.¹⁸⁶

Nalini também trata da solidariedade social afirmando que “o desafio para estas próximas décadas é reinventar um conceito de solidariedade social suscetível de implementação na megalópole. Para ele a nostalgia elabora um preconceito romântico e considera inviável conceber o funcionamento de uma sociedade senão mediante uma integração comunitária reservada às sociedades primitivas e pouco diferenciadas.¹⁸⁷

Para San Tiago Dantas, ao abordar os conflitos no vicinato, o sistema do Código Civil apresenta dois princípios “1º. – equilibrar o exercício dos direitos de propriedade vizinhos; e 2º. – impor a um imóvel certos ônus excepcionais em benefício de outro, quando assim o exige o interesse público.”¹⁸⁸ Para ele, os direitos de vizinhança, construídos com o emprego do 1º. princípio, são gratuitos, e o ônus do proprietário, sobre quem recai o dever correspondente, são encargos ordinários da propriedade. Os direitos de vizinhança, construídos mediante a aplicação do 2º. princípio, são onerosos, e aquele que, *pro bono* público, suporta os deveres excepcionais correspondentes, tem direito de ser indenizado pela verdadeira expropriação parcial de que é alvo o seu direito.¹⁸⁹ Aos dois grandes princípios enunciados, reconduzem-se as normas materiais contidas no Código Civil para composição dos conflitos entre vizinhos. Há casos em que o conflito se compõe pela atribuição de um dever e um direito fundados no princípio da supremacia do interesse público.¹⁹⁰

Para Orlando Gomes: “são direitos de vizinhança os que a lei estatui por força desse fato. No seu estudo há que configurar os conflitos de vizinhança porque o objetivo da lei é evitá-los ou compô-los”; o que assim justifica as normas restritas de exercício do direito de propriedade.¹⁹¹

¹⁸⁶ ANDRADE, Paulo Celso Ayrosa Monteiro de. **Relações condominiais – direito de vizinhança – perturbação sonora**, 2ª ed., Método, in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), **Condomínio edilício, aspectos relevantes**, op.cit., p. 192.

¹⁸⁷ *Ibid.*, p. 186.

¹⁸⁸ DANTAS, F.C. de San Tiago, **O conflito de vizinhança e sua composição**, 2a. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1972, p. 264-265.

¹⁸⁹ *Ibid.*, op. cit. (STD)

¹⁹⁰ *Ibid.*, op. cit., p. 265. (STD)

¹⁹¹ GOMES, Orlando. **Direitos reais**, p. 184, *apud* FACHIN, Luiz Edson, op. cit., p. 18.

E para Fessel, “o direito de vizinhança acomoda em seu bojo, regras com finalidade de garantir o convívio sadio, tranquilo e seguro entre os vizinhos, ao mesmo tempo que se encarrega das soluções de eventuais conflitos surgidos entre eles (vizinhos).”¹⁹²

Fachin trata da sistemática dos direitos de vizinhança no Código Civil, comentando as palavras de Serpa Lopes, ao abordar a tipicidade das relações de vizinhança e sua amplitude no Direito, nos seguintes termos:

Na apreciação do problema das relações de vizinhança, cumpre que distingamos dois aspectos que o problema apresenta: sob um primeiro prisma, as relações de vizinhança se desenvolvem num terreno eminentemente típico, com as situações jurídicas devidamente previstas em lei, toda uma matéria que, em muitos Códigos, é qualificada como servidões legais, denominação essa estranha à sistemática do nosso Código Civil, o qual submeteu tudo a uma só denominação – Direitos de Vizinhança; sob um segundo prisma, temos o ato ilícito, consistente no uso nocivo da propriedade.¹⁹³¹⁹⁴

Trazidas algumas referências e características balizadoras a respeito do Direito de Vizinhança, cumpre discorrer sobre a diversidade das possíveis imissões nesta situação e suas potenciais contrariedades: as ocorrentes entre a propriedade residencial e a industrial, as ocorrentes entre as residências e aquelas entre as residências e a cidade difusamente.

3.1.2 A imissão e a repercussão dos atos: teorias doutrinárias e características consubstanciadoras dos conflitos de vizinhança

San Tiago Dantas aponta para dois aspectos fundamentais do direito de propriedade: “um interno, que é a faculdade de utilização concedida ao proprietário, o qual pode promover sobre a coisa móvel ou imóvel objeto de seu direito qualquer atividade lícita; e outro, externo, que é a faculdade concedida ao titular de repelir os atos de terceiros, capazes de restringir as vantagens que a coisa proporciona ou de admitir a elas um estranho.” A diminuição em qualquer desses aspectos – faz o

¹⁹²FESSEL, Regina Villas Bôas. **Direito de vizinhança**, Revista de Direito Privado, São Paulo, a.2, n.6, p. 226, abr/jun 2001.

¹⁹³SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de direito civil**, 4ª ed., ver. e atual., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1992, p. 523, v. 6, *apud* FACHIN, Luiz Edson, op. cit., p. 10.

¹⁹⁴A respeito das servidões legais e convencionais: há de se distinguir as servidões prediais legais das convencionais. As primeiras correspondem aos direitos de vizinhança, tendo como fonte direta a própria lei, incidindo independentemente da vontade das partes. Nascem em função da localização dos prédios, para possibilitar a exploração integral do imóvel dominante ou evitar o surgimento de conflitos entre os respectivos proprietários. As servidões convencionais, por sua vez, não estão previstas em lei, decorrendo do consentimento das partes. (REsp. 935.474-RJ (2004/0102491-0). Rel. Min. Ari Pargendler. R.P/ACÓRDÃO: Min. Nancy Andrighi. DJ2: 16/09/2008).

domínio decair de sua plenitude. E, nas mãos daquele em benefício de quem o direito de propriedade se restringe, vai-se constituir um direito *in re aliena*.¹⁹⁵

Na discussão sobre a normalidade do uso da propriedade, da potencial reverberação de um ato de uma unidade imobiliária à outra, e, sobre esta restrição apontada por Dantas, ensina Andrade ser estabelecida, exatamente, “em razão do interesse público e da ordem jurídica, mais especificamente ante o tema que nos anima, a adequação do direito do proprietário diante do direito dos demais proprietários dos imóveis vizinhos, não necessariamente contíguos.” Ele defende que:

(...) a natureza dos imóveis prediais evidencia que a ação desenvolvida em uma unidade, nem sempre restringe seus efeitos ao seu interior, mas sim deste extrapola, refletindo em outras. Quando estes reflexos são decorrentes de abuso de direito ou, como atualmente conceitua no Código Civil, originam do uso anormal da propriedade (arts. 1.227 a 1.281), exsurge para o vizinho um direito *in re aliena*, como acima citado, cujo exercício se destina a fazer cessar a interferência mediata.¹⁹⁶

Para a situação de vizinhança no condomínio, o Código Civil trata especificamente deste aspecto no artigo 1.336, IV, que dispõe sobre o uso abusivo ou nocivo da propriedade, segundo as interferências relativas a saúde, sossego e segurança.

Historiando as teorias e critérios para a solução dos problemas inerentes à vizinhança, Wald indica a teoria das imissões (elaborada no Direito Romano), que proíbe a interferência de um proprietário nos bens do vizinho, solução admissível numa época em que as imissões eram materiais e inexistia a indústria moderna; a teoria dos atos emulativos (elaborada no período medieval), em que se aferia a licitude do ato praticado pela intenção da parte (assim, um ato do proprietário que visasse a um benefício seu seria lícito, mas, se a sua finalidade fosse apenas perturbar ou prejudicar os vizinhos, tornar-se-ia, por essa simples razão, ilícito)¹⁹⁷; e

¹⁹⁵ DANTAS, F. S. de San Tiago, **O conflito de vizinhança e sua composição**, op.cit., p. 16-17, *apud* ANDRADE, Paulo Celso Ayrosa Monteiro de, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 192.

¹⁹⁶ *Ibid.*, p. 193.

¹⁹⁷ WALD, Arnoldo, op.cit., p. 226 e 227: A jurisprudência medieval condenava, por exemplo, quem abrisse uma janela para devassar um convento, pois não havia interesse algum do proprietário em arejar ou iluminar os seus aposentos, ocorrendo vontade específica de prejudicar o vizinho.

O problema dos nossos dias não mais pode ser resolvido com critérios dessa espécie. As emanações de uma refinaria de petróleo prejudicam evidentemente os vizinhos, mas não constituem atos emulativos. Qual a solução que nosso direito poderá dar a esses conflitos? A lei veda o mau uso da propriedade, ou seja, aquele que venha a prejudicar a saúde, o sossego e a segurança de terceiros (arts. 1.277 a 1.281). A primeira norma fixada na matéria é, pois, no sentido de impedir o mau uso, ou seja, o uso que, nas condições de vida de uma localidade, não reveste o caráter de normalidade.

a teoria do uso normal, (elaborada pela doutrina do século XIX, atendendo às necessidades de cada época).

Porém ocorre, muitas vezes, que um uso caracterizado como anormal, é socialmente necessário, embora possa causar prejuízos aos vizinhos. Nessa hipótese recorreu-se no passado à teoria da pré-ocupação que defendia que quem se estabelecesse num bairro industrial, por exemplo, aceitaria implicitamente as condições de vida deste bairro, e não poderia posteriormente queixar-se dos prejuízos sofridos em virtude dos trabalhos normais das fábricas vizinhas. Essa tese encontra-se superada no direito contemporâneo.

A ideia de socialização da propriedade e a conceituação do domínio como função social fizeram que os autores do fim do século XIX e do início do século XX, como Josserand e Duguit, indicassem como limite ao uso permitido não mais a normalidade, mas a necessidade coletiva, cabendo a Bonfante substituir a doutrina da normalidade pela do uso necessário.

San Tiago Dantas concilia as duas teorias, distinguindo inicialmente entre o uso normal e o anormal. O primeiro não daria ao prejudicado qualquer ação, pois haveria um mínimo de tolerância ordenado pela lei. Quanto ao segundo, deveria se distinguir entre o uso anormal socialmente necessário e o que não o é. O uso anormal que não correspondesse a um imperativo econômico ou social não poderia perdurar. O uso anormal, mas socialmente necessário, não poderia ser impedido, pois o interesse da coletividade supera o do indivíduo, mas o prejudicado teria direito a uma indenização pelo prejuízo causado.

Wald aponta para três hipóteses nos conflitos de vizinhança, segundo a teoria de Dantas em vigor, em que a jurisprudência tem se baseado na sua apreciação:

1) Uso normal causando incômodos normais: nenhum direito para o prejudicado (danos lícitos e ato lícito)

2) Uso anormal mas socialmente necessário: direito do prejudicado à indenização (dano lícito oriundo de ato lícito). Prevê o art. 1.278 que não prevalece o direito de fazer cessar as interferências, quando “forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal”

3) Uso anormal sem justificação social: por inexistir interesse coletivo: o prejudicado pode exigir a cessação da atividade, além das perdas e danos (dano ilícito oriundo de ato ilícito).¹⁹⁸

No mesmo sentido, Orlando Gomes aponta para três teorias principais sobre os critérios reguladores das relações de vizinhança:

1º.) a da proibição dos atos de emulação: qualquer ato emulativo deve ser reprimido, através de um critério de utilidade ou inutilidade da ação do proprietário;

2º.) a de uso normal da coisa própria: elaborada por Ihering, quando proíbem-se os atos decorrentes do uso anormal da propriedade, permitindo-se os atos de uso normal, toleráveis para a média das pessoas; e,

3º.) a do uso necessário: elaborada por Bonfante, a do uso necessário, os atos de proprietários são lícitos se motivados pela necessidade, que não pode ser proibida em respeito ao direito alheio.¹⁹⁹

Assim, em resumo, tem-se a teoria das imissões, a teoria dos atos emulativos, a teoria da normalidade e, finalmente, a teoria do uso necessário, sendo que esta última pode se dar de três maneiras: (a) uso normal, (b) uso anormal, mas socialmente necessário, (c) uso anormal, sem justificativa social. A partir das hipóteses apresentadas, o conceito subjetivo de “normalidade”, muitas vezes ensejará o conflito propriamente. O que se pode caracterizar como “normal” ou “anormal” e a linha tênue divisória entre um e outro estado implicam a permissão ou não da imissão, ou seu excesso, e a conseqüente valoração da indenização a ser paga ao vizinho prejudicado.

Dantas comenta a teoria desenvolvida por Ihering, do uso normal da propriedade, que distingue as interferências *mediatas* das *imediatas*, incluindo as questões de vizinhança apenas nas primeiras:

A interferência diz-se imediata quando os seus efeitos começam no prédio alheio, e diz-se mediata quando começam no nosso, propagando-se pela ação da natureza, até o prédio alheio vizinho. Se alguém, por meio de um tubo especial ou chaminé, lança o fumo que produz em casa dentro dos limites do prédio vizinho, está realizando uma interferência imediata, tal como se despejasse água diretamente no terreno contíguo, ou como se avançasse com uma construção alguns metros sobre o solo alheio, nele plantando alicerces ou sobre ele estendendo um terraço. Se, porém, lançamos no ar, acima do nosso telhado, o fumo de uma chaminé, e o vento o transporta para o imóvel vizinho, é de interferência mediata que se trata, e assim também no caso das vibrações e rumores originados e primeiramente sentidos no nosso prédio, e transmitidos à distância pela natureza, sem consideração das

¹⁹⁸ WALD, Arnolfo. Op.cit., 227-228.

¹⁹⁹ GOMES, Orlando. **Direitos reais**, 18ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 185, *apud* FACHIN, Luiz Edson, op. cit., p. 20.

divisas convencionais. As primeiras interferências, imediatas, ou diretas, constituem violações manifestas da propriedade alheia, verdadeiras invasões que sofre o domínio, e o ato do proprietário invadido reclamando contra elas não vai diminuir nem prejudicar o direito do invasor. Este deixará de fazer o que não tinha direito de fazer, enquanto nas interferências mediatas, via de regra, o que o prejudicado procura coibir é um ato alheio compreendido no mais legítimo exercício da propriedade.²⁰⁰

O autor ainda traz a referência do direito inglês, que contém uma disciplina sobre as relações de vizinhança notável por sua clareza e estabilidade de critérios empregados:

Está nos Comentários de Blackstone, ainda hoje texto fundamental nos assuntos que ora nos ocupam, a classificação das injúrias, que podem atingir os direitos reais, nas seguintes classes principais: 1º. O desapossamento (*ouster*); 2º. A entrada indevida (*trespass*); 3º. A interferência nociva (*nuisance*); 4º. A devastação (*waste*); 5º. A inexecução de uma obrigação resultante da propriedade (*subtraction*); 6º. A turbção do gozo de um prédio (*disturbance*). Dessas seis classes é a terceira, nuisance, que constitui a ofensa, e o direito inglês faz girar, em torno da sua caracterização, os vários problemas que se nos deparam no estudo do conflito entre vizinhos. Não pergunta se tal interferência de um prédio em outro deve ou não ser suportada; pergunta apenas se tal interferência constitui “nuisance”, isto é, se reúne os característicos que a tornarão merecedora de uma proibição, e se o seu autor é passível de responsabilidade. Nuisance já é, portanto a interferência indevida, e o estatuto ou tribunal que atribui essa qualidade a um ato praticado por um proprietário, em detrimento de seu vizinho, resolve em favor deste o conflito levantado, pois não há “nuisance” tolerável ou insuscetível de repressão.²⁰¹

O autor continua, dizendo que a intenção não seria identificar os conceitos de “nuisance” e de “interferência mediata”, e que esta seria um simples fato que, depois de submetido ao tratamento jurídico, será considerado tolerável ou intolerável, justo ou injusto.²⁰²

Assemelhadamente à conformação do ilícito penal ou da responsabilidade civil, Orlando Gomes indica haver três requisitos para que ocorra um conflito de vizinhança: 1º.) um ato de proprietário ou possuidor de um prédio que repercuta no prédio vizinho; 2º.) prejuízo ou incômodo sofrido pelo morador do prédio vizinho em consequência do ato; e 3º.) vínculo de conexão entre o ato e o prejuízo, ou incômodo.²⁰³

Fessel, quando trata da diversidade das situações de vizinhança, suas características e expectativas qualitativas, diz que “cada um dos vizinhos deve respeitar os direitos dos outros (proprietários-vizinhos), não lhes ultrapassando os

²⁰⁰ DANTAS, F.C. de San Tiago, op.cit., p. 21-22.

²⁰¹ Ibid., p. 23-24.

²⁰² Ibid., p. 24.

²⁰³ GOMES, Orlando. *Direitos reais*, p. 192, apud FACHIM, Luiz Edson, op. cit., p. 23.

limites, posto que tal atitude implica em agressão aos direitos de cada um deles (vizinhos) e ao direito de todos, observando, ainda, que as condições normais e regulares de utilização da propriedade, variam de acordo com a época, o povo e a região de utilização.” Assim, defende deverem os vizinhos se respeitar, seguindo as regras e normas morais, sociais, costumeiras e legais, normais e cotidianas de convívio, incluindo-se nestas, os regulamentos e convenções ajustados entre os participantes da vizinhança, como por exemplo: dos moradores de um edifício residencial, de um clube de campo e outros.²⁰⁴

Para a autora, finalmente, ser vizinho é compartilhar; é viver em harmonia; é desfrutar de espaços e hábitos comuns, respeitosamente; é respeitar os direitos e limites dos outros vizinhos e sentir-se respeitado, nos seus. Daí porque considerar-se que a vizinhança deve significar bom convívio, proximidade, respeito mútuo e não, afastamentos, lides ou embaraços que possam gerar prejuízos à saúde, sossego ou à segurança de cada um dos vizinhos, ou a todos.²⁰⁵

3.1.3 A reciprocidade dos direitos e deveres prestacionais de vizinhança: obrigações e limitações

Fachim trata da reciprocidade nos direitos e deveres prestacionais de vizinhança, segundo dois parâmetros de avaliação – a distância espacial entre as edificações e a tutela da intimidade como elementos de análise, caso a caso, das situações condominiais de vizinhança, quando dois parâmetros devem ser levados em conta: de um lado, o atendimento das normas que distribuem as edificações em zonas e, de outro, os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança – o direito à intimidade e distância edificativa são dois dos vetores de uma mesma preocupação; e vizinhos são os ocupantes de uma posição jurídica que implica direitos subjetivos e deveres prestacionais recíprocos; são habitantes conviventes de zonas de mútua influência.²⁰⁶

²⁰⁴ Ibid. p. 226-227.

²⁰⁵ Idem.

²⁰⁶ Ibid., p. 57.

Afirma Franco, quando trata da defesa da intimidade inerente ao bom uso da propriedade e da necessidade de estabelecer limites razoáveis caracterizadores do bom e do mau uso e da possibilidade de convivência harmônica no condomínio, defende a liberdade de uso da unidade pelo condômino salvo quanto à destinação do imóvel e às regras usuais de boa vizinhança, motivo pelo qual falta ao síndico, aos demais condôminos e à própria polícia a faculdade de fiscalizar o ingresso de pessoas, pois estes atos constituiriam violação da intimidade das relações existentes entre essas pessoas e os moradores da unidade a que se dirigem, permitindo quando muito, por razões de segurança, a obrigatoriedade de identificação das pessoas que se dirigem a qualquer apartamento. Não havendo violação das regras de convivência social, pode o morador receber as visitas que entender.²⁰⁷

A urbanização transforma o meio ambiente natural, e, como já referido, o condomínio é uma das matizes das cidades. Neste ambiente, se dão muitas interações humanas e daqui emergem os aspectos culturais urbanos de cada cidade, ou mesmo de cada bairro, pois cada condomínio constrói uma cultura própria e diferenciada, de acordo com as situações de vizinhança colocadas e os indivíduos que nele se estabelecem. Tais espaços devem ser, por conseguinte, a expressão de faculdades, direitos e deveres que sugerem respeito e reserva. A compressão espacial se insere nessa esfera de equilíbrio entre poderes e obrigações.²⁰⁸

Buscando definir conflitos de vizinhança à luz dos conceitos dos conflitos de concorrência e dos conflitos de cooperação entre proprietários vizinhos, Wald, inspirado naquele que foi um dos precursores na abordagem do tema, San Tiago Dantas, traz uma lição:

Inspirado na doutrina estrangeira, o Professor Sant Tiago Dantas distinguiu entre os conflitos de concorrência e os conflitos de cooperação, salientando que nos primeiros existem interesses paralelos, enquanto nos segundos os interesses são convergentes. Há possibilidade de conflito de cooperação entre o vendedor e o comprador, entre o locador e o locatário, pois ambos querem realizar uma única operação, necessitando, para tanto, cada um da colaboração do outro. Ao contrário, empresas que vendem artigos idênticos poderão entrar em choque em virtude de um conflito de concorrência. É também o que acontece entre os proprietários vizinhos. Cada um deles, exercendo os seus direitos dentro dos limites de sua propriedade, pode causar prejuízo a seus vizinhos em virtude da unidade do solo e da

²⁰⁷ FRANCO, J. Nascimento, op.cit. p. 136.

²⁰⁸ FACHIM, Luiz Edson, op.cit., p. 58.

proximidade geográfica. Assim, o ato lícito praticado dentro da área pertencente ao proprietário poderá, em determinado momento, repercutir fora dessa área, lesando direitos de terceiros e ensejando, conseqüentemente, uma responsabilidade.²⁰⁹

E ainda, Lefevre fala sobre a “forma urbana”, quando afirma que ter existência mental e social, e quando afirma ser de forma contratual pressupõe mentalmente a reciprocidade, e socialmente a codificação das relações sociais baseadas em um compromisso mútuo. Para ele, mentalmente a forma urbana pressupõe a simultaneidade (dos acontecimentos, das percepções, dos elementos de um conjunto no “real”; e socialmente o encontro e a reunião daquilo que existe nos arredores, na “vizinhança” (bens e produtos, atos e atividades, riquezas e por conseguinte a sociedade urbana como lugar socialmente privilegiado, como sentido das atividades (produtivas e consumidoras), como encontro da obra e do produto.²¹⁰

3.1.4 Parâmetros de tolerância: referências qualitativas e a subjetividade da sua avaliação

O Código Civil traz o tema dos parâmetros de tolerância segundo o importante tripé conceitual balizar da segurança, sossego e saúde, tanto para as situações de vizinhança, como para condomínios.²¹¹

Fachin comenta estes três referenciais qualitativos apontados informando que, ao se traduzir o discurso legal para os dias contemporâneos, não é possível manter o estreito conceito desses termos, fixando abstratamente suas definições, e que “a jurisprudência compila inúmeros exemplos de prejuízos à segurança, ao sossego e à saúde dos habitantes vicinais, tais como os danos causados por construção, reforma ou demolição de prédio; os ruídos nas zonas urbanas e a contaminação de água.”²¹²

O juízo de valor e o discernimento entre os atos dos condôminos e as interferências decorrentes é um tema complexo na seara das situações internas de vizinhança dos condomínios. A bem do disposto no parágrafo único do artigo 1.277 do Código Civil, caberia em cada caso circunscrever os limites ordinários de

²⁰⁹ WALD, Arnaldo, op.cit., pag. 225 - 228.

²¹⁰ LEFEVRE, Henri, **O direito à cidade**, 5ª ed., São Paulo: Centauro, 2009, p. 89-95.

²¹¹ Artigo 1277 e 1336-IV do Código Civil.

²¹² FACHIN, Luiz Edson, op.cit., p. 25.

tolerância dos moradores da vizinhança em cada situação, caracterizar cada comunidade e mesmo seu entorno urbano. Percebe-se que o dispositivo indica os parâmetros da natureza da utilização, a localização do prédio, o zoneamento da área, devendo cada comunidade responsabilizar-se por bem regradar o uso da propriedade em seu território, buscando harmonizar-se com seu entorno, internamente, indivíduo a indivíduo e, a partir da comunidade, com seu entorno exterior.²¹³

O uso abusivo a que se refere a lei é aquele capaz de prejudicar o vizinho no seu sossego, salubridade, saúde e segurança, não importando que a imissão tenha origem no uso *normal* da propriedade, posto que o termo *anormal* constante do novo texto do Código Civil compreende que anormais são os efeitos da ação, violadores dos direitos do vizinho, posto ser a imissão daí decorrente causadora de interferência prejudicial.²¹⁴

O ordenamento jurídico tutela, o direito ao sossego; em decorrência, sua violação pode implicar sanções civis, administrativas e penais. A convivência harmoniosa sob sossego é mesmo pressuposto da saúde e de razoável qualidade de vida. Trata-se sem dúvida de um direito subjetivo juridicamente tutelável. Para além da aferição subjetiva do eventual, reprime-se o intolerável, o anormal, o ato excessivo. Não se trata de ausência de movimento praticamente inerente à condição humana e ao conviver coletivo; cogita-se, tão somente, de obstar a insuportabilidade e o incômodo. Vizinhança, por isso mesmo, não é somente relação de proximidade.

Os conflitos de vizinhança podem abranger física e geograficamente pessoas e bens de áreas diversas das confinantes. Por isso, as chamadas restrições de vizinhança são mais do que imposições de ordem privada, pessoais, recíprocas, instituídas em benefício dos vizinhos. As fronteiras entre o público e o privado são reapreciadas na moderna teoria das relações jurídicas de vizinhança, em especial na seara urbana.²¹⁵

²¹³ Ao condomínio cabe exercer a boa administração da edificação, com típicos poderes de polícia interna de que decorre, inclusive, a possibilidade legal de impor sanções aos condôminos infratores das normas gerais de convivência própria e externa. É o condomínio quem inequivocamente responde externamente pelos atos de seus condôminos quando caracterizado sua culpa *in vigilando*. (REsp. 246.830-SP (2000/0008155-8). Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ 13/03/2005).

²¹⁴ ANDRADE, Paulo Celso Ayrosa M. de, op. cit., p. 194.

²¹⁵ FACHIN, Luiz Edson, op. cit., p. 25-26.

Em limites razoáveis de tolerabilidade, a vida em sociedade impõe a obrigação de suportar incômodos, que configurem ofensas ao sossego como ruídos exagerados, gritarias, festas ruidosas etc.”²¹⁶

Sobre este aspecto, o desequilíbrio nas situações de vizinhança originam os conflitos entre as propriedades imóveis confinantes, o que, para San Tiago Dantas, é o momento crítico da teoria da propriedade e que para tanto basta que “um ato praticado pelo possuidor de um prédio, ou o estado de coisas por ele mantido, exerça os seus efeitos sobre o imóvel vizinho, causando prejuízo ao próprio imóvel ou incômodos ao seu morador. Essa interferência, essa repercussão *in alieno*, é o elemento fundamental do conflito.”²¹⁷

Em exemplo prático fundado em acórdão proferido pelo Tribunal de Alçada Civil de SP²¹⁸, em que se trata de pedido de danos morais julgado improcedente, comentado por Fessel, encontra-se a indicação de parâmetros de normalidade, considerando a vida nas cidades, especialmente em condomínios de apartamentos, nos seguintes termos:

(...) é preciso observar que aquele que opta por residir nas cidades sabe que terá que conviver com vizinhos e barulhos próprios da vida urbana. Quem opta por viver em prédios de apartamentos sabe que irá enfrentar ruídos próprios desse tipo de construção. Justamente para tornar a vida em edifícios mais saudável, segura e sossegada é que as convenções e regulamentos dos condomínios têm estabelecidos os horários em que podem ser produzidos ruídos, até mesmo em conformidade com a legislação pátria.

[...]

Na medida em que as normas e os limites dos direitos são respeitados pelos vizinhos, a vizinhança pode ser exercida de maneira saudável e tranquila, com soluções profícuas dos seus conflitos. Porém, se o vizinho não for atento às regras da boa convivência, utilizando-se de sua propriedade, por exemplo, em condições anormais à sua época, meio ou ao grupo de convivência, não conseguirá atender de maneira efetiva à finalidade da vizinhança, posto que a conduta anormal de um vizinho fatalmente atingirá a regularidade da conduta de outro vizinho, provocando-lhe alterações não queridas dos seus hábitos, perturbando-lhe a tranquilidade, segurança ou saúde.²¹⁹

O sossego tutelado pela lei é aquele que se pode exigir em determinadas condições, sem prejuízo da atividade dos outros garantindo-se a tranquilidade dos cidadãos nas horas de repouso e no exercício útil de sua atividade profissional.²²⁰

²¹⁶ GONSALVES, Carlos Roberto. *Direito das Coisas – Doutrina*, jurisprudência, Seleções, 1979, p. 178-179, 181, 184, *apud* FESSEL, Regina Vera Villas Bôas, op. cit., p. 222-223.

²¹⁷ FACHIM, Luiz Edson, op.cit., p. 20.

²¹⁸ AP c/rev 570.322/5 – 3ª. Câmara – 2º. TACivSP – j. 11.04.2000 – rel. designado Juiz Ribeiro Pinto.

²¹⁹ FESSEL, Regina Vera Villas Bôas, op.cit. p. 226.

²²⁰ SANTOS, J.M. Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*, p.12. *apud* FACHIM, Luiz Edson, op. cit., p. 52.

Sobre a defesa da saúde dos proprietários, moradores ou frequentadores dos prédios urbanos ou rurais, podem ser tolhidas todas as atividades ou imissões de vizinhança que lesem ou ponham em risco o bem-estar físico ou psíquico das pessoas sujeitas aos seus efeitos; a respeito disto, Meirelles diz que não se conhece discriminação legal do que constitua ofensa à saúde, uma vez que esta pode ser comprometida por agentes físicos, químicos, biológicos e até mesmo por fatores psicológicos de desassossego ou inquietação aos vizinhos. Tanto ofende a saúde do vizinho o que mantém em seu quintal água empoçada propiciadora da proliferação de pernilongos, como o que produz em sua oficina ruídos enervantes, ou emanações tóxicas, corrosivas ou mal cheirosas.²²¹

Sobre os limites razoáveis de tolerância das emissões de vizinhança, segundo o fim a que se destinam as edificações, considera Fachin que “ordinários são os limites razoáveis a juízo da mediana razão concreta da vizinhança, quando nessa hipótese, tolerar é admitir a interferência sem obstá-la, sob a condição de não ultrapassar o critério da razoabilidade. Não se admite o prejuízo ao sossego, rechaçando-se utilização abusiva ou anormal. O bem estar comum da vizinhança coíbe exercício de direito que exceda o limite da tolerabilidade.”²²²

E ainda quando trata da exigência de redução ou eliminação das interferências nocivas quando possível, prevista no artigo 1.279 do Código, na hipótese dos incômodos decorrentes sossego, por exemplo, podem impor prestações de fato (obrigação de fazer), demonstrado o incômodo. O exemplo está na hipótese de excesso de ruídos advindos do funcionamento de equipamentos industriais; causando graves incômodos, o direito subjetivo ao sossego requer obras que os mitiguem. Dúvida não pode haver quanto à correção e inquestionável cabimento das medidas assecuratórias desse direito. Porém, o alcance das limitações tem demarcações. A limitação é modular, pois se for possível a redução ou a eliminação poderá o vizinho exigi-las. E isso mesmo que haja decisão judicial chancelando a suportabilidade informada por interesse superior ao da vizinhança: o largo alcance que a temática da vizinhança pode (e deve) ter compreende, também,

²²¹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**, 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979. p. 23, *apud* FACHIN, Luiz Edson, *op. cit.*, p. 55.

²²² *Ibid.*, 59-60.

a observância de princípios de uma mínima e razoável harmonia urbana; em tal dimensão, o exercício dos direitos subjetivos de vizinhança sugerem respeito, na zona urbana, à realização de cidadania, o rechaço à violência e a observação de áreas de lazer e espaços de convivência.²²³

E, finalmente, ao tratar, no artigo 1.336 – IV, do Código Civil, dos limites no uso da propriedade, ele assevera:

Os outros deveres de abstenção podem ser inferidos do inciso IV, que veda a alteração da destinação do edifício – e, por conseguinte, das unidades autônomas – bem como a sua utilização prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes. Trata-se de expressão do *neminem laedere*, impondo limites ao exercício do poder de usar a propriedade. Conforme já exposto, as regras de direito de vizinhança aplicáveis ao condômino edilício incidem com maior intensidade nessa situação jurídica, em virtude da maior proximidade entre os vizinhos, o que amplia as possibilidades de repercussão nociva da utilização do bem de titularidade individual.²²⁴

3.1.5 A responsabilização pelos abusos nos atos de vizinhança – compensações e indenizações

Ao tratar da responsabilidade nas relações de vizinhança, Serpa Lopes se refere aos vários sistemas assim distribuídos:

- a) sistemas calcados na ideia clássica de culpa;
- b) sistemas inspirados na ideia de responsabilidade sem culpa;
- c) sistemas fundados na ideia de propriedade ou de vizinhança;
- d) sistema calcado na culpa inerente à vizinhança oriundo da teoria romana de *immissio*;
- e) teoria da garantia.²²⁵

Na eventualidade da produção de danos decorrentes da prática de atos ilícitos, emergirá o dever de indenizar, tanto ao condomínio, como fortuitamente aos condôminos atingidos, cumulada com a aplicação da multa prevista no regramento particular, em razão do abuso no uso da propriedade. Caso seja o desejo de aplicação de penalidades extravagantes ao regramento condominial, a legislação oferece e possibilita a propositura de demanda judicial, cominatória com a expectativa de o judiciário determinar a paralisação do comportamento inadequado,

²²³ Ibid., p. 66.

²²⁴ FACHIM, Luiz Edson, op.cit., p. 253.

²²⁵ SERPA LOPES, Miguel Maria de, op.cit., p. 472, *apud* FACHIN, Luiz Edson, op. cit., p. 23.

além de cominação de multa específica por ato, ou por dia, como cada caso inferir a necessidade.

Toda culpa consiste na violação de uma obrigação legal preexistente, devendo se considerar a regra de que em certos casos, o direito de propriedade não pode ser exercido senão mediante reparação do dano causado. Por outro lado considerando que Alvinio Lima propõe que o ato seja permitido por ser socialmente útil, mas que por ter por consequência uma espécie de expropriação do direito de outrem, acarreta a obrigação de reparar, para ele, levando-se em conta que o critério da anormalidade e da intolerância é objetivo, atendendo ao local, situação e natureza do imóvel, a teoria da *imissio* sob o critério da anormalidade ou intolerância em virtude do dano excessivo sofrido pelo proprietário vizinho é a consagração de responsabilidade sem culpa, não se indagando nem se admitindo a escusa da responsabilidade sob o fundamento de que todas as precauções foram tomadas para evitar qualquer lesão do direito alheio.²²⁶

Ao tratar da responsabilidade civil por danos a vizinhos e a terceiros, preleciona Gonsalves deverem ser ressarcidos por quem os causa e por quem auferir seus proveitos, por exemplo da construção, jurisprudência pátria tem entendido a responsabilidade solidária do construtor e proprietário decorre da simples nocividade, independentemente da culpa de qualquer deles.²²⁷

Aliás, qualquer indivíduo que detenha a posse de um imóvel deve fazer um bom uso da mesma sob pena de infringir sua obrigação de vizinhança e a propriedade em condomínio responderá pelos danos decorrentes.²²⁸

²²⁶ LIMA, Alvinio. **Culpa e risco**, 2ª ed., atual. por Ovidio Rocha Barros Sandoval, RT, 1998, p. 167-178 e 310-311, *apud* FESSEL, Regina Villas Bôas, op. cit., p. 223.

²²⁷ GONSALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**, Saraiva, 1995, p. 296 - 298, *apud* FESSEL, Regina Villas Bôas, op. cit., p. 223. A responsabilidade dos donos do imóvel onde foram efetuadas as obras é objetiva e decorre do mau uso da propriedade. Ainda que se trate de ato excessivo e não abusivo, isto é, praticado com a finalidade legítima, se causar dano ao prédio vizinho surge a obrigação de indenizar independentemente de culpa. (Ap. Civ. 548870, 4ª. Câ. Especial, Juiz Roberto Bedaque, v.u. AC. 31-01-1994, RT 705/132).

Assim, a obrigação de não causar interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde surge da qualidade de vizinho e não da de proprietário. (REsp 622.303-RH, rel. Min. Nancy Andrighi. DJ de 26/04/2004).

PROPRIEDADE. Uso nocivo. Legitimidade passiva. A ação do proprietário pelo uso do prédio vizinho pode ser dirigida contra o dono, ainda que locada a coisa. (REsp 480.621/RJ, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 12/08/2003).

²²⁸ RECURSO ESPECIAL – DIREITO CIVIL – CONDOMÍNIO – LOCAÇÃO – DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO – AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE – IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE – LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM – PROPRIETÁRIO – DIREITO DE VIZINHANÇA – OBRIGAÇÃO PROPTER REM – RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

IV – Assim, tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é *propter rem*, ou seja, decorre da propriedade da coisa. [...] o proprietário, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso da sua propriedade. (REsp 1.125.153-RS (2009/0129944-3), Rel. Min. Massami Uyeda, DJ 15-10-2012).

A legitimidade ativa é conferida àquele que pode exigir a adequabilidade do comportamento de outra pessoa no exercício do direito de vizinhança oportunizando-lhe opor-se à imissão abusiva de um vizinho que acarrete prejuízo à segurança, sossego e saúde de outro não só ao proprietário do imóvel em que tais imissões são sentidas, mas a todos aqueles que se enquadram na condição de possuidores, que sofram prejuízo com a ação abusiva do vizinho. “Igualmente legitimado ativo estará o Ministério Público, por meio da Curadoria do Meio Ambiente, ou por qualquer outra pessoa legitimada a tanto, como fundações, associações, por meio da ação civil pública, na hipótese em que a ação abusiva se configurar como violadora de um direito difuso e/ou coletivo, nos termos da Lei 7.347/1985, que disciplina a matéria.” Já a legitimidade passiva é definida ao titular do direito de posse ou propriedade do imóvel causador da imissão abusiva, como também toda e qualquer pessoa que, na qualidade de possuidor, que utiliza o imóvel de forma nociva, sendo seu causador e responsável, como ocorre, não raro, com os inquilinos.²²⁹

3.2 Situações de vizinhança nos condomínios: parâmetros qualitativos balizadores da sustentabilidade nos condomínios, a saúde, o sossego e a segurança, o bem-estar e a qualidade de vida

3.2.1 As situações de vizinhança: o uso da propriedade imobiliária e o bem-estar

Como já se afirmou neste trabalho, a propriedade se caracteriza pelo direito de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa de qualquer pessoa. Assim são direitos do condômino, usar, fruir e livremente dispor de suas unidades e também usar as partes comuns, conforme sua destinação, e contanto que não se exclua a utilização pelos demais compossuidores; votar as deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.²³⁰

²²⁹ ANDRADE, Paulo Celso Ayrosa Monteiro de, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 196.

²³⁰ Código Civil, art. 1228 e 1335.

Leonardi ressalta estas características quando se trata do uso das áreas comuns, de uso coletivo, nas diversas situações de vizinhança e compartilhamento que cada edificação oferece segundo seu projeto aos comunheiros como é um ponto da matéria que não exige maiores esforços para seu pleno entendimento, mas que, no mundo fenomênico, esbarra na arrogância e na desfaçatez humanas.²³¹

Tratam-se de direitos reais com os quais, conforme Nalini, coexistem múltiplas configurações importantes para caracterizar e imputar seu titular quando se trata do domínio da propriedade, tais como: proprietários com títulos registrados ou não; possuidores de comprovante de compra e venda legal, que se transformarão em proprietários quando pagarem as prestações ainda devidas e quando possuírem dinheiro para realizar a escritura; possuidores que compraram lote irregular ou clandestino e que tem como único documento um comprovante de compra e venda no qual se estipula que o imóvel só poderá ser escriturado quando as autoridades liberarem o bem para escrituração; ocupantes de terra que, por prescrição (usucapião), se converteram em proprietários; compradores de lotes ou unidades habitacionais públicas através de transferência de um comprovante de compra e venda cuja operação não é reconhecida pelo órgão habitacional empreendedor; e outras situações relacionadas a formas de domínio duvidosas; e proprietários que usam ‘laranjas’ para a escrituração de suas propriedades”.²³²

O Código Civil discrimina os deveres do condômino:

- I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção;
- II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.²³³

Contribuir para com as despesas do condomínio, o que permite ao condomínio o exercício pleno de seus direitos políticos será abordado mais a frente

²³¹ LEONARDI, Renzo. Op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords), op.cit., p. 31.

²³² CHICHEVSKY, Nora. **Pobreza y acceso al suelo urbano: algunas interrogantes sobre las políticas de regulación en América Latina**, Eclad, 2003.p.16, *apud* NALINI, Jose Renato, op. cit., p. 92-93.

²³³ Código Civil, art. 1336.

seguinte sob o enfoque do desenvolvimento sustentável na dimensão econômica. O segundo inciso trata de segurança das edificações e, portanto, também da solidez das edificações, tema que é reforçado pelos ditames do artigo 937 do Código Civil, que determina dever o dono de edifício ou construção responder pelos danos resultantes de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta. O terceiro inciso traz a referência estética e de paisagem aos comunheiros, que é direito dos habitantes das cidades, e mesmo seu direito à preservação da história das cidades; mas o dispositivo coíbe a intervenção do condômino, e não do condomínio, que, se desejar, poderá alterar a forma e a cor das fachadas e as esquadrias.

No inciso IV deste dispositivo que, harmoniosamente combinado com o disposto no artigo 1.277, se prevê que o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Um dispositivo no Capítulo VII – do Edifício Edilício, dirigido a todos os condomínios, e o outro, no Capítulo V precedente, ambos do Título “da Propriedade” do Código Civil, para qualquer ambiente urbano e mesmo rural. Trata-se de uma sobreposição de direitos que resulta por reforçar a garantia desta proteção no condomínio.

Em ambos os casos, são tratados do direito ao sossego, à saúde, à segurança e aos bons costumes; direitos difusos e coletivos, inscritos para as situações de vizinhança na vida condominial e na cidade. Ocorre que, a despeito de haver parâmetros, inclusive legislativos e normas técnicas relativas ao sossego, à saúde e à segurança, o tratamento indicado aos “bons costumes” muitas vezes divergir de condomínio a condomínio.

São vários os usos da propriedade, assim como os abusos e os conflitos que ocorrem em uma miríade complexa de situações de vizinhança nos empreendimentos condominiais, especialmente naqueles cuja destinação é residencial.

3.2.2 A sustentabilidade na propriedade condominial: as cinco dimensões do desenvolvimento sustentável na situação de vizinhança do condomínio edilício

As situações de vizinhança em condomínios devem ser construídas tendo-se em mente as dimensões do desenvolvimento sustentável -- econômica, ambiental, política, cultural e histórica.

No aspecto econômico, é na inadimplência do custeio das despesas que ocorre a maioria dos conflitos, cujo encaminhamento para a cobrança judicial já está de longa data solidificado no Direito. Trata-se de obrigação *propter rem* – a propriedade mesma garante sua subsistência, independentemente de quem seja o proprietário²³⁴. Este tema será tratado no item 4.3.2 à frente.

No aspecto ambiental, as questões de manutenção, segurança e solidez da edificação também estão estabelecidas pela legislação. O arcabouço legal é amplo e o tema merece atenção sob responsabilidade. Trata-se da preservação e conservação ambiental do condomínio como, por exemplo, o tratamento dos recursos naturais e energéticos consumidos com equipamentos e instalações hidráulicas e elétricas pela comunidade. A racionalização e a economia destes recursos representa uma importante conduta de cada condomínio na situação de vizinhança interna, e na vizinhança com a cidade. Uma conduta adequada dos milhares de condomínios representa uma economia substancial para a sociedade brasileira, e um exemplo objetivo de política ambiental e desenvolvimento sustentável.

Mesmo individualmente, dentro de cada unidade imobiliária, é possível esta economia, por exemplo, com as geladeiras (conservação de alimentos), lâmpadas (iluminação), fogões (cozimento de alimentos), chuveiros, vasos sanitários e torneiras (higiene pessoal e material), equipamentos de ar condicionado (conforto térmico), além de ferros de passar roupa, aspiradores, secadoras de roupa e cabelos, etc.. A adequada instalação elétrica em todo o condomínio, e a aquisição coletiva destes equipamentos individuais e sua melhor escolha podem contribuir com a racionalização de energia nestas edificações.

²³⁴ Código Civil, art. 1345.

O sistema de gestão democrática no condomínio é também político, na acepção da palavra. No dia a dia, são defendidos interesses individuais, de grupos e do coletivo, direitos coletivos e difusos – basta ser usuário para ter responsabilidades diretas ou indiretas perante o condomínio. Também este coletivo tem responsabilidades perante cada indivíduo integrante do condomínio. Esta interação política dos indivíduos usuários se dá nos encontros cotidianos nas áreas comuns, nas reuniões e nas assembleias.

Rolnik bem condensa a situação de vizinhança nas cidades. Para ela construir e morar em cidades implica necessariamente viver de forma coletiva. O homem nunca está só, mesmo que o outro ser humano esteja além da parede do apartamento vizinho ou dentro de outro veículo, “é um fragmento de um conjunto, parte de um coletivo”. Habitar a cidade implica na participação da vida pública, mesmo que seja apenas a submissão a suas regras. A mobilidade é um desafio constante, a regulação de fluxos está presente todo o tempo no cotidiano dos cidadãos urbanos, nos semáforos, das faixas de pedestres, nas entradas e saídas dos edifícios, nas filas de ônibus, e tantas outras contingências impostas a elas.²³⁵

Para Gehl a cidade como local de encontro também é uma oportunidade para trocas democráticas, onde as pessoas têm livre acesso para expressar sua felicidade, tristeza, entusiasmo ou raiva em festas de rua, manifestações, marchas ou encontros. Além dos vários encontros diretos com os concidadãos, essas manifestações são uma condição indispensável para a democracia.²³⁶ Assim, o condomínio, nestes mesmos parâmetros, deve oferecer condições para este exercício.

No aspecto cultural e histórico, como já se apontou, é no momento da instituição que os condôminos se conhecem, em geral, se veem pela primeira vez. A partir daí, inicia-se a construção de inter-relacionamentos cuja qualidade se reflete na condição humana de usar a propriedade, condomínio a condomínio. O aprendizado do exercício democrático de defesa dos interesses individuais, coletivos

²³⁵ ROLNIK, Raquel, op.cit., p. 21-23.

²³⁶ GEHL, Jan, op. cit., p 157.

e gerais encontra no condomínio terreno fértil para uma série de contrariedades que emergem deste processo de participação na gestão e no aprendizado do respeito ao próximo.

O espaço urbano por si só conta parte da sua história e a história dos homens daquele lugar. A natureza fabricada pelos arquitetos na perenidade de seus materiais tem este dom de perdurar, permanecer ao longo do tempo, mantendo o registro de sua existência. Por esta razão, a cidade é a materialização da própria história das experiências humanas.²³⁷

O reconhecimento do valor cultural, histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico ou científico, conforme valorizado por cada conjunto de indivíduos, agrega, por compor o bem-estar dos habitantes de cada comunidade, uma nova função social à propriedade. O patrimônio ambiental, natural e cultural, é elemento fundamental da civilização e da cultura dos povos, e a ameaça de seu desaparecimento é assustadora, porque ameaça de desaparecimento a própria sociedade.²³⁸

No aspecto social, emergem várias questões atinentes ao sistema. O ser humano, desde os primórdios de sua organização em sociedade, busca, e mesmo necessita, a convivência com seus iguais e, para obter segurança, sossego e saúde, encontra (ou pretende encontrar), em condomínios, a prevalência destas condições de trabalho e de moradia e, muitas vezes, também de recreação. O direito à moradia salubre, em todos os aspectos, constitui um direito fundamental a ser construído e mantido com seu uso adequado.

Contextualizando-se estas ponderações no condomínio, para promover o bem-estar em suas dependências no dia a dia, devem prevalecer, em pé de igualdade, tanto deveres como direitos, para os condôminos e usuários. É especialmente nas áreas comuns que ocorrem as manifestações externas da boa convivência; mas não só, pois das unidades privativas reverberam emissões que alcançam os vizinhos.

²³⁷ ROLNIK, Raquel, op. cit., p. 9.

²³⁸ SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés. **Bens Culturais e sua Proteção Jurídica**, 3ª ed., São Paulo: Juruá. 2011, p. 16 e 28.

O viver em condomínio, mais que tudo, exige o conviver. Assim como o termo condomínio designa “partes de propriedade comum e exclusiva”, o significado do conviver deve ser o de uma vida dividida em momentos de comunhão e momentos exclusivos. Se existem os condôminos que podem ser considerados nocivos à vida em comunidade, também existem, e o são em sua maioria, condôminos que podem ser chamados de saudáveis.

O condômino saudável à convivência é aquele que pode ser caracterizado como o “bom vizinho”, que exerce seus direitos de propriedade sem prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos demais, é dado aos bons costumes, tem correspondência clara com suas obrigações, utiliza as partes comuns de acordo com a destinação, participa das assembleias, auxiliando na manutenção do patrimônio comum, não apenas pagando em dia as despesas condominiais, mas mantendo uma postura pró-ativa positiva e colaborativa, perante os problemas que vão surgindo no microcosmo do condomínio.

Nalini discorre sobre este “sonho” da casa própria, sua simbologia, a necessidade do solo para a satisfação das necessidades humanas simbolizando o pedaço de chão, presente no sonho e na aspiração da imensa maioria dos mortais. O solo é incomensurável em seu valor, tanto para os particulares como para o povo em seu conjunto. É nele que se encontra a fonte de alimentação das gentes, as riquezas criadoras dos instrumentos elementares para a satisfação das incontáveis necessidades vitais e todo o sistema habitacional dos seres humanos. Dele se extraem as substâncias curativas e de fortalecimento, as possibilidades inesgotáveis de recreio e lazer e, sobretudo, nele se exerce, basicamente a liberdade essencial do homem de ir e vir. O solo é toda a hipótese e possibilidade de vida. E é sobre o solo onde são edificados os espaços de moradia, espaço dominial sobre o lar, onde se vive o amável.²³⁹ O mesmo cenário valorativo se repete quando se trata da “sede própria”, ou endereço comercial nas unidades imobiliárias com este fim.

²³⁹ HEDEMANN, Justus Wilhelm. *Tratado de derecho civil – derechos reales*, Madri, 1955, *apud* CHALUB, Melhim Namem, *Propriedade imobiliária, função social e outros aspectos*, Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 1, *apud* NALINI, Jose Renato, *op. cit.*, p. 93.

3.2.3 O tripé da saúde, do sossego e da segurança na legislação civil: bem-estar e qualidade de vida

O perfil daqueles que resolvem morar ou trabalhar em condomínios pode variar segundo sua faixa etária, profissão, classe social, fase de vida, se com filhos, em idade avançada, classe social, etc.. O cidadão buscará a estrutura e os equipamentos condizentes, que lhe proporcionem uma situação de vizinhança adequada às expectativas. No caso de condomínios não residenciais, pode-se pensar em um condomínio onde se pretenda a utilização das unidades majoritariamente por dentistas e psicólogos, apenas a título de exemplo. A edificação deverá guarnecer suas estruturas com tratamentos acústicos específicos para a emissão de ruídos advindos dos equipamentos ortodônticos, sob pena de constituir-se uma situação conflituosa, decorrente dos incômodos emanados na sua utilização.

Como, por um lado, não se pode privar o uso diferenciado conforme os parâmetros da propriedade, por outro, pode-se regradar mais ou menos rigidamente os comportamentos, segundo o uso pretendido nas áreas comuns, espaço a espaço, equipamento a equipamento. Estas decisões implicarão a (in)satisfação de uns e de outros.

A saúde, o primeiro elemento do tripé, decorre do bem-estar físico, ou psíquico, das pessoas sujeitas aos efeitos dos atos de vizinhos, que podem ser físicos, químicos, biológicos, e ocorrerem, por exemplo, com a emissão de ruídos, emissões tóxicas, corrosivas, ou malcheirosas.²⁴⁰

Sobre a saúde e os valores a ser considerados para a oferta de sadia qualidade de vida e a realização de uma prática política condizente, o estado de completo bem-estar físico, mental, social, não apenas ausência de doenças e enfermidades (NBR 9.896/93, p. 85) ou, segundo a “Organização Mundial de Saúde, é o estado de completo bem-estar físico, mental, social do ser, resultado de condições de alimentação, habitação, saneamento, educação, renda, meio

²⁴⁰ Acórdão citado: REsp 1.125.153 – RS (2009/0129944-3). Rel. Min. Massami Uyeda, DJ 15-10-2012.

ambiente, trabalho, transporte, emprego, lazer, liberdade, acesso e posse da terra e acesso a serviços de saúde.”²⁴¹

O sossego, o segundo elemento do tripé, se circunscreve no direito à tranquilidade, tanto nas horas de trabalho como nas horas de repouso, que todo cidadão pode exigir, em determinadas situações, sem prejuízo da atividade dos outros.

A segurança, o último elemento do tripé indicado, extrapola a proteção da violência urbana, como, por exemplo, a realização de atividades perigosas na vizinhança, ou a segurança jurídica na gestão da propriedade.

Sobre o tema da segurança, Nalini denuncia a precariedade da proteção pessoal e patrimonial deste quesito nas cidades e nos condomínios, afirmando que a segurança pública é dever do Estado e direito e responsabilidade de todos, e que mesmo os bunkers já não são inexpugnáveis, e os edifícios e os condomínios fechados têm sido assaltados.²⁴²

3.2.4 O condomínio como situação de vizinhança em um contexto de hiperadensamento urbano: o impacto na qualidade de vida e sua verificação

O condomínio, tanto o construído horizontalmente, como, em especial, o construído verticalmente, é retrato da densificação humana e do afastamento do contato direto entre ser humano e ambiente natural. Inobstante seu caráter de enclave fortificado, pode, em muito, colaborar de forma organizada com problemas endêmicos das urbanizações, tais como a não contaminação do solo, a coleta e destino de resíduos e encaminhamento da coleta seletiva; mitigação dos vários vetores típicos das cidades, como insetos e ratos e as doenças decorrentes; o uso racional de energia elétrica, gás, água, a destinação de suas águas servidas sem a contaminação de lençóis freáticos, córregos e rios; entupimento de galerias de águas pluviais; índices de permeabilidade do solo; contribuição efetiva com a

²⁴¹ DI SARNO, Daniela Libório. **Direito urbanístico moderno: meio ambiente urbano e qualidade de vida**, tese de doutorado em direito, orientador: Adilson Abreu Dallari, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo: 2002, f. 136-137.

²⁴² NALINI, Jose Renato, op. cit., p. 89-90

manutenção do verde nas áreas internas e nas calçadas, além de manutenção das próprias calçadas; iluminação, mobilidade, acessibilidade, estética, e tantas outras situações onde é responsável pelo desenvolvimento sustentável das cidades.

Jordi Miralles critica o uso do concreto nas construções em contraposição da possibilidade de uso de materiais ecológicos, sustentáveis para este fim:

Há algumas décadas, tomou-se consciência da importância que a habitação tem para o desenvolvimento humano. Não basta servir como abrigo, mas deve ser saudável e confortável. No entanto, a construção moderna se aventurou pela alta produtividade sem avaliar o uso de uma quantidade desmedida de venenos ambientais em forma de substâncias voláteis, materiais cancerígenos, espaços sem ventilação e desperdício de energia. (...) Alguns especialistas calculam que os edifícios residenciais em concreto armado não perdurarão mais que 50 anos, comparados aos mais de 150 anos que podem durar aqueles construídos com fardos de palha. Face a essa epidemia social surgem a bioconstrução e os critérios verdes e também a arquitetura pensada para construir a moradia saudável, com materiais ecológicos, renováveis, climatizada com energia solar, geotérmica e iluminada de forma natural. São moradias que estão integradas aos espaços verdes, ou que levam o verde ao telhado, e moradias que reaproveitam a água antes que seu uso a converta em resíduo. A construção com critérios ecológicos é a melhor opção para dar lugar a uma moradia com menos agressão ao seu entorno e que seja mais saudável para nossos seres queridos.²⁴³

Com a tendência de construção de condomínios e, mais ainda hoje em dia, com unidades de várias torres em um só empreendimento, verifica-se o surgimento de verdadeiros “parques temáticos de habitação e/ou trabalho”, também chamados de condomínios complexos, grandes, ou clubes. O desenho urbanístico está se transformando. Grandes glebas de solo têm sido fechadas para receber condomínios de grande envergadura, que têm impactado as cidades e criado situações de vizinhança cada vez mais complexas.

3.3 Exemplificação de situações de vizinhança na realidade do condomínio

Nos condomínios, ocorre uma miríade de situações de vizinhança entre particulares (unidades privativas), e entre estes e o condomínio (unidades privativas e áreas comuns). Tais situações podem ainda ser internas, ou seja, entre os indivíduos da comunidade, como externas, da comunidade com o entorno do condomínio e com a própria cidade difusamente.

²⁴³ MIRALLES, Jordi. In: DURAN, Sergi Costa. **A casa ecológica**, 1ª ed., trad. Flavio Coddou, Barcelona: Editorial Gustavo Gilli, SL, Barcelona, 2011, p. 6.

Algumas situações de vizinhança têm relação direta com a qualidade da saúde, segurança e sossego dos habitantes da cidade atingidos pelas interferências dos habitantes do território condominial. Exemplos desta situação são a acessibilidade interna do condomínio e da cidade com o movimento de entrada e saída do mesmo, e a ocupação e conservação do solo. O tratamento dado aos muros e às calçadas são também um exemplo que cria situações mais ou menos favoráveis à segurança. O paisagismo, por sua vez, é um exemplo de tratamento interno do condomínio, nas pequenas áreas ajardinadas, nos bosques, nas jardineiras e vasos colocados nas varandas, em jardins verticais nas paredes, ou na cobertura vegetal das lajes; e também nas interferências da atuação do condomínio nas calçadas.

Há situações de vizinhança que interferem exclusivamente com os ocupantes do condomínio, como, por exemplo, as áreas de lazer, os salões de festa, academias, quadras esportivas, as pequenas reformas nas unidades ou nas áreas comuns, as mudanças de móveis e utensílios, os espaços de estacionamento de veículos. Há ainda algumas situações de vizinhança que dependem apenas da postura atitudinal dos condôminos, como o ambiente de reuniões e assembleias, o movimento entre as unidades e a rua, e as áreas comuns. Também dependem só do conjunto dos ocupantes situações como o tratamento dado aos animais, as liberdades oferecidas às crianças e os problemas decorrentes do uso de álcool e drogas em geral. Os moradores dados a atos violentos, verbais ou até físicos, representam situações de vizinhança que levam à caracterização do condômino antissocial.

A vigilância interna do condomínio representa um *modus operandi* específico de cada condomínio, prevalecendo, segundo se observa, o movimento crescente de instalação de câmeras de vigília dos movimentos dos condôminos.

A emissão de ruídos, a limpeza e a higiene representam uma combinação de situações de vizinhança estruturais do condomínio e do respeito dos ocupantes aos seus vizinhos.

Franco, quando trata dos direitos de vizinhança em edifícios, e das restrições de uso de suas partes, comuns e privativas, exemplifica situações típicas como a defesa da intimidade, o embaraço ao uso das áreas de uso comum, a poluição sonora, festas e reuniões, o barulho produzido por crianças, as atividades profissionais ruidosas, os animais nos edifícios e o recebimento ocasional de clientes em prédio residencial. Trata também dos desvios de destinação do edifício, da alteração e utilização da fachada, da intercomunicação de unidades contíguas do mesmo edifício ou mesmo de edifícios vizinhos, da comunicação de área privativa com área de uso comum, das antenas de rádio, televisão e telefonia, da privatização do uso das áreas comuns e o uso das áreas de estacionamento de veículos etc..²⁴⁴

Lopes, por sua vez, em sua obra *Condomínio*²⁴⁵, quando trata da casuística do condomínio em edifícios, discorre sobre alguns destes exemplos através das seguintes perguntas elencadas em seu índice:

Pode o condômino abrir porta ou janela, na parede de seu apartamento, para uni-lo a outra unidade, também de sua propriedade ?

Omissa a convenção de condomínio pode de ser admitida a colocação de letreiros ou cartazes na fachada do edifício ?

O proprietário de unidade situada no último andar do edifício pode transformar o teto em terraço ou construir sobre ele nova unidade ?

A não utilização de elevador por condômino residente em unidade situada no andar térreo o dispensa da obrigação de pagar a respectiva quota das despesas ?

É tolerável a permanência de animais domésticos em apartamentos contrariando-se a convenção de condomínio ?

Pode o condômino, se as dimensões da vaga de garagem o comportarem, guardar mais de um veículo, omissa a respeito a convenção do condomínio ?

Omissa a convenção, pode o condômino introduzir inovações em sua vaga de garagem (colocando, por exemplo, armários embutidos) ?

Razões de segurança individual podem justificar a alteração da fachada do edifício?

Responde o condomínio por furto de veículo estacionado na garagem do edifício ?

É lícita a proibição ou limitação do ingresso de visitantes e convidados em dependências do edifício como *playground*, piscina, salão de festas etc. ?

Pode o síndico ingressar no interior das unidades autônomas para proceder a reparações nas partes comuns do edifício ?

A assembleia de condôminos pode alterar a forma de uso das partes comuns e o critério adotado para as despesas de condomínio ?

²⁴⁴ FRANCO, J. Nascimento, op.cit., p. 130-184.

²⁴⁵ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8ª. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2.003, sumário.

Uma infinidade de novas tecnologias tem permitido um tratamento construtivo cada vez mais adequado às políticas nacionais e internacionais de meio ambiente. Exemplos destas possibilidades são sistemas de ventilação com recuperação de calor, coberturas verdes, instalações térmicas, geotérmicas, aquecimento de piso, instalação solar fotovoltaica, gerador eólico, coletores de água pluvial, depuração de águas cinzas, utilização de revestimentos apropriados ao clima da região, etc..

Também aspectos de arquitetura bioclimática podem ser atendidos para a melhor qualidade das edificações. Por exemplo, as fachadas principais poderão estar orientadas para o lado favorável (para o norte, no caso do hemisfério sul). Criar varandas ou beirais, dependendo da latitude, para criar sombra no verão e permitir a passagem de luz solar do inverno. Criar galerias anexas com grandes superfícies envidraçadas, na direção norte (no hemisfério sul) da moradia -- elas servem como captadores solares. Buscar contiguidade de árvores caducifólias, que façam sombra no verão. Usar claraboias ventiladas na cobertura e alçapão regulável na parte inferior da fachada menos favorável (fachada sul no hemisfério sul), iluminando corredores, banheiros, sótãos e outros cômodos. Sendo os mesmos reguláveis e ventilados, podem ser abertos no verão, para evacuar o ar quente e criar ventilação cruzada.²⁴⁶

É relevante ainda ressaltar que a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente define atividades poluidoras como as potencialmente degradadoras da qualidade ambiental, prejudicando a saúde, a segurança e o bem-estar da população, criando condições adversas às atividades sociais e econômicas, afetando as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente, e que lançando matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos. Se considerar estas células habitacionais de condomínio como potencialmente poluidoras, ou potencialmente protetoras do meio ambiente, haveremos de trazer à discussão interna destas comunidades o tema do meio ambiente urbano e sua responsabilidade social e ambiental pela sua preservação e, quando for o caso, recuperação. Os condomínios são agentes importantes na organização desta atuação, uma vez que exercem

²⁴⁶ DURAN, Sergi Costa. **A casa ecológica**, 1ª ed., trad. Flavio Coddou, Barcelona: Editorial Gustavo Gilli, Barcelona, 2011 cit., p. 10 e 53-59.

atividades que afetam o meio ambiente, e congregam em suas instalações contingentes populacionais importantes.²⁴⁷

Do modo pontual, foram escolhidas as seguintes situações de vizinhança.

3.3.1 Macrossituações de vizinhança

3.3.1.1 O tratamento funcional e estético – arquitetura e arte como catalisadores do uso social da propriedade

Ana Mae Barbosa, chama a atenção para o fato de estarmos vivendo em uma era “inter”, quando “a atenção está voltada para a internet, a interculturalidade, a interdisciplinaridade e a integração das artes e dos meios como modos de produção e significação desafiadores de limites, fronteiras e territórios. Para ela, a arte contemporânea trata de interdisciplinarizar e de promover a interação de competências diferentes, criando e estabelecendo diálogos.”²⁴⁸

As situações de vizinhança interna nos condomínios são compostas por aspectos arquitetônicos planejados desde seu projeto físico, até seu uso “eterno”. Neste aspecto, o arquiteto Hanno Rauterberg questiona a possibilidade da arquitetura transformar o mundo se os edifícios seriam algo mais que apenas grandes esculturas destinados para as pessoas de nível educacional elevado, e se os arquitetos poderiam sensibilizar um grande número de pessoas, renovar cidades e até mesmo se tornarem um símbolo de mudança.²⁴⁹

Este autor traz uma visão provocadora sobre a utilidade e funcionalidade dos projetos de edificação em um mundo onde a comunicação tem se dado via digital e o lugar físico de ocupação humana encontra-se relativizado:

Muitos sociólogos chegam mesmo a achar que espaços reais – as cidades reais que conhecemos até hoje – se tornarão redundantes no modernismo digital. Num mundo repleto de transmissão de dados e salas de bate-papo, não haveria mais necessidade de coisas fora de moda, como ruas e praças. [...] Não é mais uma

²⁴⁷ Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981, art. 3º.

²⁴⁸ BARBOSA, Ana Mae. *Interterritorialidade, mídias, contextos e educação*, São Paulo: Senac, 2008, p. 23-24.

²⁴⁹ RAUTERBERG, Hanno. *Entrevistas com Arquitetos*, Rio de Janeiro: Viana & Mosley, 2.008, p. 7, 14 e 15.

questão de onde você está, dizem eles – se você está em Nova York ou em Timbuctu – o fundamental é ter um telefone celular e uma conexão da Internet à mão. A importância do lugar foi superada, e com ela, também a importância do espaço, é esse o prognóstico. [...] Para que estamos construindo? Essa não é apenas uma pergunta técnica e estética, ela é também uma questão social. [...] Muitos deles ainda nutrem a ânsia idealista. Acreditam que o mundo pode ser mudado. Tudo que precisam é que o mundo também acredite nisso.²⁵⁰

A arquitetura pode criar situações de vizinhança favoráveis a incentivar o relacionamento entre seus usuários. Tal como uma arte a ser planejada desde o projeto, o arquiteto Cecil Balmond usa o exemplo de uma ponte, que pode servir para levar um indivíduo de um ponto a outro, o mais depressa possível, ou servir para outros propósitos como parado nela. As pontes podem ser funcionais para para levar as pessoas para o outro lado, mas vagarosamente, fazendo ziguezagues, como um convite para novas descobertas sobre si e sobre o mundo.²⁵¹

Para Gehl, no que concerne a arte e a arquitetura como situação de vizinhança propícia ao encontro, fala dos locais para por exemplo estar na cidade, cuja concepção e olhar devem permear seu planejamento e sua construção. Os requisitos gerais para um bom local para estar, sentar, e se encontrar, são um microclima aprazível, boa localização, de preferência nos espaços de transição, com as costas protegidas, boa visibilidade e um nível de ruído baixo, que permita conversas, e sem poluição. E, é claro, a vista. Se o local oferece atrações especiais como água, árvores, flores, bom espaço, boa arquitetura e obras de arte, a pessoa quer vê-las bem. Ao mesmo tempo, as pessoas querem uma boa visão da vida e das pessoas do lugar. “A boa cidade para encontros é essencialmente uma cidade com boas oportunidades para três atividades humanas básicas: ver, ouvir e conversar.” Há eventos para assistir, músicos para ouvir em grandes eventos públicos como paradas, festas de rua e demonstrações para ver e participar. Em várias combinações, as boas oportunidades para ver, ouvir e conversar são pré-requisito para a comunicação entre as pessoas nos espaços da cidade. Olhar a vida da cidade é uma das mais importantes e mais populares atrações urbanas. Antigamente, era comum que as construções e o mobiliário urbano fossem projetados para serem elementos belos na paisagem de pedestre, e também oferecer oportunidades para sentar. Como conceito, “a vida entre edifícios”, inclui todas as diferentes atividades em que as pessoas se envolvem quando usam o

²⁵⁰ Ibid., p. 14-15.

²⁵¹ RAUTERBERG, Hanno, op.cit. p. 20-21, entrevista com arquiteto Cecil Balmond.

espaço comum da cidade: caminhadas propositais de um lugar ao outro, calçadas, paradas curtas; paradas mais longas; ver vitrines; bater papo e encontrar pessoas; fazer exercícios; dançar; divertir-se; comércio de rua; brincadeiras infantis; pedir esmolas; e entretenimento de rua. Nas cidades, há muito mais em caminhar do que simplesmente andar. Há um contato direto entre as pessoas e a comunidade do entorno, o ar fresco, o estar ao ar livre, os prazeres gratuitos da vida, experiências e informações.²⁵²

Os arquitetos Jacques Herzog, Pierre de Meuron e Philip Johnson ressaltam a importância da arte na arquitetura, afirmando que a beleza é, no fim das contas, o que principalmente emociona o homem, possibilitando um tipo de beleza que seduz e maravilha as pessoas, que as surpreende, que estimula percepções, que produz a sensação de espanto, que as estimule e as emocione, levando-as às lágrimas.²⁵³

O arquiteto Norman Foster, por sua vez, relaciona a qualidade de vida com o pensamento arquitetônico. Afirma que, com frequência, alguns prédios têm mudado a vida das pessoas que, por exemplo, se mudam de um prédio sombrio para um novo prédio bem planejado. Esta mudança pode alterar seu comportamento e levá-las a uma melhoria do desempenho.²⁵⁴

A arquitetura também planeja o paisagismo nos condomínios, criando situações sociais agregadoras e amigáveis para a convivência. A implementação de áreas verdes, com hortas comunitárias e árvores diversas qualifica as comunidades. Assim, no que diz respeito à criação ou evolução de uma cultura cidadã, se, por um lado, os condomínios emergem com a expectativa de suprir a carência de liberdade urbana, por outro, a arquitetura pode favorecer o convívio e o bem-estar nestas situações de vizinhança planejadas.

Nicolas Bourriaud contextualiza a comunicação na atualidade em face das condições e condicionais colocadas pela sociedade de consumo e a inserção da arte como possibilidade de experimentação ao social:

²⁵² GEHL, Jan, op. cit., p. 140, 142 e 19.

²⁵³ RAUTERGERG, Hanno, op.cit., p.88-96, entrevista com Jacques Herzog, Pierre de Meuron e Philip Johnson.

²⁵⁴ Idem, p. 51.

Hoje, a comunicação encerra os contatos humanos dentro de espaços de controle que decompõem o vínculo social em elementos distintos. [...] As famosas 'autoestradas de comunicação', com seus pedágios e espaços de lazer, ameaçam se impor como os únicos trajetos possíveis de um lugar a outro no mundo humano. Se por um lado a autoestrada realmente permite uma viagem mais rápida e eficiente, por outro ela tem o defeito de transformar seus usuários em consumidores de quilômetros e seus derivados. [...] Assim, o sujeito ideal da sociedade dos figurantes estaria reduzido à condição de consumidor de tempo e de espaço, pois o que não pode ser comercializado está fadado a desaparecer. [...] Se quiser escapar ao domínio do previsível, a relação humana – simbolizada ou substituída por mercadorias, sinalizada por logomarcas – precisa assumir formas externas ou clandestinas, uma vez que o vínculo social se tornou um produto padronizado. (grifo nosso)²⁵⁵

Bourriaud também contextualiza a arte na cultura urbana mundial, que permitiu um aumento extraordinário de intercâmbios sociais e uma maior mobilidade dos indivíduos (graças ao desenvolvimento rodoferroviário e das telecomunicações e à progressiva abertura dos locais isolados, simultaneamente a uma maior abertura das mentalidades). Devido às estreitas dimensões dos espaços habitáveis nesse universo urbano, assiste-se, paralelamente, a uma redução na escala dos móveis e dos objetos, que se orientam para uma maior facilidade de manejo: “se, por muito tempo, a obra de arte pôde ostentar um ar de luxo senhorial nesse contexto citadino (o tamanho da obra, bem como o tamanho do apartamento, servia para distinguir do João-ninguém seu proprietário), a mudança da função e do modo de apresentação das obras mostra uma urbanização crescente da experiência artística”.²⁵⁶

O autor ressalta a cidade como um lugar de encontros, intercâmbios, da arte como um projeto político, e da “arte como um estado de encontro fortuito”, a arte que cria espaços livres, gera ritmos distintos aos que ordenam a vida cotidiana, favorece um intercâmbio humano diferente das ‘zonas de comunicação’ impostas, e conclui que a arte contemporânea realmente desenvolve um projeto político quando se empenha em investir e problematizar a esfera das relações.²⁵⁷

Nas áreas de uso coletivo nos condomínios, podem ser inseridas obras de arte. Poderão surgir exposições itinerantes com roteiros condominiais, além de programações de turnês. Os espaços nos condomínios de grande porte podem servir para cursos no campo das artes, com base neste olhar. Se considerado o potencial que algumas centenas, e por vezes milhares, de proprietários, em uma

²⁵⁵ BOURRIAUD, Nicolas. *Estética Relacional*, 1ª ed., São Paulo: Martins Fontes, 2009, p. 11-13.

²⁵⁶ *Ibid.*, p. 20.

²⁵⁷ *Ibid.*, p. 21, 23 e 25.

célula condominial, têm para a construção de uma rede urbana, a arte oferece-se como catalisadora das relações intercomunheiros, e estas células condominiais representam uma potencial rede intercomunicante urbana, inserida em outros circuitos artísticos existentes.

Bourriaud trata a inserção da arte no ambiente construído como uma possibilidade provocadora da conexão entre as pessoas, do estabelecimento de pontos de encontro e convívio, propiciando encontros casuais e fornecendo pontos de encontro, com sua própria temporalidade.²⁵⁸

E finalmente conclui que a proposta artística pode produzir sociabilidade como oportunidade de recomposição do tecido social, de construção de alianças entre diferentes parceiros, criando um modo de vida que permita relações mais justas, modos de vida mais densos, combinações de existências múltiplas e fecundas. inventar modos de estar-juntos, formas de interações que ultrapassem a fatalidade das famílias, dos guetos do technoconvívio e das instituições coletivas que nos são oferecidas da comunicação inter-humana e da emancipação da dimensão relacional da existência.²⁵⁹

Assim, cada condomínio envolvido com propostas artísticas catalisadoras de convívio entre os comunheiros pode vir a construir uma situação de vizinhança propícia a representar uma microutopia em si, que, em harmonia com outros condomínios com semelhante conduta, podem congregam uma rede de microcélulas urbanas participativas no movimento de construção de cidades diferenciadas.

E sobre a combinação da estética e da arquitetura da segurança, continua Nalini:

Cercas, barras e muros são essenciais na cidade hoje não só por razões de segurança e segregação, mas também por razões estéticas e de status. Todos os elementos associados à segurança tornaram-se parte um novo código para a expressão da distinção, um código que chamo de 'estética de segurança'. Esse é um código que incorpora a segurança num discurso sobre gosto, transformando-a em símbolo de status. (CALDEIRA, Teresa Pires do Rio, op. cit., p. 294).

Na era da aparência, não são só as pessoas que devem se ajustar ao padrão de beleza vigente e imposto pela publicidade voltada a incrementar o consumo. Também as casas, os apartamentos, os condomínios, devem investir no anúncio

²⁵⁸ Ibid., p. 40-44.

²⁵⁹ Ibid., p. 46, 63 e 84.

simbólico de poder que deflui de suas moradas. A arquitetura da segurança é também a arquitetura fashion. Conjugam-se os interesses e todos ficam igualmente satisfeitos.

Não nos iludamos. “Muros, cercas e barras falam sobre gosto, estilo e distinção, mas suas intenções estéticas não podem desviar nossa atenção de sua mensagem principal de medo, suspeita e segregação.” (CALDEIRA, Teresa Pires do Rio, op.cit., p. 297). Em nome da segurança, consolida-se o padrão mais nítido da desigualdade, em nova e exitosa prática de reclassificação das pessoas e de exclusão daquelas que não são admitidas pelos códigos regeadores do acesso às hegemonias.²⁶⁰

3.3.1.2 Fachadas e comunicação urbana

A arquitetura estética nos edifícios, desde sua concepção até sua cotidiana manutenção, representa também uma responsabilidade na macrossituação de vizinhança, que qualifica a estética da cidade, além de ser um direito urbano à paisagem, um direito difuso e coletivo, um direito cidadão por excelência.

A fachada dos imóveis é a epiderme da terceira pele humana, e seu conjunto representa a face externa visível das edificações nas cidades. No condomínio, respeitadas as posturas municipais, concorde a unanimidade de seus integrantes, pode-se dispor pelo seu tratamento e pela possibilidade de alteração. Trata-se de uma limitação que gera contrariedades, especialmente quando é necessária a reforma com atualização tecnológica de materiais e tratamentos modernos, em face do tempo decorrido. O que se proíbe é a alteração nociva e capaz de deteriorar o perfil originário da fachada e não, propriamente inovações modernizadoras ou úteis aos moradores.²⁶¹

Cabe a cada comunidade discriminar, nos limites razoáveis e funcionais, quais elementos e conceitos devem compor a fachada. O tema é regrado pelo Código Civil, limitando a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada e decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação. Veja-se que a lei brasileira preocupou-se em proibir ao condômino, não ao condomínio, alterar a fachada, mostrando que seu

²⁶⁰ Ibid., p. 90.

²⁶¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Condomínio. Demolitória. Alteração de fachada. Obra levada a termo isoladamente por condômino, sem a anuência dos demais; cabimento, vez que não realizada modificação de siso no prédio, de sorte a o fulminar estética ou funcionalmente. Caso concreto em que a exigência de unanimidade é de ser relevada, em nome da convivência comum, sob a ótica da razoabilidade. Improcedência da demanda. Precedentes. Apelo provido. (TJRS-AC 70027707991 – Pelotas –19ª Câmara Cível-Rel. José Francisco Pellegrini – J. 05.05.2009 – v.u.).

espírito foi o da proteção permanente da harmonia do conjunto, e não da forma ou aspecto com que foi originalmente concebido.^{262 263}

Alguns exemplos confirmam a flexibilização na alteração das fachadas. É o caso da instalação de aparelhos condicionadores de ar, antenas, grades de segurança, telas de proteção, publicidade, etc., que, nas últimas décadas, foram impondo uma flexibilidade na doutrina e na jurisprudência, a ponto de, a despeito de se respeitar a ideia de a fachada ser algo como a roupa de um edifício, foram sendo autorizadas modificações de acordo com as exigências da modernidade, mormente no tocante às mudanças climáticas e à segurança.²⁶⁴ Nossos tribunais consideram como mais importante para a resolução dos conflitos levados ao judiciário a inexistência de prejuízo para a comunidade, seja ele estético, arquitetônico, seja patrimonial.²⁶⁵

Não se conhecem, por exemplo, reclamações de condôminos hoje em dia sobre a colocação de telas de proteção em varandas e janelas, alteração que certamente faz diferir uma unidade da outra. E tampouco se conhece caso de reclamação da colocação de grades, guaritas ou mesmo muros no térreo do condomínio, se destinados a propiciar-lhe maior segurança. Ao se permitir murar, eletrificar e gradear, em grandes alturas as propriedades, além da colocação de guaritas para seu controle de acesso, permite-se não só que esta seja a estética da fachada da cidade, decidida unidade a unidade, mas que não mais seja visível a verdadeira fachada de cada construção.

Outro exemplo de flexibilização atual é o que se vem chamando de envidraçamento de varandas, que antes era considerado fechamento e implicava a

²⁶² Código Civil, artigo 1336-III.

²⁶³ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBERTURA EM ESTACIONAMENTO. DECISÃO. ASSEMBLEIA. ÁREA COMUM. IMPOSSÍVEL. CIRCULAÇÃO, ESTÉTICA E FUNCIONALIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ E 291 E 283/STF. IMPROVIMENTO.

Condomínio. Ação demolitória. Espaços-estacionamentos de uso privativo contíguos à área de uso comum. Decisão assemblear que, por maioria, autoriza a edificação de coberturas, de modo a alterar o conjunto arquitetônico do condomínio e reduzir a utilização de área de circulação e recreação de uso comum. Impossibilidade. Sentença de procedência que se confirma.

Distribuídos os espaços-estacionamentos junto à área externa, e de uso comum, do condomínio, a circunstância de constituírem área privativa, de modo algum autoriza a coletividade dos condôminos proprietários desses espaços a promoverem alterações na forma de sua demarcação ou constituição, como é a colocação de cobertura, sem a anuência regular do condomínio. Por alteração de fachada não se há de entender apenas a modificação da vista frontal ou lateral de uma edificação. O acréscimo de elementos consideráveis no conjunto de edificações, como no caso, igualmente é capaz de descaracterizá-lo, a ponto de justificar a desconformidade de alguns condôminos para impedi-lo. Sentença de procedência que se confirma. Unânime. (Ag.Rg no Agravo de Instrumento nº 563.478 - RS 2003/0197691-6, Relator Ministro Aldir Passarinho Júnior – j. 15.06.2004).

²⁶⁴ FRANCO, J. Nascimento, op.cit., p 153-154.

²⁶⁵ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO: Obrigação de fazer. Condomínio. Alteração de fachada. Substituição da janela e dos caixilhos, por motivo de segurança. Reforço de alvenaria. Modificações insignificantes. Existência de outras unidades que também promoveram alterações. Laudo pericial. Ausência de prejuízo para a estética do edifício. Depreciação do condomínio. Inocorrência. Decisão reformada. Recurso acolhido. (TJSP-AC 490.921.4/8-00 – São Paulo –6ª CDPRIV.–Rel. Reis Kuntz – J. 08.03.2007 – v.u.).

alteração da proporção das áreas computáveis para edificação, segundo a lei de zoneamento e os Planos Diretores, mas passou a contar com a leniência do Estado, a despeito de muitas das vezes contrariar as posturas municipais, e não é mais reclamado. Excessos ocorrem. Há aqueles que querem fazer entender que, quando se envidraça a varanda e se permite a colocação de persianas ou cortinas, altera-se a fachada, permitindo assim que o proprietário pense na legalidade de expandir a sala ou os quartos até estes novos limites. Este procedimento fere as posturas municipais que o interpretam como uma ampliação da área construída da edificação, que, por sua vez, gera a necessidade de retificação de escrituras, especificação de condomínio, quadro de área, matrícula registrária de propriedade, estando ainda condicionado a haver permissão de construção adicional no terreno, para o aumento desta área.

Acresça-se a esta realidade estética as luminárias que acendem automaticamente na passagem de um pedestre, ou na entrada dos automóveis, o que, em regra, incomoda bastante os transeuntes pelos efeitos da dilatação da pupila e o ofuscamento da visão decorrentes. Também na comunicação, a numeração das edificações nem sempre é de tamanho compatível com a sua leitura, ou se encontra instalada em local inadequado para tanto.

Em São Paulo, a título de exemplo, a Lei “da Cidade Limpa”²⁶⁶ contribuiu com a melhoria do paisagismo urbano e fez emergir parte da arquitetura da cidade, que estava escondida atrás de uma quantidade incontrolável de mensagens publicitárias. Outra importante legislação é a Lei 10.518 que prevê a manutenção das edificações com a obrigatoriedade de pintura e lavagem, dependendo do tipo de revestimento, no mínimo a cada cinco anos, de modo a apresentar condições estéticas e adequadas. Vale lembrar o artigo 216 da Constituição Federal que, no rol dos bens de patrimônio cultural brasileiro, inclui as edificações, os conjuntos urbanos e os sítios de valor histórico, paisagístico e artístico, entre outros; e as edificações que compõem os condomínios, neste aspecto, se inserem nestes bens culturais.

²⁶⁶ A partir de 1º de janeiro de 2007, foi proibido todo tipo de publicidade externa, como outdoors, painéis em fachadas de prédios, backlights e frontlights, além de propaganda nas laterais de prédios, as chamadas empenas cegas. Estabelece limites para anúncios indicativos do nome do ponto comercial.

É importante notarmos os valores sociais que o texto da lei traz: a ordenação da paisagem; o atendimento ao interesse público e os direitos da pessoa humana; o conforto ambiental com a melhoria da qualidade de vida urbana; o bem-estar estético, cultural e ambiental da população; a segurança das edificações e da população; a valorização do ambiente natural e construído; a segurança, a fluidez, e o conforto no trânsito de veículos e pedestres; a percepção e a compreensão das referências da paisagem; a preservação e visualização da memória cultural e das características dos espaços públicos e suas fachadas - seu acesso físico e visual e tantos outros, todos essenciais e prioritários justificadores da medida para a população.

Há casos de condomínio cujo conjunto arquitetônico tem proteção especial pelo registro de um projeto pelo criador, seja pelo seu tombamento. O próprio Decreto 25/37 prevê uma regra de vizinhança ao determinar a proteção da fachada de imóveis tombados, a ponto de proibir a edificação ou a colocação de equipamentos que obstruam a visibilidade do bem protegido na área do entorno, chamada de envoltória. Sobre o tema do tombamento, a desconstrução da cidade e o sentido de pertença de seus habitantes, Nalini ressalta que o tombamento corrobora com a manutenção dos referenciais históricos e desenvolve o sentimento de pertença dos habitantes da cidade.²⁶⁷

A jurisprudência tem se posicionado no sentido de que a fachada do condomínio é propriedade de todos e, por este motivo, só pode ser alterada para o bem comum, atendendo aos interesses da coletividade dos condôminos. Algumas vezes se pondera pela supressão da vontade de minorias resistentes, em nome do bem comum.

Sob o enfoque da sustentabilidade, coberturas verdes são uma boa solução para climatizar a moradia de forma natural. A vegetação da cobertura verde atua como massa térmica que regula a temperatura interna e tem um efeito duplo: no verão, evita o sobreaquecimento do telhado, enquanto no inverno protege do frio, pois, durante o dia, acumula calor. Além disso, serve como *habitat* para aves e insetos e absorve a poluição sonora, reduzindo em até 8dB o barulho externo. Jardins verticais que servem de isolantes térmicos e acústicos nos muros e mesmo fachadas inteiras, além de purificar o ar, podem ser usados como divisórias, com ambos os lados cobertos de vegetação.²⁶⁸

3.3.1.3 Calçamento: iluminação e paisagismo urbano

As áreas urbanas das calçadas deve ser vista de forma holística e sistêmica, com um olhar para o verde, includente e responsável, com o que os condomínios

²⁶⁷ Ibid., op. cit., p. 161.

²⁶⁸ DURAN, Sergi Costa. *A casa ecológica*, op.cit., p. 13, 38 e 54.

podem colaborar. A questão das calçadas toca a relação público-privada na cidade e representa uma importante situação de vizinhança.

O tratamento paisagístico das calçadas tem importante influência na saúde, no sossego e na segurança dos condôminos e cidadãos da cidade. Dar “uso verde” com árvores e arbustos, preservar ou contaminar o solo, são questões a receber tratamento especial e que representam um indicador de sustentabilidade. O plantio de vegetação, arbórea e frutífera, influencia diretamente a qualidade acústica dos ambientes, sua temperatura e o caráter amigável destes espaços.

A mobilidade de pedestres caracteriza o uso das calçadas como situação de vizinhança propícia ao exercício da cidadania – estes espaços podem ser de simples passagem, ou lugares de encontro e estada dos cidadãos.

Historicamente, o uso das calçadas como ambiente de exposição pública passou por transformações sociais segundo a cultura de cada período. Dias relata uma realidade retratada na oposição casa-rua ao longo dos séculos XVIII e XIX na definição dos papéis e hierarquias sociais da cidade:

(...) a cidade, na época da independência, estava longe de favorecer hábitos de convívio burguês: fora um passeio público mal consolidado, somente as ocasiões de procissão, *te deums* e festas cívicas animavam a vida social. A tão propalada clausura das senhoras era um costume imposto pelo espaço urbano ainda precário, por ruas mal calçadas sobre as quais era difícil andar, onde homens armados, tropeiros e seus camaradas improvisavam disparadas a cavalo e tiroteios; rente ao muro das casas, amontoava-se o lixo; as ruas eram espaço de escravos e escravas domésticos levando os ‘tigres’, buscando água nas fontes, com muito vozerio, às vezes com arruaças e brigas de faca. Os viajantes interpretam a ausência de mulheres da classe dominante como um sintoma de costumes patriarcais, do serralho oriental.²⁶⁹

Neste sentido, Rolnik fala da rua e do espaço público, na mesma época:

Assim era a rua, o espaço público, o lugar da escravaria, e também da libertinagem e devassidão, imediatamente identificada com quem ali permanecesse. O público como um domínio imoral significava coisas diferentes para homens e mulheres. Para as mulheres, era onde se poderia perder a virtude, desgraçando-se. Para os homens, tinha uma conotação moral diversa. Sair em público era a possibilidade de livrar-se da repressão e do autoritarismo da respeitabilidade encarnados na figura do marido e pai. Para os homens, portanto, a imoralidade da vida pública era uma região de liberdade, e não de desgraça.²⁷⁰

²⁶⁹ DIAS, Maria Odila Leite da Silva. *O cotidiano e poder em São Paulo no século XIX*, São Paulo: Brasiliense, 1984, p. 68, *apud* ROLNIK, Raquel, *A cidade e a lei*, 3ª ed., São Paulo: Studio Nobel; Fapesp, 1997, p. 33.

²⁷⁰ *Ibid.*, p. 34.

Contemporaneamente, em cidades onde os muros privados desenharam boa parte do espaço público. Para Gehl que considera a cidade como ponto de encontro, propõe a caminhabilidade como um indicador de saúde das cidades informando que o homem foi criado para caminhar e todos os eventos da vida – grandes e pequenos – ocorrem quando se caminha entre outras pessoas. A vida em toda a sua diversidade se desdobra diante de nós quando se está a pé. Em cidades vias e seguras, sustentáveis e saudáveis, o pré-requisito para a vida urbana é oferecer boas oportunidades de caminhar. Ressalta que outro fator muito importante é a qualidade física do espaço urbano, e seu planejamento e projetos podem ser usados para influenciar o alcance e o caráter das atividades ao ar livre. Convites para uma atividade ao ar livre que vão além de uma simples caminhada incluem proteção, segurança, um espaço razoável, mobiliário e qualidade visual.²⁷¹

Dependendo do tratamento dado ao calçamento, pode-se agregar permeabilidade ao solo, colaborando para evitar as enchentes, e visibilidade para apreciar e identificar as edificações, sua arquitetura. Nas calçadas, se acomodam as sinalizações da cidade, os postes por onde passa a eletricidade, a telefonia (emaranhado caótico que ceifa a possibilidade de crescimento das árvores e macula diretamente a qualidade da paisagem urbana), e mesmo subterraneamente as fibras óticas, tubulações de água limpa, de esgoto e de águas pluviais.

De dentro das propriedades, era por esse espaço que se via a vida passar. Hoje, tanto no imaginário como na realidade, é onde passa o perigo que ameaça a segurança, a vida e o patrimônio dos cidadãos. Assim, sua correta “ocupação” contribui para afastar e minimizar esse mal e, neste sentido, o tema se relaciona complementarmente com a situação apresentada sobre a responsabilidade na construção dos muros nas propriedades.

Nalini comenta a questão desta responsabilidade e deste cuidado demonstrando claramente a importância da ocupação das ruas para o provimento da segurança urbana, sua iluminação, limpeza e a necessidade de sua requalificação e valorização:

²⁷¹ Ibid., p. 19 e 21.

Pense-se, por exemplo, na iluminação pública.

A escuridão assusta, amedronta e inibe. Embora não se possa atribuir exclusivamente a ela a enfermidade grave e funcional das áreas escuras. “o valor da iluminação forte nas ruas de áreas apagadas e desvitalizadas vem do reconforto que ela proporciona às pessoas que precisam andar nas calçadas, ou gostariam de andar, as quais não o fariam se não houvesse boa iluminação. Assim, as luzes induzem essas pessoas a contribuir com seus olhos para a manutenção da rua. Além do mais, como é óbvio, a boa iluminação amplia cada par de olhos – faz com que os olhos valham mais porque seu alcance é maior.” (JACOBS, Jane, p.43). Há uma simbologia evidente na iluminação. Ela reacende a esperança numa etapa mais tranquila, reanima o transeunte a nutrir o sentimento de pertença a uma comunidade. Estimula-o a ser fiscal dos espaços coletivos, manter os olhos abertos para tudo o que acontece.

Observe-se que, se não existir um par de olhos atentos, pode ocorrer qualquer violência em público. É o que acontece em iluminadas estações de metrô, sob o olhar impassível de quem não for intensificado o espírito de comprometimento com a segurança de todos.

Isso é o que parece falar à população brasileira: aprender “o princípio fundamental de uma vida urbana próspera: as pessoas devem assumir um pouquinho de responsabilidade pública pelas outras, mesmo que não tenham relações com elas.” (JACOBS, Jane, p. 90). A humanidade já foi bem mais ética do que hoje. Basta lembrar Terêncio: sou humano e tudo o que é humano me interessa.

Todos somos igualmente responsáveis pelo que acontece em nossas ruas. Temos o direito-dever de zelar pelo bem comum, a começar pelo uso dos logradouros públicos. A rua é para ser usada, percorrida, frequentada com prazer. “A ideia de se livrar das ruas, desde que isso seja possível, e depreciar e menosprezar sua função social e econômica na vida urbana é uma das mais nocivas e destrutivas do planejamento urbano ortodoxo. É o máximo da ironia que ela seja posta em prática com tanta frequência em nome de fantasias nebulosas sobre a criação de crianças nas cidades.” (JACOBS, Jane., p. 96).

É óbvio que os logradouros devem ser limpos e seguros para permitir efetiva utilização por seus proprietários. Afinal, são bens de uso comum do povo e seu titular dominial – em última instância – é o povo. Não uma pessoa jurídica de direito público inventada para melhor atender as necessidades humanas. Essa ficção não pode ter mais direitos do que a pessoa real, de carne, osso e anseios.

O difícil, em termos de restituição da cidade ao seu morador, é fazer coisas simples. Como manter passeios em ordem, asseados e em condições de receber pedestres, cadeirantes e carrinhos de crianças. Logradouros com vegetação, que verde é vida.²⁷²

Vale também registrar que “queda da própria altura” representa o maior índice de acidentes físicos da população (cai-se quando se está no chão). O uso dos passeios por pessoas com limitações físicas de mobilidade e acessibilidade (idosos, pessoas com carrinhos de bebê, mulheres grávidas, portadores de necessidades especiais temporárias ou permanentes) evidencia o quão importante é a necessidade desse atendimento.²⁷³

²⁷² Ibid., p. 128-129.

²⁷³ Disponível em: <<http://www.noticias.terra.com.br/brasil/cidades/queda-da-propria-altura-mata-1-pessoa-a-cada-4-dias-em-sp,f5614cb8511da310VgnCLD200000bbcceb0aRCD.html>>. Acesso em: 22-04-2014.

As calçadas podem ter bancos para se descansar no caminho, observar e contemplar a vida, ser um lugar de interação, de encontro por excelência. O tema é multidisciplinar e o condomínio tem muito a colaborar com estas questões.

Finalmente, a sociedade tem discutido sobre a responsabilidade pelo cuidar e custear a manutenção das calçadas, lindeiras às propriedades imobiliárias -- se o seu cuidado deve ser do cidadão, que, em razão da proximidade, é quem tem melhores condições de assumir este encargo, ou do Estado. Podem surgir movimentos associativos pontuais entre vizinhos, para otimizar recursos econômicos e até mesmo para “adotar” calçadas que não lhes pertençam pela contiguidade, mediante a assinatura de termos de cooperação com as prefeituras.

3.3.1.4 O fechamento e o muramento dos condomínios

A edificação de cercas e muros divisórios entre o condomínio e a cidade emerge com um impacto relevante na construção das cidades, na qualidade de uso das áreas públicas das calçadas e dos leitos carroçáveis, havendo uma responsabilidade ética e moral pelo seu cuidado, seja em relação a sua arquitetura estética, a sua funcionalidade e a sua comunicação e paisagística, seja no que se refere ao livre fluxo de entrada e saída de suas instalações. A questão da segurança adentra os condomínios por serem eles ilhas mais protegidas da violência urbana de nossas cidades. E é através dos muros e dos aparatos complexos de vigilância neles instalados que o condomínio procura garantir sua segurança e, à medida que cuida e vigia o calçamento externo, ele influencia a segurança de toda a urbanização. A segurança nas ruas não depende exclusivamente do policiamento, ou mesmo da punição que a sociedade impinge à criminalidade; ela é mantida, em especial, pelo comportamento da população que utiliza as ruas. A situação do muramento das propriedades retrata a cultura do risco e do medo, informando a ausência de segurança. São com muros que se desenham as paisagens limitadoras dos horizontes, do privado ao público e vice-versa. O condomínio tem, também, um importante impacto na mobilidade automotiva e de pedestres ao controlar a entrada e saída de suas instalações.

A Carta de Atenas, quando trata da circulação, fala das cidades antigas, rodeadas de muralhas, e que suas vias internas urbanas eram estreitas e interrompidas pelos muros. Conta que, com o passar do tempo, as muralhas foram derrubadas e as cidades mais facilmente se interconectaram. Esta realidade traz semelhanças com a estrutura fragmentada urbanística atual das cidades brasileiras, onde tanto os condomínios como mesmo as casas independentes são muradas, e, no caso daqueles, muitos têm sistemas viários e de pedestres para a circulação interna.²⁷⁴

Enquanto Rolnik trata das fronteiras físicas e imaginárias das propriedades, dos muros (visíveis e invisíveis) que dividem a cidade e são essenciais na organização do espaço urbano contemporâneo,²⁷⁵ Caldeira aponta as contradições e ambiguidades da metrópole com o enclausuramento das moradias que afetou a vida de moradores pobres e ricos e transformou a qualidade das interações públicas na cidade.²⁷⁶

Nalini faz a crítica observando a falta de consciência da população que rapidamente se acostuma a viver em “gaiolas de ouro”, dentro de muros altos, com guaritas e bunkers em abundância, mais as cercas eletrificadas e sistemas de câmeras permanentes de TV interna a propiciar contínuo monitoramento.²⁷⁷

Muro significa estrutura sólida, utilizada para delimitar ou proteger os recintos. Inicialmente, foram criados para servir de arrimo ou contenção de estruturas de solo expostas, ou frágeis, de uma habitação. Salvo dentro de alguns condomínios horizontais, casas sem muro são relegadas aos filmes que assistimos no cinema, mas é realidade em muitos lugares do mundo. No aspecto cultural, a cidade segue um modelo estético de segurança, que retrata o medo da criminalidade e que, à medida que há a implantação de equipamentos, confere prestígio e status às propriedades. Se antes ficavam ali as sentinelas, hoje os muros recebem cercas eletrificadas, câmeras e sensores óticos. Tem-se relativizado a liberdade em troca

²⁷⁴ Carta de Atenas, itens 51 e 52.

²⁷⁵ ROLNIK, Raquel, op.cit., p. 47.

²⁷⁶ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio, op.cit., p.291.

²⁷⁷ Ibid., p. 100.

de um sentimento de segurança, porém, a um preço – o isolamento: isola-se quem está dentro e quem está fora, criando enclaves na utilização do solo urbano.

Até a década de 1970, os condomínios eram projetados abertos para as ruas e, a partir dos anos 1980 até hoje, passaram a nascer fechados. Essa transformação repercute no cotidiano urbano, qualifica os vínculos das relações cidadãos e mostra a visibilidade e a permeabilidade da diversidade dos elementos físicos e relacionais, arquitetônicos e pessoais, nas concentrações humanas.

Desenhando a paisagem segundo sua transparência e permeabilidade visual e eficiência na comunicação, os muros qualificam o uso do solo no andar térreo dos espaços urbanizados, segundo parâmetros de acessibilidade e mobilidade das vias de trânsito dos pedestres e dos embarcados nos diversos meios automotores de locomoção. Atualmente, é com muros que se desenharam as paisagens limitadoras dos horizontes do privado ao público e vice-versa.

A legislação civil brasileira, quando fala dos direitos de vizinhança, do direito de tapagem, ou seja, de o proprietário cobrir o que está descoberto, cercar, murar e impedir o acesso a uma propriedade e também de assinalar os limites entre prédios vizinhos, prevê o direito de reclamar se o muro estiver muito alto, tapando o sol no seu terreno, ou inutilizando uma janela, ou ainda muito baixo, a ponto de facilitar a entrada de invasores. Trata-se da construção do meio ambiente artificial – cidades, onde o condomínio tem relevância.

Para Gehl, as boas cidades para encontrar pessoas é fundamentalmente uma cidade com boas oportunidades para três atividades humanas básicas: ver, ouvir e falar. Há eventos para se ver, músicos para ouvir e grandes eventos públicos como desfiles, festas de rua e passeatas para se observar e participar. Em suas várias combinações, as oportunidades para ver, ouvir e falar são condições prévias para a comunicação entre as pessoas na cidade. Observar a cidade é uma das mais importantes atrações urbanas. Uma das questões específicas correlacionado com os condomínios, é a linha de visão de janelas e terraços nos prédios. Aqui, a vista é, muitas vezes, bloqueada por grades horizontais nas janelas, posicionadas bem ao nível dos olhos, impedindo que as pessoas sentadas no interior das edificações

tenham uma visão livre. Muitas vezes, gradis grossos nas sacadas e nos terraços impedem a observação da vida nas ruas de dentro das moradias. Para o arquiteto, o segredo é pensar no que pode ser visto no interior da edificação ao projetar esses detalhes. E, ao mesmo tempo, garantir que a privacidade das pessoas não seja invadida.²⁷⁸

Do olhar pontual e sensível para este aspecto nas ruas das cidades, qualquer cidadão experimenta uma sensação caótica decorrente da falta de percepção de uma linguagem específica destes centros urbanos. Porém há uma ordem nesta aparente desordem, que segue lógicas culturais dos grupos de habitantes e, portanto, os muros são meios de comunicação bastante expressivos na cidade – informadores da ausência de segurança, sem falar nos grafites artísticos e pichações que reproduzem a comunicação de alguns segmentos da sociedade.

Quanto à estética, ela vai dos tijolos sobrepostos com acabamentos diversos, até as grades e, mais recentemente, os vidros transparentes, sendo esta, talvez, a tendência que permite “vigiar” as ruas de modo mais amplo e apreciar as edificações e seus jardins.

Assim, a utilização do elemento vidro, que permite o acesso visual de quem está dentro do condomínio para os transeuntes, ao invés do uso de grades e muros de alvenaria que o obstruem, dá a sensação de, à medida de sua vigília pessoal e responsável por esta estética e funcionalidade. Os arquitetos, desenhistas das cidades, devem assumir esta responsabilidade, e, mais que bem projetar, devem garantir o cuidado pelos futuros usuários, inclusive as possibilidades de alteração, de forma eficiente e eficaz.

Neste sentido, o condomínio é responsável pela fachada de boa parte da cidade em seu “andar térreo” das cidades, cuja estética da segurança, dos muros, das grades e guaritas desenharam a paisagem.

²⁷⁸ Ibid., p. 148-149.

3.3.1.5 Mobilidade urbana – estacionamento e fluxo de entrada e saída de veículos

A mobilidade emerge como importante fator do direito fundamental constitucional da liberdade de ir e vir, muito limitada nas cidades contemporâneas, limitada internamente nos condomínios, e limitada no fluxo de entrada e saída de suas instalações.

A Carta de Atenas, quando trata de mobilidade das vias de circulação nas cidades, chama a atenção à proporcionalidade de destino do uso entre os automóveis e os pedestres. Conta que a rua única, legada pelos séculos, recebia outrora pedestres e cavaleiros indistintamente, e, só no final do século XVIII, o emprego generalizado de coches provocou a criação das calçadas. No século XX, abateu-se como um cataclismo a massa de veículos mecânicos introduzidos nestes espaços -- bicicletas, motocicletas, automóveis, caminhões, bondes --, com suas velocidades inesperadas. Ela recomenda, em 1933, que seria tempo de remediar, por meio de medidas apropriadas, uma situação que caminhava para o desastre – em princípio concretizada na última década em todo o planeta e, em especial, nas megalópoles dos países em desenvolvimento.²⁷⁹

Quando se observam os condomínios complexos, da mesma forma é objeto de atenção esta proporcionalidade e, notadamente, o uso das vias de circulação coletivas de veículos e pedestres. É o caso especial, mas não exclusivo, de condomínios de casas, como, por exemplo, os empreendimentos Alphaville e Tamboré nos municípios de Santana do Parnaíba e Barueri, nas cercanias do município de São Paulo.

Outro exemplo de colaboração dos condomínios na cidade com a mobilidade é o oferecimento de vagas para estacionamento de veículos, que vem sendo questionado também nos últimos anos, com uma quebra de paradigma – antes a solução imaginada para a melhora da mobilidade era a do oferecimento de mais vagas para o estacionamento de automóveis nos edifícios.

²⁷⁹ Carta de Atenas, item 60.

No exemplo de São Paulo, o município tem algumas leis que vão na contramão do que é feito no resto do mundo, para desestimular o automóvel. A tendência internacional é definir um número máximo, e não mínimo, de vagas, pois quanto mais se amplia a oferta de estacionamento, mais o uso do carro seria estimulado.²⁸⁰ Esta realidade é retratada na proposta em andamento de revisão do Plano Diretor do município, que prevê a construção, ao longo das linhas de transporte público, de condomínios com um limite, sem ônus adicional, de uma vaga por unidade imobiliária.²⁸¹

Quando se trata de bicicletas, a cidade de São Paulo, igualmente a tantas outras cidades brasileiras e a muitos centros urbanos do mundo, está passando por uma revolução de costumes com o uso cada vez mais frequente é o uso de bicicletas. O condomínio pode contribuir com o oferecimento de espaços para se estacionarem estes equipamentos tanto de uso residencial como comercial.

Inobstante novas possibilidades de urbanização, os veículos automotores mecânicos serão uma realidade preponderante nas cidades brasileiras por muito tempo. Assim, os condomínios, por seu lado, devem se comprometer colaborativamente com a fluidez do trânsito. Partimos da premissa de que, em uma unidade condominial, residencial ou não residencial, com, por exemplo, 50 unidades, segundo a cultura atual, haverá uma média de dois automóveis por unidade, o que resulta em 100 carros que saem e entram na unidade, ao menos uma vez por dia, o que, portanto, neste cálculo matemático, representa a passagem por um portão de automóveis por 200 vezes, a cada dia. Neste quesito, os condomínios, em relação aos cuidados com a calçada, na linha que separa o asfalto do calçamento, devem promover a adequabilidade física para a melhor fluidez e, mesmo com a abertura e o fechamento céleres e eficazes dos portões de passagem, podem contribuir pontualmente com a melhoria do fluxo nas vias carroçáveis.

²⁸⁰ FRANKEL, Alexandre Lafer; SERVA, Leão. **Como Viver em São Paulo sem Carro**, São Paulo: Santa Clara, 2013, p. 20.

²⁸¹ Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php?p=1386>. Acesso em: 15 - 01 - 2014.

3.3.1.6 Segurança e proteção da violência urbana

Outra questão relevante da vida condominial é a segurança, um dos quesitos que representa a expectativa daqueles que escolhem viver em condomínio pela proteção maior que é oferecida.

Nesta seara de potenciais conflitos, a atuação da administração do condomínio, mesmo que parametrado pelas responsabilidades dos síndicos inscritas no artigo 1.388 do Código Civil, varia de condomínio a condomínio, dependendo da atuação dos condôminos, segundo o disposto no artigo 1.336-IV, além dos demais deveres indicados.

O modelo fechado de enclaves fortificados, como conceito de áreas protegidas, tem permeado o adensamento nas cidades.

Dispõe o Código Civil, nos artigos 1.331 caput, 1335-II e 1.336-IV, poder haver em edificações partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos, e que é direito do condômino usar as partes comuns, conforme sua destinação, dando a estas partes a mesma destinação que tem a edificação, não as utilizando de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Com base nestes parâmetros, na discussão da segurança pessoal e patrimonial, tem-se a leitura de que é no comportamento interno da comunidade, em cada caso específico, que se pode aferir e dirimir quais são as situações de agravamento de risco.

Também o ambiente construído para segurança, as guaritas, precisam ter condições mínimas de trabalho, aeração adequada, banheiro, água potável entre outras. O bom relacionamento entre moradores e os funcionários responsáveis pela segurança é essencial para garantir a efetividade das estruturas de segurança colocadas. Muitas vezes o funcionário que fica na guarita dos condomínios substitui o zelador, que zelava pelo conforto dos condôminos. O que se percebe é que a distância justamente entre condôminos e funcionários encarregados da segurança é

cada vez maior, pois, enclausurados em guaritas, perdem o contato com aqueles que são os seus clientes.

As cidades estão sendo descaracterizadas urbanisticamente. Tanto em condomínios fechados, como em loteamentos fechados, como na propriedade imobiliária via de regra, seja justificado pela insegurança, seja pela leniência do poder público, a privatização do uso do espaço público urbano é uma constante. Para Martin, “o próprio lote já está descaracterizando a cidade, com muros e cercas cada vez mais altos, anteontem não havia muros, ontem passaram a existir, inclusive com pequenos cacos de vidros, hodiernamente, além deles, há arames farpados semelhantes aos usados em presídios e em áreas militares de segurança máxima, e, acima de tudo, eletrificados, não bastante, grades e câmeras por todos os lados”.²⁸²

Não é necessário carrear a este trabalho fatos ou estatísticas que justifiquem esta preocupação. A insegurança vem ocupando as mentes dos cidadãos, e, por consequência, os orçamentos econômicos de cada um, tornando-se uma prioridade. Percebe-se, na prática da administração condominial, que investimentos em equipamentos de segurança raramente deixam de ser aprovados e, em regra, em situações de “urgência”, portanto, sem quórum qualificado – o tema é sempre urgente.

Mesmo em condomínios de um edifício, as características se assemelham, mas com um agravamento, pois o custo não é otimizado e eleva a contribuição econômica do condomínio. Anteriormente, os serviços públicos e os recursos humanos eram os elementos mais custosos, mas, hoje, eles concorrem com a segurança no ranking da destinação de verbas dos orçamentos.

²⁸² MARTIN, Marcos Rafael. Boletim Eletrônico 3791 do Instituto de Resseguros do Brasil (IRB) – ano IX, 03-11-09.

3.3.1.7 Economia e aproveitamento de recursos naturais – elétricos, hídricos, resíduos e tratamento de solo

Também no que se refere à economia ou à racionalização no consumo de energia elétrica, água, gás e recursos naturais, adequado destino dos resíduos para reciclagem e compostagem, o aproveitamento de água das chuvas, a possibilidades de tetos verdes, o reaproveitamento de entulho de construção, a disposição de caçambas para estes resíduos nas ruas, estações de carregamento de energia elétrica para automóveis elétricos e instalação de minuteiras e lâmpadas de baixo consumo de energia, o condomínio pode e tem a responsabilidade de colaborar. Trata-se, além dos benefícios ao meio ambiente, de uma oportunidade e possibilidade de oferecimento de educação ambiental com o apelo da economia, podendo-se criar uma cultura de civilidade e sustentabilidade, o que vem atender, assim, à dimensão cultural e ambiental do desenvolvimento sustentável. Representa uma oportunidade de atuação individual que realizada por um grupo de pessoas oferece a possibilidade de integração urbana.

Outro exemplo colaborativo com a cidade é o controle de ar e do efeito estufa, com a implantação de medidores de qualidade de ar e de emissão de gases, a manutenção de bombas e os geradores que não poluam o meio ambiente.

O tratamento dado à limpeza, à higiene e à destinação de resíduos é relevante nos condomínios. A título de exemplo, considerando-se a produção de resíduos domésticos na média de 1,1 kg por habitante no município de São Paulo²⁸³, em um condomínio de 11 torres de 76 unidades cada um, como o citado Residencial Porto Seguro, com uma estimativa de 3.500 habitantes residentes, ele produz mais de três toneladas de resíduo todos os dias. O devido destino e o correspondente impacto com sua saída do condomínio são aspectos relevantes no fluxo destes materiais na cidade e influem diretamente na saúde, no sossego e na segurança interna e externa de cada comunidade. A participação de cada indivíduo e a organização de cada comunidade é essencial neste processo e condiciona o sucesso da coleta seletiva de resíduos sólidos na cidade.

²⁸³ Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/servicos/amulrb/co.php?p=4623>>. Acesso em 26-12-2013.

Por vezes, os conflitos surgem da má-fé de um ou mais condôminos e, na maioria das outras, por questões culturais. A distorção do uso das partes comuns é bastante comum. Pululam os exemplos. Para citar alguns: a emissão de ruídos acima dos níveis permitidos e saudáveis para as pessoas; o uso impróprio de estacionamento de veículos que impedem igual uso dos vizinhos; a falta de correção de vazamentos e infiltrações que se estendem de uma unidade à outra; o tratamento grosseiro com os funcionários do condomínio; o destino inadequado de qualquer tipo de resíduo nas áreas comuns; a manutenção de animais perigosos nas unidades e a falta de higiene dos mesmos, tanto nas áreas privativas, como nas áreas comuns. Também os trajes usados e os ultrajes em razão das vestimentas dos usuários nas áreas sociais, quando a edificação conta com equipamentos como sauna e piscina e, mesmo nesta, o uso de bronzeadores e protetores solares. E, ainda, em condomínios de casas, o plantio de árvores de um lado que sombreie o outro.

O uso da propriedade também é inapropriado quando, em eventos festivos, se excede na emissão sonora de equipamentos de música ou de vozerio, com algazarra e som intermitente de telefones e campainhas tocando, seja a partir das áreas privativas seja das áreas comuns, que reverberam e alcançam outras unidades privativas, inclusive das propriedades vizinhas ao condomínio. A própria Lei das Contravenções Penais coíbe este comportamento.²⁸⁴

3.3.2 Microssituações de vizinhança

3.3.2.1 Diversidade social – aspectos individuais e características pessoais: teoria cultural

Os aspectos culturais de cada comunidade, os diferentes usos e costumes, as situações criadas de relação entre os condôminos resultam nos encontros que se dão de modo aleatório, por todas as edificações e resultam obrigatórios – assim, os corredores, os *halls*, os elevadores, as áreas de lazer e descanso podem ser mais

²⁸⁴ Lei das Contravenções Penais (3.688/41), art. 42.

ou menos, melhor ou pior utilizadas de acordo com as relações de vizinhança que se estabeleçam entre eles na situação de coabitação.

Os aspectos culturais de cada indivíduo, segundo caracterizados por sua conduta e as características comportamentais de cada comunidade, imprimem características especiais nas variadas situações de vizinhança nas áreas comuns em geral, e em especial nas assembleias.

Em cada área se prevê uma funcionalidade e um uso e destinação pré concebido e segundo o regramento interno.

As micro situações de vizinhança são aquelas que ocorrem dentro do território dos condomínios. São aquelas originárias da conduta e atuação dos diversos agentes humanos envolvidos, os condôminos, os usuários de passagem, e os funcionários.

Em especial nos condomínios residenciais familiares, as faixas etárias que mais se utilizam destas áreas são as crianças e os jovens, que até certa idade têm maior disponibilidade temporal no seu cotidiano.

Marcelo Sando, filósofo que milita na área da educação infanto-juvenil, traz uma referência interessante ao contexto: (*verbis*)

(...) dentre vários espaços que compõem o ambiente educacional de uma criança existem alguns onde o tempo de exposição é maior. o principal deles é a família. (...) a casa onde nascemos é a primeira referência de espaço que temos. ela é normalmente pautada pela lei da propriedade e do perigo. a criança não pode tocar em nada porque tudo é de alguém. a criança não pode ir para nenhum lugar porque todos os lugares machucam. e isso continua além das paredes da casa. nada pode ser tocado porque é sujo. nenhum lugar pode ser alcançado porque é preciso ficar perto. a criança está presa numa jaula invisível justificativas explicações ameaças repreensões impossibilitada de se mover sem ser seguida segurada e carregada de volta ao espaço no qual supostamente ela deveria ficar estática ignorando todo o resto do mundo em volta.²⁸⁵ (Mantivemos o estilo ortográfico da obra.)

O condomínio representa uma situação em que a convivência é condição inevitável, e onde os espaços ocupados, segundo sua destinação e uso efetivo, representam possibilidades de situação de vizinhança educativa. É nestes espaços

²⁸⁵ SANDO, Marcelo. **Notas & reflexões ! sobre educação**, 1ª ed., Pinhais: Melo, 2011, p. 20-21.

que se dá a exposição do indivíduo como cidadão e, segundo esta função, educacional, eles devem ser pensados e usufruídos no cotidiano.

Representa, em potencial, um espaço de educação *sui generis*, responsável por servir de exemplo pedagógico de exercício democrático na gestão do condomínio, de cidadania, isto é, uma função sociocultural peculiar.

Nas situações onde se reúnem os condôminos para tomarem as decisões no condomínio, por deterem o título de propriedade que os torna legalmente responsáveis pelas deliberações nas assembleias, tem-se, também, uma miríade de aspectos de personalidade envolvidos.

A assembleia é uma situação formal de encontro dos condôminos. É o local do exercício político de manifestação, deliberação e sufrágio, por excelência, no condomínio. É também um importante espaço de manifestação e de exercício da liberdade de falar e da obrigação de ouvir, um momento adequado para o exercício da política, das demonstrações, dos protestos, da coleta de assinaturas, da defesa e discussão de ideias.

O povo brasileiro é caracterizado por seu sincretismo e sua religiosidade, amiúde nos pequenos detalhes do dia a dia. O cotidiano das pessoas é permeado de superstições, orações e das mais diversas práticas ritualísticas. Estas práticas não ocorrem exclusivamente em templos ou locais de prática religiosa, acontecem também nas residências. Trata-se de costumes, de hábitos que constituem a cultura dos povos, e sua prática é garantida constitucionalmente.

Adams, em sua obra *Risco*, traz uma interessante tipologia humana quando abarca o tema dos mitos sobre a natureza humana e a sua inter-relação na sociedade, dividindo os homens segundo quatro padrões culturais: os individualistas, os hierárquicos, os igualitários e os fatalistas, nos seguintes termos:

Os individualistas são pessoas empreendedoras, que vencem na vida pelo próprio esforço, relativamente livres do controle dos outros e que lutam para ter poder sobre seu ambiente e as pessoas que nele vivem. Seu sucesso é muitas vezes medido por sua riqueza e pelo número de seguidores – tendem a ver a natureza como estável,

robusta e benigna, capaz de minimizar os insultos do homem e raramente vingativa; e tendem a ter uma interpretação otimista da história.

Os hierárquicos vivem num mundo com fortes laços de grupo e prescrições obrigatórias: as relações sociais nesse contexto são hierárquicas e todos conhecem seu lugar – membros de grandes empresas, governos e burocracias, acreditam que a natureza será benéfica se manejada de forma adequada. Eles respeitam a autoridade, tanto científica quanto administrativa: os que estão no topo exigem respeito e obediência, os que estão embaixo respeitam e obedecem e os que estão em posições intermediárias assumem um pouco de cada posição – tem uma visão ‘equilibrada’ da história: ela traz advertências, mas também promessas de recompensas por um comportamento ‘correto’.

Os igualitários mantêm uma forte lealdade a grupos, mas com menos respeito a regras impostas externamente, a não ser aquelas impostas pela natureza. As decisões em grupo ocorrem de forma democrática e os líderes governam pela força da personalidade e da persuasão – se apegam à visão de que a natureza é frágil e precária e, portanto, gostariam que todos pisassem com cuidado na Terra e, em casos de dúvida científica invocam o princípio preventivo.

Os fatalistas têm um controle mínimo sobre suas vidas e não pertencem a nenhum grupo responsável pelas decisões que as afetam – acreditam que a natureza é caprichosa e imprevisível, esperam o melhor e temem o pior – a vida é uma loteria cujos resultados não se tem controle – não se envolvem em debates sobre ações para resolver as situações que se apresentam porque não veem motivo para tal, já que nada que eles façam provará diferença alguma.

Ressalva que esses representantes das categorias da “teoria cultural” são caricaturas. Esclarece que as pessoas reais são mais complexas. Entretanto é possível, em um exame da maioria dos intermináveis debates sobre saúde e segurança, identificar aproximações dessas caricaturas entre os líderes participantes.²⁸⁶

Em condomínio, encontramos os mais variados “tipos” de pessoa, e como a diversidade humana faz cada pessoa ser diferente da outra, única, assim também cada comunidade condominial tem características próprias. A obrigatória convivência nos condomínios, combinada com esta diversidade individual por si só representa uma situação de vizinhança peculiar. Sem a pretensão de uma análise mais aprofundada, merecedora de um olhar da psicologia, antropologia e sociologia, entre outras áreas de conhecimento, elencamos alguns perfis fruto da observação em mais de duas centenas de assembleias, além do ensino em cursos dirigidos a profissionais do setor.

Tais perfis são: o presidente, o saudosista, o sabichão, o chatonildo, o gente boa, o amigão, a candinha, o caxias, o quietão, o barraqueiro, o reclamão, o

²⁸⁶ ADAMS, John. *Risco*, São Paulo: Senac, 2009, p. 70-72 e 76-77.

desconfiado, o bruxo, o biruta, o maluco, o causídico e o ausente, apenas para citar alguns. Em uma primeira leitura desta tipificação caricata, o tema pode parecer jocoso, porém, os condôminos atuam segundo estas características, muitas vezes combinadas, e esta tipificação pode servir de ferramental para a gestão social positiva do condomínio.

O “presidente” da assembleia deve ter habilidades e competências para dirigir uma discussão coletiva, saber discursar, procurar harmonizar o ambiente, organizar as falas, acalmar e controlar tumultos. O “saudosista” é o condômino que sempre se lembra de experiências que teve em outros condomínios; já o “sabichão” opina sobre todos os assuntos -- quando é voto vencido, não “dá o braço a torcer” e tem dificuldade de aceitar a posição alheia. Temos ainda o “chatonildo”, que tem anos de vida em condomínio e já foi síndico ou integrou o conselho fiscal, como gosta de explicar detalhadamente e comentar todas as decisões tomadas.

Há o “gente boa” que é o “amigão”, aquele que encontra os vizinhos e aproveita para colocar a conversa em dia; ele transforma assembleias em festa, leva alimentos e encara o momento como uma oportunidade para se encontrar com os vizinhos e bater papo. O “maria vai com as outras”, que não tem opinião firme sobre os temas discutidos, tende a ser influenciado por outros moradores nas decisões e acompanha a maioria. O “candinha”, por sua vez, encarrega-se de fazer que as fofocas corram o prédio e adora acrescentar detalhes às histórias, fazendo valer o ditado de que “cada um que conta um conto, aumenta um ponto”.

O “caxias” procura acompanhar detalhes de tudo o que ocorre e se preocupa com cada vírgula nas atas de reunião; leva as regras ao pé da letra, gosta da perfeição e fica de olho em tudo, e nas votações faz questão de justificar as suas escolhas.

O “donzela” é o tipo que nunca morou em condomínio; fica interessado e quer entender tudo, enquanto o “quietão”, em geral, é aquele que permanece mudo, prestando atenção nas reuniões sem se envolver nas discussões, fica apenas observando.

O “barraqueiro”, tido como um tipo negativo para o andamento da gestão, de tudo discorda, promove brigas, insulta outros moradores e até os agride fisicamente. Este tipo por vezes faz parceria com o “reclamão”, que gosta de criticar a administração e os moradores e tem pouca paciência para suportar seus *hobbies* -- reclama de tudo, e ainda com o “isqueirinho”, que induz os outros a questionarem todos os pontos discutidos e se queixa do síndico e de moradores no elevador.

Por outro lado, temos o “abusado” que acha que todos têm de tolerar seus *hobbies* e quem não os suporta é um “chato” considerando seu estilo de vida supernormal.

Afora estes caracterizados, pode-se indicar ainda o “desconfiado”, que tem mania persecutória; o “bruxo”, o “biruta”, o “maluco”, que podem surpreender e desestabilizar o ambiente com manifestações desconexas; o “ausente”, que nunca colabora com a administração; e mesmo o “causídico”, que representa os advogados e conhecedores de direito, gosta de apresentar o lado jurídico de tudo o que é discutido no prédio e, muitas vezes, avaliza ou não, com mais ou menos conhecimento específico, encaminhamentos propostos por condôminos.

3.3.2.2 Acessibilidade – o direito fundamental de ir e vir no condomínio

Outra questão importante nas micro situações de vizinhança em condomínio é o tema da acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, em relação a sua locomoção e comunicação, e que interfere nas situações internas do condomínio.

A Constituição Federal regulamenta a garantia do acesso adequado às pessoas portadoras de deficiência física ou mobilidade reduzida, indicando ser um dever da família, da sociedade e do Estado garanti-lo. O tema é tratado em um conjunto de leis específicas: Lei Federal n.º 10.098/00, Decreto-Lei 5.294/04, Decreto Municipal n.º 45.122/04, resoluções CPA/SMPED-G/015/2008 e, ainda, na NBR 9.050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, (ABNT), que dispõe sobre a adequação das edificações públicas e privadas e elementos urbanos.

A lei federal estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade em vias públicas, nos parques e nos demais espaços de uso público, edificações públicas e privadas e define acessibilidade, barreiras, elemento da urbanização, mobiliário urbano, ajuda técnica, etc.²⁸⁷

Os elementos urbanos devem ser modificados de forma a permitir amplo acesso a pessoas portadoras de necessidades especiais, temporárias ou permanentes, os itinerários e as passagens de pedestres, os percursos de entrada e de saída de veículos, as escadas e rampas, banheiros, estacionamentos, etc., devem observar os parâmetros estabelecidos pela ABNT.

A legislação chama a atenção para as barreiras na comunicação, estabelecendo mecanismos e alternativas técnicas que tornem acessíveis os sistemas de comunicação e sinalização, para a garantia do direito de acesso à informação, à comunicação, ao trabalho, à educação, ao transporte, à cultura, ao esporte e ao lazer e estabelece, ainda, a formação de profissionais capacitados para se comunicar diretamente com pessoas com limitação sensorial e de comunicação.

No atual “estado da arte” legal, as novas construções, assim como as antigas em caso de reformas substanciais, devem adaptar-se aos parâmetros indicados, porém, nada obsta que os condomínios promovam algumas destas adaptações como a instalação de corrimões, e mesmo rampas de acesso adequado. Lembre-se que os não portadores de necessidades especiais podem facilmente aceder os lugares por rampas, enquanto os portadores tem enormes dificuldades com os degraus – uma questão de solidariedade e de ética urbana.

O investimento nestes equipamentos impacta positivamente nas situações de vizinhança do condomínio e simboliza uma ética urbana que determina uma digna condição de vida às pessoas atingidas.

²⁸⁷ " - acessibilidade é a possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos transportes e dos sistemas e meios de comunicação;
- barreiras são qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento e a circulação com segurança das pessoas, que por sua vez podem ser arquitectónicas e de comunicação;
- pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida aquela que temporária ou permanentemente tem limitada sua capacidade / possibilidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo."

3.3.2.3 As áreas de lazer e de recreação intramuros

Para a melhor convivência, todos os condôminos devem incentivar e ser incentivados a participar de atividades comunitárias, como jogos esportivos e sociais, sessões de cinema ou vídeo, reuniões festivas, debates sobre assuntos diversos, à medida da criatividade da comunidade, ou, minimamente, oferecer a solidariedade e a cordialidade nesta convivência. Percebe-se que costumam ser mais agradáveis e produtivas as assembleias realizadas em locais propícios, em ambiente de conagração.

Neste sentido, investir em equipamentos que proporcionem maior integração da comunidade, como aparelhos de ginástica, *playground*, um televisor ou telão, enfim, a promoção de atividades coletivas e a melhor utilização das áreas comuns destinadas ao lazer podem resultar em uma substancial melhora não só na convivência e no sentimento de bem-estar, como também na receita econômica do condomínio. Não se pode olvidar que, em tempos idos, a convivência entre vizinhos e moradores de pequenas cidades era exercida na “praça da igreja”, no coreto desta praça, nas esquinas da cidade, nas caminhadas e passeios pelos arredores, onde se encontravam e faziam amigos.

Contextualizando a oferta de espaços de lazer nas cidades grandes em geral, Sant’Anna confirma sua escassez:

(...) as ofertas de lazer relacionadas a um ambiente natural e saudável são insuficientes, ou quase inexistentes em algumas áreas. Os valores sociais distorcidos fizeram com que os shoppings sejam considerados como espaços de lazer. Ocorre que, nestes locais, para se divertir é preciso consumir. Tomar sorvete, ir ao cinema, comprar pipoca, uma calça jeans, tudo custa dinheiro. Parques, praças e áreas livres, onde o desfrute de uma vida saudável não é relacionado ao status social são raridades nas grandes cidades brasileiras.²⁸⁸

São muitas as situações de vizinhança que se relacionam com o lazer, como os parquinhos infantis, quadras esportivas, piscinas, academias, saunas, salões de festa, salões de jogos, bosques, etc.. Condomínios que têm muitas destas áreas são chamados de “condomínios clube”.

²⁸⁸ SANT’ANA, Mariana Sena. **Planejamento urbano e qualidade de vida: da Constituição Federal ao Plano Diretor**, in: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (coords.), **Direito urbanístico e ambiental**, op.cit., p. 128.

Estes equipamentos geram situações interessantes de conagração ou de conflitos entre os condôminos, e são situações de vizinhança em que os usuários se encontram. Podem ocorrer contrariedades nestas mesmas áreas e também as interferências emanadas muitas vezes atingem as unidades privativas.

Quando se trata de condomínios, a legislação acerca do tema é escassa, porém bastante para determinar as necessidades e exigências de segurança à sua utilização, nas denominadas áreas de uso coletivo restrito. As normas internas poderão organizar o convívio dos condôminos e as responsabilidades de cada um, seja em razão de saúde (exames médicos), de segurança (uso de equipamentos e pessoas), de sossego (comportamento adequado) etc.. É direito dos condôminos utilizar estas áreas respeitando sua destinação, enquanto cabe ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços disponíveis aos condôminos e possuidores.

Na construção deste regramento, importantes questões devem ser discutidas pela comunidade: a definição de quem poderá fazer uso das áreas comuns, se somente moradores, ou também parentes, amigos; a proibição de permanência com bebidas, alimentos, animais, aparelho eletrônico; o estabelecimento de horário de utilização em dias úteis e finais de semana, diferenciando horários de verão, ou de inverno; a reserva de horário e frequência para limpeza; a contratação ou não de profissional para realizar exames médicos periódicos em todos os moradores interessados na utilização da piscina ou academia; e a proibição da presença de menores desacompanhados do pai ou responsável, por exemplo, dentre tantas possibilidades.

Em caso de acidente no condomínio, deve-se apurar se as condições de segurança encontravam-se atendidas em nível estrutural; se as disposições relativas a procedimentos e a conduta quanto ao uso da piscina foram desatendidas; se houve culpa subjetiva que tenha contribuído com o acidente, ou, por outro lado, se houve força maior ou caso fortuito; e a caracterização da culpa, quanto à verificação de negligência, imperícia ou imprudência.

Desde que tomadas todas as precauções de segurança, pode-se prever a exclusão de responsabilidade do condomínio e seu representante legal.

Importante contextualizar que dadas as condições de segurança da cidade, bem como o advento da necessidade de trabalho externo dos pais e mães de família, hoje em dia as crianças vivem cada vez mais confinadas em áreas restritas de prédios e condomínios horizontais, ou frequentam, quando possível, clubes e parques. São cada vez mais raras as situações do “lá no fundo do quintal”, ou na casa do vizinho, ou na rua, ou no terreno baldio “logo ali”. Por esta razão, as áreas de lazer vêm se tornando um item fundamental em condomínios e tem crescido a atenção para que não ofereçam riscos, tendo normas de segurança específicas, o que gera situações importantes de vizinhança.

Brincar ao ar livre é saudável para as crianças. Ar puro, brincadeiras criativas, promovendo interação social, medindo os próprios limites e aprendendo, na prática, a conhecer os limites dos outros; são atividades importantes para o crescimento e a formação das pessoas. Planejando-se uma área de lazer com atenção a esta funcionalidade, deve-se cuidar para que o espaço seja adequado ao exercício da criatividade e, ao mesmo tempo, seguro.

3.3.2.4 A vigilância através de sistemas de registro dos comportamentos no condomínio

Quando se trata da instalação de câmeras, o registro de imagens da história humana remonta às primeiras inscrições de desenho e pintura rupestre em suportes naturais, nas paredes de cavernas. Desde esta data e até hoje, na era digital, o grafismo é ferramenta de registro de eventos.

A invenção da fotografia, no início do século XIX, possibilitou, com maior precisão, apreender-se o registro de um momento físico em uma imagem, passível de reprodução em série. Ela passou a compartilhar com o desenho e a pintura esta condição, e, logo depois, com o filme em quadros.

Estas ferramentas foram se sofisticando com o avanço da tecnologia, e sua produção, massificada a preços econômicos, fez que a máquina fotográfica e de filmar passassem a ser comuns em todas as casas e empresas. Esta possibilidade de registro vem sendo usada como cadastro de informações, agora via imagens. A captura destas imagens, que era exclusivamente voluntário, passou a ter sua liberdade dilatada e culturalmente hoje se aceita que quem frequenta ambientes públicos já não possa resistir ao registro de sua passagem.

Por outro lado, a privacidade é definida como o direito de não ser monitorado, entendido como direito de não ser visto, ouvido, etc.; o direito de não ser registrado, como direito de não ter imagens ou conversações gravadas, etc.; e o direito de não ser reconhecido, entendido como direito de não ter imagens e conversas gravadas publicadas na internet e em outros suportes de comunicação. Neste contexto, outra definição interessante de privacidade é a de poder revelar-se seletivamente ao mundo, e, portanto, ela extrapola o direito de ser deixado em paz, no sossego do anonimato. Estes direitos todos têm sido relativizados em nossa moderna sociedade.

O avanço tecnológico promoveu recentemente a possibilidade das câmeras de filmar, que antes precisavam ser manuseadas pela mão humana, poder filmar sem sua direta intervenção, com sistemas integrados de imagem, com filmagens automáticas, em tempo corrido. O advento do filmar e registrar imagens de um ponto remoto invade mais e mais campos de utilidades, nos radares medidores de velocidade, nas pessoas trabalhando, ou em cenas do metrô e das ruas. Mais recentemente ainda, estes sistemas têm sido usados nas entradas e saídas dos condomínios e nas áreas comuns de edifícios, tanto residenciais, como comerciais. Estas imagens podem ser acompanhadas em sistemas múltiplos de telas, nas suas portarias, e mesmo em qualquer outro computador pessoal, e até mesmo em celulares, ficando armazenadas, à disposição para serem utilizadas no futuro. Assim, o que um dia foi o registro instantâneo voluntário de um momento escolhido passa a ser o registro do tempo corrido, para, se for o caso, se escolherem momentos de interesse.

É neste contexto que surge a instalação de câmeras nos condomínios, por razões ditas de segurança e que avançam a cada dia a vigília nas áreas comuns. Enquanto em um primeiro momento as câmeras “olhavam” para quem passava na rua, depois passaram a olhar a entrada e saída nas edificações e, agora, passam a registrar o movimento dos ocupantes. O que antes servia para vigiar o estranho, agora serve para vigiar o vizinho, o que tem alterado o comportamento espontâneo nestas áreas.

O registro filmado do comportamento tem sido inclusive usado e aceito no judiciário para instruir processos judiciais indenizatórios, e tem acompanhado as advertências e a aplicação de multas aos condôminos.

A Constituição Federal dispõe, no capítulo das garantias e direitos fundamentais, que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se às pessoas residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, sendo invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação. O que se percebe é que as áreas comuns em condomínio estão deixando de ser áreas privativas, mesmo que coletivas, em razão da potencial publicidade que se passa a dar às imagens capturadas. O tema do direito à privacidade, ao não registro dos passos cotidianos, à tranquilidade de estar a sós, individualmente ou em grupos, está em discussão nos condomínios e nas cidades, no ambiente público, no privado, e no “semiprivado” destas áreas comuns.

O direito à privacidade tem sido relativizado e, a passos largos, a liberdade de ir e vir das pessoas tem sido mais e mais vigiada, registrada, obstruída com cancelas digitais, e a legislação a respeito é ainda insipiente. O argumento colocado é o de que câmeras de vídeo auxiliam na segurança pública e não ofendem a dignidade da pessoa humana, o direito à intimidade e privacidade. Porém o direito à privacidade e o direito à segurança são igualmente fundamentais para qualquer ser humano, e a preocupação com um não pode prejudicar o outro.²⁸⁹

²⁸⁹ AI-RR-1830/2003-011-05-40.6.

Sobre o tema, não há legislação específica, embora tenham tramitado na Câmara dos Deputados dois projetos de lei que buscavam obrigar a instalação de câmeras em áreas de uso coletivo em condomínios residenciais e comerciais. Ambas as proposições foram rejeitadas, com bons e fortes motivos, e os projetos de lei arquivados em 31/01/2011. O relator da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania indicou que, do ponto de vista da técnica legislativa, o tema deverá ser tratado no capítulo do Código Civil destinado ao condomínio edilício e não, através de nova lei extravagante. Quanto ao mérito, nas palavras do relator: “Acredito que cada condomínio, levando em consideração suas limitações financeiras e orçamentárias, bem como a sua discricionariedade gerencial, deve ser livre para decidir sobre conveniência e oportunidade de se instalar câmeras de segurança”.²⁹⁰

Alinhamo-nos com este entendimento e pensamos que o tema deve ser discutido por cada comunidade, para auto regrar-se. Cada comunidade deve decidir quanta privacidade deseja nas áreas de uso coletivo.

3.3.3 Emissão de ruídos, vibração e perturbação sonora ocorrentes na indústria da construção imobiliária – uma análise pontual

No trato da saúde, do sossego e da segurança, direitos difusos e coletivos por excelência, têm-se, de um lado, a coletividade no entorno de cada obra realizada na cidade e, do outro, grupos de pessoas que fazem da construção sua atividade profissional.

Já tivemos a oportunidade de publicar um artigo recentemente na 13ª. Conferência Internacional da Latin American Real State Society abordando o tema da emissão de ruídos na indústria da construção imobiliária.²⁹¹

A emissão sonora e de ruídos excessivos nas cidades, sua regulamentação, o abuso às regras colocadas e mesmo o juízo de proporcionalidade controverso entre

²⁹⁰ Parecer pela rejeição dos Projetos de Lei n.º 3.279/08 e 3.604/08.

²⁹¹ WAGNER, Michel Rosenthal. **A emissão de ruídos na indústria imobiliária, licenciamento ambiental e direitos de vizinhança**, São Paulo: Latin American Real Estate Society [Sociedade Latino Americana de Estudos Imobiliários], anais do 13ª. Conferência Internacional LARES, 2013, Disponível em: <<http://www.lares.org.br/2013/artigos/756-1071-1-RV.pdf>>. Acesso em: 12 - 03 - 2.014.

benefícios sociais e o transtorno decorrente de todo esse processo é tema relevante no que tange à qualidade de vida das pessoas nas cidades. A poluição sonora é um problema comum que atinge indiscriminadamente seus habitantes.

O excesso na emissão sonora, popularmente chamado de “barulho”, decorrente do trânsito, de indústrias, da construção imobiliária, de motores e, em especial, de carros, motocicletas, e aviões tem perturbado a tranquilidade da sociedade. Também perturbam os “pequenos barulhos”, seja das vozes altas, seja dos aparelhos de telefonia móvel que, na deficiência educativa, levam o inoportuno a ocorrer em qualquer lugar e em qualquer hora do dia ou da noite.

O direito ao silêncio é uma das manifestações jurídicas relevantes nos centros urbanos, e uma questão de saúde pública.

A poluição sonora, mesmo em área urbana, mostra-se tão nefasta aos seres humanos e ao meio ambiente como outras atividades que atingem a “sadia qualidade de vida”, referida no art. 225, *caput*, da Constituição Federal. O fato de as cidades em todo o mundo serem associadas à ubiquidade de ruídos de toda ordem, e de vivermos no país do carnaval, do sol tropical, da alegria e de inumeráveis manifestações musicais, não retira de cada brasileiro o direito de descansar e dormir, duas das expressões do direito ao silêncio que encontram justificativa não apenas ética, mas, sobretudo, fisiológica.²⁹²

O exercício da propriedade atinente à função social determina seu uso com responsabilidades especiais, sujeitando-se a restrições em caso de colisão e conflitos com outros direitos fundamentais, como o direito à saúde, ao trabalho, à liberdade, à qualidade de vida sadia, dentre tantos. Quando se trata de interferências originárias da indústria da construção imobiliária, de obras civis em geral, situações importantes nas quais emergem relações de vizinhança pulverizadas por toda urbanização, o tema se inclui na apuração de ocorrência de poluição sonora e atmosférica de materiais acima dos limites toleráveis.

²⁹² Resp. 1.051.306-MG (2008/0087087-3), Relator Min. Castro Meira, DJ: 10/09/2010.

A sociedade desconhece o viver nas condições de adensamento e demografia verificadas nos centros urbanos desta envergadura. Megalópoles com a tendência de concentração humana nestas dimensões são uma novidade²⁹³. Nas cidades se emitem a todo o momento sons que, ouvidos no seu conjunto, justificam a atenção do Direito em face da sua interferência na saúde, no sossego, e na segurança de seus habitantes. Trata-se da construção de uma paisagem sonora que permeia o dia a dia, todo o tempo.

A predominância da concepção da cidade compacta, adensada e verticalizada é a realidade a ser considerada. Dessa realidade, emerge a necessidade de se ter um olhar para o todo das regiões urbanizadas e o impacto de milhares, sim, milhares de construções ocorrentes simultaneamente. O ruído e a vibração excessivos e frequentes são uma constante, atingindo grande contingente populacional.

Trazer à tona a importância de discutir as relações positivas de vizinhança e a introdução de uma conduta adequada e positiva no trato do tema – quando do uso e ocupação do solo e, especialmente, quando da construção das edificações nas cidades é matéria que merece regulação mais apurada que as de costume.

As cidades são construídas e mantidas ao longo do tempo. A qualidade da construção imobiliária deve ter como indicador não apenas o resultado do produto imobiliário, mas também o modo como é promovida. Nesse sentido, emerge a observação do respeito à vizinhança e seus reflexos na permissão e condicionamento do licenciamento ambiental urbano.

A emissão de ruídos e vibrações emanados nos momentos de construção de imóvel novo, seja de reforma de imóveis antigos, é patente. A “força humana” vem sendo substituída pelas máquinas em todos os setores, porém, o nível de industrialização das atividades construtivas ainda é baixo. É o caso da substituição da furadeira manual pela mecânica; do serrote, da serrinha e do cortador de pisos pela serra circular, e tantos outros exemplos de equipamentos ruidosos.

²⁹³ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 2010.

No âmbito da indústria imobiliária, com equipamentos utilizados segundo o atual estágio de desenvolvimento técnico – desde os caminhões transportadores de materiais, a produção de concreto em cada obra, a utilização de bate-estacas, serras circulares, e mesmo a falta de cuidado com a emissão de ruídos no manuseio destes equipamentos –, torna-se necessário repensar urgentemente esta atividade, de forma a minimizar os efeitos das interferências dela decorrentes.

A experiência de viver perto, ou muito perto de uma obra, de um prédio ou de um túnel, traz a verdadeira dimensão do incômodo. Acresça-se ainda que essas emissões perduram por todo o tempo da obra, raramente menos que meses e, muitas vezes, por anos.

Tecnicamente, o tema se agrava em razão do formato da envoltória de radiação, onde harmônicos pares e ímpares são reforçados ou atenuados, resultando em um produto completamente diferente daquele da emissão original. Correntes de vento, diferenças de pressão atmosférica e gradientes de temperatura alteram ainda mais as possibilidades, que se tornam imprevisíveis. Tem-se um resultado caótico que permeia as zonas lindeiras, próximas e contíguas às obras em andamento.

Essa realidade atinge diretamente a qualidade de vida das populações, no que se refere à saúde, ao sossego e à segurança dos cidadãos.

Assim, o condomínio é território potencialmente emanador de ruídos desde a sua construção até na sua manutenção ao longo do tempo.

O tema dos limites e parâmetros para a emissão sonora, do que é ou não permitido, ou o que deve ou não ser tolerado pelas pessoas, é objeto de debate constante em todos os segmentos envolvidos com a indústria imobiliária. Através de um complexo conjunto de normas, foram criados parâmetros que possibilitam medir se tais emissões sonoras são, ou não, prejudiciais à população, e em que condições.

3.3.3.1 Emissão sonora e perturbações -- ruídos

Para muitos, ruído, som, barulho são termos simplesmente sinônimos. Para Fiorillo, som é qualquer variação de pressão (no ar, na água...) que o ouvido humano possa captar, enquanto ruído é o som ou conjunto de sons indesejáveis, desagradáveis, perturbadores. O critério de distinção é o agente perturbador, que pode ser variável, envolvendo o fator psicológico de tolerância de cada indivíduo.²⁹⁴

Cumprе esclarecer como funciona a unidade usada para medir a intensidade do volume dos sons, o decibel (dB). Essa unidade representa relação entre grandezas físicas diferentes, como pressão sonora e potência elétrica, dentre tantas outras. Originariamente, o decibel, que é a décima parte do Bel, era utilizado para medir as perdas em linhas de transmissão telefônicas. Daí a origem de seu nome, em homenagem a Alexander Graham Bell, o inventor do telefone.

As técnicas na construção imobiliária avançaram muito nas últimas décadas; porém, a questão dos isolamentos e tratamentos acústicos carece ainda de investimento em pesquisa e mesmo da implementação das soluções disponíveis.

Quando trata do direito de construir, e de como construir, o Código Civil determina que devem ser observadas as normas técnicas e os parâmetros prescritos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. A legislação fala que, ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir sua redução ou eliminação, quando possíveis. A simples verificação da qualidade precária de cuidado com as emissões sonoras, o tratamento acústico inadequado nas construções e reformas na cidade e a falta de cuidado no trato dos materiais justificam o aprofundamento no tema. Atualmente as normas que regulam o tema são as 10.151 (Acústica – avaliação do ruído ambiente em recintos de edificações visando o conforto dos usuários – Procedimento), e a 1052 (Níveis de Ruído para Conforto Acústico), e mais recentemente a 15575 (Edificações habitacionais - desempenho).

²⁹⁴ Ibid. p. 325.

Na legislação penal, o artigo 42 da Lei de Contravenções tipifica condutas ofensivas à saúde, ao sossego e à segurança no contexto aqui colocado²⁹⁵.

Semelhantemente ao Código Civil, tipifica e pune o comportamento ilícito e as atitudes que o circunstanciam.

Nascimento Franco, quando trata das atividades ruidosas no condomínio de uso profissional, afirma a aplicabilidade desta lei e a vinculação de sua efetividade à existência de parâmetros técnicos balizadores da avaliação:

Para impedir ruídos excessivos produzidos em atividades profissionais de qualquer natureza, além das ações cíveis de que pode utilizar-se o prejudicado, cabe, ainda, processo contravencional, com base no art. 42 da Lei de Contravenções Penais, que pune com prisão simples, de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses, e multa quem perturba o trabalho ou o sossego alheios exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições penais, ou abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos.²⁹⁶

Note-se, porém, que só há contravenção, nos termos do citado art. 42, quando a atividade profissional incômoda ou ruidosa é exercida “em desacordo com as prescrições legais”. Isto quer dizer que excessivo é o ruído que ultrapassar os limites acústicos estabelecidos pelas autoridades competentes. Igualmente não configura infração o trabalho praticado fora do horário comercial, ou nas horas de repouso, se o Poder Público competente não tiver estabelecido horário para o exercício da atividade ruidosa, conforme decisão do TACrimSP, em situação análoga: “Não estando disciplinado pelo Poder competente, que é o Municipal, o horário de funcionamento das indústrias e fábricas que perturbem o sossego público, impunível se torna o fato descrito no art. 42 da Lei das Contravenções Penais.”²⁹⁷

Neste sentido ainda, Carneiro defende que o importante, é ter-se claro que a proteção estampada no diploma atual é concernente tanto aos efeitos do uso normal como do anormal; “sendo a utilização prejudicial à segurança, à saúde ou ao sossego dos que habitam a propriedade vizinha, terão estes o direito de fazer cessar as interferências, mediante limitação ou impedimento da utilização nociva”. Se os atos forem praticados no exercício regular do direito reconhecido, serão lícitos e permitidos conquanto não sejam abusivos. Carneiro define o abuso do direito; afirmando que “será anormal, a utilização da propriedade que ultrapasse os limites dos incômodos que devam ser tolerados pelo homem comum, penetrando na esfera do dano ao sossego, à saúde ou à segurança dos vizinhos”²⁹⁸.

²⁹⁵ Lei das Contravenções Penais (Dec.-Lei nº 3.688/41): “Perturbação do trabalho ou do sossego alheios”.

Art. 42 - Perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheios:

I - com gritaria ou algazarra;

II - exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;

III - abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;

IV - provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem guarda:

Pena - prisão simples, de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses, ou multa”.

²⁹⁶ FRANCO, J. Nascimento, op. cit., p. 144.

²⁹⁷ Acórdão da 1ª Câmara na ApCrim 4.263. RT 226/324, *apud* FRANCO, J. Nascimento, op. cit., p. 145.

²⁹⁸ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**, 3ª ed., São Paulo: RT, 2001, p. 15, 16 e 21.

Tratando, por outro lado, dos limites razoáveis para a emissão de ruídos, Meirelles assegura que “ninguém pode pretender, sob a invocação do direito ao descanso, que tudo em derredor se imobilize e cale. O que a lei confere ao vizinho é o poder de impedir que os outros o incomodem em excesso, com ruídos intoleráveis, que perturbem o sossego natural do lar, do escritório, da escola, do hospital, na medida da quietude exigível para cada um destes ambientes”.²⁹⁹

Para Magrini, quando trata do direito ao silêncio informando que “O silêncio nestes dias altamente estressantes em que vivemos, deve ser compreendido como um direito do cidadão. E sob este enfoque, haveria que se buscar não só um Código de Silêncio com medidas repressivas rigorosas. Mais que isso, é também preciso um programa de educação da população no sentido de se formar uma consciência mais sólida sobre a necessidade de respeitar a tranquilidade alheia, seja no período noturno ou diurno seja em área residencial ou comercial”.³⁰⁰

Mesmo que os ruídos produzidos por estabelecimento comercial estejam dentro dos limites máximos permitidos pela legislação municipal, havendo prova pericial de que os mesmos causam incômodos à vizinhança, aquele que explora a atividade causadora da ruidosidade (*sic*) excessiva e de vibrações mecânicas é obrigado a realizar obras de adaptação em seu prédio, com o objeto de diminuir a sonoridade e as vibrações que prejudicam os prédios lindeiros.³⁰¹

O tratamento para os vários tipos de poluição que emergem da sociedade pontualmente encontram no condomínio, em face do seu adensamento, também um potencial de interferência na vida intra e extramuros dos cidadãos nas micro e nas macro situações de vizinhança apontadas.

Para Fessel,

Na medida em que as normas e os limites dos direitos são respeitados pelos vizinhos, a vizinhança pode ser exercida de maneira saudável e tranquila com soluções profícuas dos seus conflitos. Porém, se o vizinho não for atento às regras

²⁹⁹ MEIRELLES, Hely Lopes. op.cit., p. 21, *apud* FACHIM, Luiz Edson, op.cit. p. 51.

³⁰⁰ MAGRINI, Rosana Jane. **Poluição sonora e lei do silêncio**, Revista Jurídica, Porto Alegre, a. 43, n. 216, p. 20 e 23, out 1995, *apud* FACHIM, Luiz Edson, p. 51.

³⁰¹ Apelação com revisão n. 548.842-00/0 – São Paulo, 5ª. Câm. 10.08.99., Lex, São Paulo, a. 34, v. 179, p. 414-415, jan./fev. 2000.

da boa convivência, utilizando-se de sua propriedade, por exemplo, em condições anormais à sua época, meio ou ao grupo de convivência, não conseguirá atender de maneira efetiva à finalidade da vizinhança, posto que a conduta anormal de um vizinho fatalmente atingirá a regularidade da conduta do outro vizinho, provocando-lhe alterações não queridas dos seus hábitos, perturbando-lhe a tranquilidade, segurança ou saúde.³⁰²

3.3.3.2 Análise à luz do tripé protetivo de prejudicialidade a saúde, sossego e segurança

Do excesso de ruídos, o popular “barulho”, decorrem variadas perturbações da saúde mental, diminuição da capacidade laboral, fadiga, descontrole das funções hormonais, elevação do ritmo cardíaco – hipertensão, distúrbios digestivos, surdez, falta de concentração, dores de cabeça, estresse e, conseqüentemente, deterioração da qualidade de vida.

Segundo a Organização Mundial da Saúde, ruídos acima de 70 decibéis podem causar distúrbios auditivos, que levam a uma lenta perda da audição, em qualquer idade, mas agravando-se na população idosa.

Magrini trata dos malefícios à saúde informando da certeza da ciência médica de que “poluição sonora ofende o meio ambiente, e conseqüentemente afeta o interesse difuso e coletivo, na medida em que os níveis excessivos de sons e ruídos deterioram a qualidade de vida na relação entre as pessoas, sobretudo quando acima dos limites suportáveis pelo ouvido humano ou prejudiciais ao repouso noturno e ao sossego público, em especial nos grandes centros urbanos”.³⁰³

Carneiro, em sua obra sobre questões sonoras nas edificações urbanas, informa que está comprovada a responsabilidade dos ruídos por “inúmeros problemas como a redução da capacidade de comunicação e de memorização, perda ou diminuição da audição e do sono, envelhecimento prematuro, distúrbios neurológicos, cardíacos, circulatórios, gástricos, etc., e que muitas das suas conseqüências são produzidas, inclusive, de modo sorrateiro, sem que a própria vítima se dê conta.”³⁰⁴

³⁰² FESSEL, Regina Villas Bôas, op. cit., p. 226.

³⁰³ MAGRINI, Rosana Jane, op.cit., p. 20 e 23, out 1995, *apud* FACHIN, Luiz Edson, op.cit. p. 51.

³⁰⁴ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda, op. cit., p.2.

Conforme caracteriza e qualifica Falcão, o ouvido é o único órgão dos sentidos que jamais descansa, sequer durante o sono. Com isso, os ruídos urbanos e os vicinais são motivo a que, durante o sono, o cérebro não descanse como as leis da natureza exigem. Por isso, o problema dos ruídos excessivos não é apenas de gostar ou não; é, nos dias que correm uma questão de saúde, a que o Direito não pode ficar indiferente.³⁰⁵

Em seu trabalho a respeito da nocividade da poluição sonora ao corpo humano, intitulado “A poluição sonora ataca traiçoeiramente o corpo”, Fernando Pimentel Souza afirma que, em São Paulo, essa poluição e o estresse auditivo são a terceira causa de maior incidência de doenças do trabalho, só atrás das devidas a agrotóxicos e doenças articulares. Inúmeros trabalhadores veem-se prejudicados no sono e às voltas com fadiga, redução de produtividade, aumento dos acidentes e de consultas médicas, falta ao trabalho e problemas de relacionamento social e familiar.³⁰⁶

Para este autor, o ruído estressante libera substâncias excitantes no cérebro, tornando as pessoas sem motivação própria, e incapazes de suportar o silêncio. Libera também substância anestésica, tipo ópio e heroína, que provoca prazer, abrindo campo para o uso de fortes drogas psicotrópicas. As pessoas tornam-se viciadas, dependentes do ruído. Paradoxalmente, caem em depressão, em ambiente com silêncio salutar, permanecem agitadas, incapazes de reflexão e meditação mais profunda.³⁰⁷

Para Fachin, a proteção do sossego, especialmente em face de indevidas perturbações ruidosas, tem espaço no Direito contemporâneo.³⁰⁸

Os parâmetros de tolerabilidade ao desconforto acústico são considerados distintamente de indivíduo a indivíduo, de região a região, e muitos dos ruídos nas cidades são parte do meio ambiente construído. Sob essa fundamentação, esses

³⁰⁵ FALCÃO, Alcino Pinto. **Poder de Polícia e Poluição Sonora**, in: RDP 16/73, p. 79, *apud* CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda, op. cit., p. 3.
³⁰⁶ SOUZA, Fernando Pimentel. **A poluição sonora ataca traiçoeiramente o corpo**, disponível em: <<http://www.itnet.com.br/saudelegal-9868>>. Acesso em: 28-11-2012.

³⁰⁷ *Ibid.*, mesma página.

³⁰⁸ FACHIN, Luiz Edson, op. cit., p. 50.

desconfortos deveriam ser tolerados ante a subjetividade intrínseca nesse nível, quando de sua avaliação. Porém, há de se considerar rigidamente um mínimo balizador da qualidade de vida essencial à vida humana, com a tranquilidade que lhe permita a concentração, o descanso, o repouso e a reenergização.³⁰⁹

À primeira vista, a emissão exagerada de ruídos e vibrações não se relacionaria com o aspecto segurança das situações de vizinhança. Mas, pelo contrário, acarreta riscos pessoais e patrimoniais. Vibrações intensas podem afetar a estabilidade de uma edificação vizinha, e mesmo a movimentação de terra de um terreno contíguo, muitas vezes, carece de atenção especial.

O esgotamento nervoso e a irritação debilitam e fragilizam as pessoas, fazem diminuir paulatinamente a tolerância, implicando riscos à comunidade. Da experiência prática, podem-se aferir as condições de estresse em que se vive nas cidades, em especial nas megalópoles, e como as patologias emocionais agravam a violência. O Brasil é um dos países mais violentos do mundo e abriga cidades das mais barulhentas do mundo. A falta de repouso de uma pessoa pode diminuir seus reflexos e sujeitar o indivíduo a um acidente de trabalho ou automobilístico, por exemplo.

A interferência dos ruídos no sono, mesmo quando a pessoa consegue dormir – no dito popular, quando a pessoa se acostuma e já não mais percebe –, é igualmente muito grave. Essa pretensa adaptação, que é só aparente, ao meio ambiente resulta de uma postura leniente e inadmissível de abuso.

Machado ilustra, neste sentido contando que as pessoas submetidas a controle de eletroencefalogramas, eletrocardiogramas etc. mostram efeitos nocivos do ruído durante o sono, e que o sono assegura reparação da fadiga física e da fadiga mental ou nervosa do indivíduo.³¹⁰

³⁰⁹ A casa, em princípio, lugar de sossego e descanso, se o seu dono assim o desejar. [...] A parte final da Súmula75/TJRJ, mencionada no acórdão recorrido, bem coloca a questão: "O simples descumprimento de dever legal ou contratual, por caracterizar mero aborrecimento, em princípio não configura dano moral, salvo se da infração advém circunstância que atenta contra a dignidade da parte". REsp 1.313.641-RJ (2012/0032506-8). Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe: 29/06/2012.

³¹⁰ MACHADO, Paulo Afonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2000, p. 597.

3.3.3.3 Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

A ABNT trata da questão com a contribuição de duas importantes normas, NBRs.: a 10151 e a 10152.

A NBR 10.151 – Acústica – avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimentos – define o nível de pressão sonora equivalente, em decibéis, o ruído com caráter impulsivo (que contém impulsos, que são picos de energia acústica com duração menor do que 1 segundo e que se repetem a intervalos maiores do que 1 segundo, como, por exemplo, martelagens, bate-estacas, tiros e explosões), o ruído com componentes tonais (ruído que contém tons puros, como o som de apitos ou zumbidos), e o nível de ruído ambiente.

Trata de procedimentos de medição no interior e exterior das edificações e traz níveis de critério de avaliação para ambientes externos, em dB(A) – tipos de áreas diurno /noturno, vinculando à lei de zoneamento urbano de cada município.³¹¹ (transcritos exclusivamente os parâmetros para ambientes externos).

Tipos de área ³¹²	diurno/noturno
Áreas de sítios e fazendas	40/35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50/45
Área mista, predominantemente residencial	55/50
Área mista, com vocação comercial e administrativa	60/55
Área mista, com vocação recreacional	65/55
Área predominantemente industrial	70/60

Importante diferenciação, para melhor apuração dos ilícitos praticados na poluição sonora, é que os ruídos podem ser classificados em intermitentes contínuos ou pontuais. Porém há de se ponderar o potencial de nocividade quando as emissões sejam decorrentes de momentos pontuais, como os produzidos por percussão sobre um corpo sólido e transmitidos através do ar, tais como a queda de objetos, ou um bater de estacas na construção. Também conforme a norma indicada, deve-se corrigir nessa verificação o nível do ruído, utilizando-se o “valor

³¹¹ NBR/ABNT, item 6.2.4 – Tabela 1.

³¹² As zonas de uso indicadas correspondem aos critérios da Lei n. 7.805, de 1/11/72; cf. Lei n. 11.804/95, art. 2º, I (ambas do município de São Paulo).

máximo medido” com o medidor de pressão sonora ajustado para resposta rápida, acrescido de 5dB.³¹³

Em complemento, a norma NBR 10.152 – *Níveis de Ruído para Conforto Acústico* – traz outras referências, em decibéis, para locais como hospitais, escolas, bibliotecas, salas de música, auditórios, ambientes administrativos, locais para a prática de esportes, etc.

3.3.3.4 Normas ambientais – Conama e Ibama

Quando o tema é tratado na legislação ambiental, duas Resoluções Conama devem ser apontadas.

Inicialmente, a de n. 1/90, que trata dos níveis considerados prejudiciais ao sossego e à saúde e estabelece que a emissão de ruídos, em decorrência de quaisquer atividades industriais, comerciais, sociais ou recreativas, inclusive da indústria imobiliária e da execução de projetos de construção ou de reformas de edificações, não deve ser superior aos níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10.151 – *Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento*, da ABNT, acima abordada.

A segunda Resolução, de n. 2/90, cria o *Programa Nacional de Educação e Controle da Poluição Sonora – Silêncio*, coordenado pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (Ibama), em razão da necessidade de estabelecer normas, métodos e ações para controlar o ruído excessivo que interfere na saúde e no bem-estar da população. Afirma competir aos estados e municípios o estabelecimento e a implementação dos programas estaduais de educação e controle da poluição sonora, em conformidade com o instituído no programa. Um de seus objetivos é incentivar a fabricação e o uso de máquinas, motores, equipamentos com emissão reduzida de ruídos. Além disso, também incentiva a capacitação de recursos humanos e o apoio técnico e logístico dentro da Polícia Civil e Militar, para

³¹³ NBR/ABNT 10151, item 5.4.2.

receberem denúncias e tomarem providências de combate à poluição sonora urbana em todo o território nacional.

O Programa define poluição sonora como o conjunto de todos os ruídos provenientes de uma ou mais fontes, manifestados ao mesmo tempo, em um ambiente qualquer.

Dando seguimento à implantação desse programa, o Conama editou a Resolução n. 20/94, que instituiu o “Selo Ruído”, e que, em continuidade, fez o IBAMA e o Instituto Nacional de Metrologia, Normatização e Qualidade Industrial (Inmetro) editarem normas relativas à emissão de ruídos em eletrodomésticos. Esse exemplo poderá ser seguido com relação aos equipamentos utilizados na indústria da construção imobiliária³¹⁴.

Um dos objetivos do Programa Silêncio é “incentivar a fabricação e uso de máquinas, motores, equipamentos e dispositivos com menor intensidade de ruído quando de sua utilização na indústria, veículos em geral, construção civil, utilidades domésticas, etc.”.

3.3.3.5 Legislações municipais

Cada município brasileiro que rege o tema especificamente o faz de diferentes maneiras, em geral adota as normas técnicas da ABNT citadas como limitação para a emissão de ruídos.

No município de São Paulo, por exemplo, várias são as legislações. Há o Programa Silêncio Urbano (Psiu), que com mais de 20 anos de implantação busca coibir a emissão excessiva de ruídos produzidos em qualquer atividade comercial exercida

³¹⁴ Resolução Conama n. 20, de 7 de dezembro de 1994 – institui o selo ruído.

Instrução Normativa MMA n. 3, de 7 de fevereiro de 2000 – Estabelece a obrigatoriedade do uso selo ruído em liquidificador nacional e importado.

Instrução Normativa MMA n. 5, de 4 de agosto de 2000 – Estabelece a obrigatoriedade do uso selo ruído em secador de cabelo nacional e importado.

Instrução Normativa Ibama n. 15, de 18 de fevereiro de 2004 – Estabelece a obrigatoriedade do uso do selo ruído em aspiradores de pó nacional e importado.

Portaria Inmetro n. 105, de 31 de maio de 2004 – Aprova o Regulamento de Avaliação da Conformidade para Emissão da Declaração de Potência Sonora de Produtos Eletrodomésticos.

em ambiente fechado, ou não, e que cause incômodo e interfira na saúde e no bem-estar dos habitantes da cidade.³¹⁵

Assim, o Psiu pode receber denúncias relativas a bares, restaurantes, pizzarias, padarias, boates, salões de festas, casas de espetáculos, salas de reuniões, templos religiosos, oficinas, indústrias e todos os estabelecimentos sujeitos a licença de funcionamento que possam produzir barulho, inclusive a indústria da construção imobiliária.

Esse programa dispõe sobre o controle e a fiscalização das atividades que gerem poluição sonora, impõe penalidades e dá outras providências. Prevê a emissão de certificado de uso para os estabelecimentos indicados e, dentre providências certificadoras e juntada de documentos, condiciona o levantamento sonoro em áreas possivelmente impactadas a testes reais, ou simulados. Ele estabelece ainda multas, fechamento administrativo, lacração e apreensão do sistema de som e suas instalações, na segunda autuação – os recursos serão dirigidos ao Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).

Os limites de ruído são definidos em decibéis, com base na Lei de Zoneamento paulistano.

ZONA	DIA – entre 7 e 22 horas	NOITE – entre 22 e 7 horas
Residencial	50	45
Mista	55/65	45/55
Industrial	65/70	55/60

Para se ter uma ideia mais concreta do significado desses números, os níveis em decibéis medidos para várias das manifestações sonoras no meio ambiente, vejam-se alguns exemplos³¹⁶:

Passarinho	5	Sala de aula	75	Banda tocando	115
------------	---	--------------	----	---------------	-----

³¹⁵ Decreto n. 34.569, de 6 de outubro de 1994, e Lei n. 11.804, de 19 de junho de 1995.

³¹⁶ ALCADE, Luísa. **Promotor insiste em barreira de som no minhocão: poluição sonora**, Jornal O Estado de São Paulo, São Paulo: 09-05-2010, caderno cidades/metrópolis, p.c3..

Torneira	15	Telefone tocando	85	Tiro de revólver	120
Conversa	20	Motocicleta	95	Alto-falante	125
Aspirador de pó	50	Caminhão	105	Britadeira	130
Cachorro latindo	65	Cortador de grama	100	Avião	135

A lei municipal paulista n. 11.804/95 dispõe sobre a avaliação da aceitabilidade de ruídos, visando ao conforto da comunidade, assegurando-se aos habitantes a melhoria da qualidade de vida e do meio ambiente e o controle da poluição sonora, fundada nos limites previstos na NBR 10.151.

O Plano Diretor do Município de São Paulo traz os parâmetros de incomodidade para instalação de usos residenciais e não residenciais e a construção de edificações no território do município. Assim, estabelece limites para os usos relativos a emissão de ruído, horário para carga e descarga, vibração associada, potência elétrica instalada, emissão de radiação, emissão de odores, emissão de gases, vapores e material particulado, e emissão de fumaça – todos temas relacionados à atividade da construção civil.³¹⁷

No município de São Paulo, temos ainda a Lei n. 11.780/95, que dispõe sobre as obrigações do Poder Público e dos proprietários ou incorporadores de edificações no controle da poluição sonora. Determina que os responsáveis pela implantação de obras viárias, ou de outro tipo de intervenção urbana que possa provocar alteração no nível de poluição sonora, serão obrigados a apresentar laudo técnico de avaliação da poluição sonora própria do local, a ser realizado por instituições especializadas e de comprovada competência técnica na área, bem como a implantar obras e medidas necessárias que possibilitem sua contenção nos níveis previstos. Considera normal o agravamento permanente da poluição sonora por aumento do número de agentes emissores de sons e ruídos até os limites de 71 dB para o período diurno, e de 59 dB para o período noturno. Obriga que os proprietários ou incorporadores de novas edificações a serem erigidas no município adotem as providências técnicas para que essas edificações protejam os usuários contra a poluição sonora própria do local. Seria o caso de blindar acusticamente as construções para que sua emissão não reverberasse além do ambiente interno das

³¹⁷ Lei n. 13.885/04, art. 174 e ss.

construções e reformas. Determina ainda que os parâmetros a serem atendidos sejam os estabelecidos pela NBR/ABNT n. 10.152 e que o Poder Executivo possa exigir laudo técnico do nível de sons e ruídos próprios do local, juntamente com os projetos de edificações a serem aprovados. Além disso, torna obrigatório esse laudo para edificações, cujo uso predominante seja para tratamento de saúde, ensino, habitação em condomínio e trabalhos em escritório.

Por último, como referência e fonte de inspiração, oposta à realidade que se vive nas cidades, conforme pesquisa realizada pelo norte-americano Gordon Hempton e apresentada em instalações chamadas de “The quietest place in the world” (O lugar mais silencioso do mundo), traz-se a notícia de que o silêncio natural, a “voz original do planeta” está-se extinguindo. Chama-se a atenção para o fato de que, nos EUA, há 12 lugares em que se pode permanecer 15 minutos sem interferência do som humano. Na Europa, isso praticamente desapareceu. São poucos os lugares onde ainda há silêncios muito prolongados no planeta. Um local no coração da Amazônia é um deles. Haveria apenas 200 a 300 lugares em todo o planeta onde é possível ficar por 15 minutos sem ouvir nenhum ruído gerado pelo homem. Este processo decorre inclusive da ação coletiva e interconectada da humanidade sobre o planeta, e as implicações podem ser sentidas em níveis social, cultural e econômico. Este fato surpreendente deve nos levar a considerar seu impacto em nosso futuro.³¹⁸

3.4 Fundamentos jurídicos: o licenciamento de vizinhança do Estatuto das Cidades e seu aspecto social urbano

Dentre os instrumentos previstos na legislação a ser analisados, ressaltem-se os de Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança, previstos para os licenciamentos e autorizações de intervenções que se entendam potencial ou efetivamente degradadoras, ou mesmo até se resultarem em impactos positivos

³¹⁸ HEPTON, Gordan. **The quietest place in the word, [O lugar mais silencioso do mundo].** *apud*, GUZZO, Gabo, in **Som da Amazônia é o que menos sofre interferência humana.** Disponível em <http://ciclo vivo.com.br/noticia/som_da_amazonia_brasileira_e_o_que_menos_sofre_interferencia_humana_afirma_ecologista> Acesso em 07-12-2012.

ao ambiente, e que devam ser submetidos à apreciação do olhar técnico estatal e da população atingida.

No âmbito do ambiente artificial, os critérios infraconstitucionais disciplinadores do estudo prévio de impacto ambiental, o Estatuto das Cidades criou o estudo prévio de impacto de vizinhança.³¹⁹

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de planejamento e gestão da política de desenvolvimento urbano – competência municipal que integra a Política Nacional do Meio Ambiente e Planejamento Urbano, que prevê a avaliação de impactos positivos e negativos dos empreendimentos, que devem se justificar pela qualidade de vida oferecida aos habitantes, o que condiciona seu licenciamento, concessão e autorizações. O Estatuto das Cidades determina dever ser analisado o impacto de grandes empreendimentos relativos à necessidade de infraestrutura para o atendimento ao acréscimo de fluxo de pessoas, de veículos, demanda por transporte público, geração de tráfego, iluminação e ventilação, emissões sonoras, paisagem urbana, (des)valorização imobiliária, patrimônio natural e cultural, com vistas a evitar a degradação das áreas urbanizadas e sua poluição.³²⁰

No que concerne à parametrização dos empreendimentos que deverão ser sujeitos à análise de impactos ambientais, e autorizados ou licenciados, não há avanços, restringindo-se apenas o citado órgão a alterar a redação da Lei 6.938/81, em seu artigo 10, que passou a vigorar determinando o licenciamento de modo genérico para construções, instalações, ampliações e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação.

No processo de discussão, o tema é debatido em audiências públicas, em interação com a sociedade. Esta discussão pode se dar também nos condomínios que se organizem de forma a discutir internamente questões sociais e ambientais e

³¹⁹ Estatuto das cidades, art. 4º, VI, e arts. 36 a 38.

³²⁰ Estatuto das cidades, art. 4º, VI.

de qualidade de vida, para que possam atuar mais diretamente na gestão de seus próprios interesses e no interesse global urbano.

Ocorre que ainda hoje a avaliação da necessidade de análise de impacto ambiental, tanto no meio ambiente artificial, como em todo o território nacional, é feita apenas para os empreendimentos considerados de grande impacto pontual na urbanização, esquecendo-se, muitas vezes, que a somatória dos pequenos impactos resulta na degradação pulverizada do meio ambiente urbano como um todo e que decorre em determinadas regiões da emissão demasiada de alvarás de construção ou de reforma ao mesmo tempo em uma região.

Tendo em vista a profusão de emissões ruidosas concomitantes por toda a cidade, em um conjunto de obras sendo constantemente realizadas, a prática deverá levar em conta questionamos o custo para a população, com base no tripé dos valores tratados.

Para Maricato, em 2008, quando publicou sua obra *Brasil, cidades alternativas para a crise urbana*:

(...) o governo municipal tem pouca influência na regulação do financiamento imobiliário mas tem muita importância na regulação fundiária e imobiliária urbana. Por esse motivo, o município, embora instância menor dentre os diversos níveis de governo, tem um papel central na implementação dessa política já que, de acordo com a Constituição de 1988, cabe a ele a competência pelo uso e a ocupação do solo urbano, desde que não estejam envolvidos aspectos de preservação ambiental.
321

O tema das competências para licenciamento ambiental é conflituoso, em especial por pretender que sua atuação se dê mediante a colaboração dos entes federativos, muitas vezes sobrepondo conteúdos e autoridades. Porém, através dos Planos Diretores, ele tem sido trazido cada vez mais dirigidos para a competência local dos municípios, a fim de serem planejados, articuladamente com os municípios vizinhos e com os estados e a União.

O advento da Lei Complementar 140/2011 alterou as competências executivas da política local de meio ambiente, seguindo-se a tendência de tornar o

³²¹ MARICATO, Erminia. *Brasil, cidades alternativas para a crise urbana*, op. cit., p. 137.

Município o centro competente para executar as tarefas inerentes. Até a promulgação desta lei, o licenciamento era de competência cumulativa, baseada no critério da amplitude dos impactos verificados gerando sobreposição de pareceres e emissão ou não de licenciamentos. Esta lei prevê que os projetos sejam licenciados ou autorizados por um único ente federativo, com a manifestação de outros órgãos interessados de maneira não vinculante, e respeitados os prazos e procedimentos do licenciamento ambiental.

Sobre a participação popular cidadã, Milaré informa que o exercício da cidadania é o que “impulsiona a sociedade para frente”, com o estabelecimento de foros de negociação e grupos de pressão autênticos e legítimos. Afirma que a comunidade, na medida da conscientização da situação, do amadurecimento das pessoas e das instituições, assim como da estimulante solidariedade com o planeta, como “nossa casa”, tem se envolvido cada vez mais com a problemática ambiental através de instituições, movimentos populares e organizações intermediárias. Nenhum processo político-administrativo pode ser desencadeado sem a participação comunitária se quiser deter de legitimidade e eficácia.³²²

Um meio ambiente equilibrado implica o exercício da cidadania, que ocorre pela participação da população nestes foros de discussão e negociação dos interesses urbanos, tais como as conferências, os debates, as audiências e consultas públicas, os conselhos municipais de meio ambiente, os conselhos de segurança dos bairros e as reuniões dos condôminos. O encaminhamento desta participação cidadã é um desafio atual da sociedade.

Nas grandes metrópoles, maiores controles, Estudos de Impacto de Vizinhança, licenciamentos e autorizações a empreendimentos de pequeno porte devem dar-se de forma ainda mais exigente, seja pelo adensamento populacional e a potencialização desses impactos, seja pela degradação já tão ocorrente e a necessidade de recuperar o meio ambiente construído.

Para Gehl, se as cidades e os edifícios pretendem atrair as pessoas para viverem e permanecerem em seus espaços, a escala humana vai exigir nova e

³²² MILARÉ, Édis. *Direito do ambiente*, 7ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 228 e 677.

consistente abordagem. Trabalhar com tal escala é a mais sensível e difícil disciplina de planejamento urbano. A difundida prática de planejar do alto e de fora deve ser substituída por novos procedimentos de planejamento de dentro e de baixo, seguindo o princípio: primeiro a vida, depois o espaço e só então os edifícios. No processo de planejamento, em vez da sequência que prioriza os edifícios, depois os espaços e depois (talvez) um pouco a vida, o trabalho com a dimensão humana requer que a vida e os espaços sejam considerados antes das edificações.³²³

Já no que se refere ao térreo da cidade, o autor fala que o Modernismo introduziu novos ideais. Do pavimento térreo ao mais alto, normalmente, os edifícios eram construídos com materiais idênticos e com o mesmo nível de detalhe. Iam direto de uma altura de cinco, dez ou mesmo quarenta andares até o nível das calçadas. Agora, com o reconhecimento das consequências desse tratamento mecânico das construções da cidade, com certeza e uma vez mais, já seria tempo de colocar na ordem do dia a situação especial dos pisos térreos dos edifícios. A exigência de belas cidades, ao nível dos olhos, propicia a redescoberta da arquitetura do piso térreo como disciplina especial. E diz:

Não pergunte o que a cidade pode fazer pelo seu edifício, mas o que seu edifício pode fazer pela cidade! Uma resposta óbvia e imediata poderia ser: térreos atraentes que se projetam bem à frente em relação aos andares.³²⁴

O arquiteto e desenhista urbano americano Douglas Farr, em sua obra *Urbanismo Sustentável, desenho urbano com a natureza*,³²⁵ afirma que “sustentabilidade é local”, e traz um elenco de agentes responsáveis pela sustentabilidade urbana, entre outros, governadores, prefeitos, vereadores, funcionários de prefeituras, reguladores governamentais, empresas, investidores, arquitetos, planejadores urbanos, engenheiros, empreendedores, empreiteiros, urbanistas, ambientalistas, fazendeiros, empresas de serviços públicos, eleitores, vizinhos, etc.. Apresenta uma nova realidade, qual seja, a da formação de grupos de pessoas resistentes a mudanças em suas comunidades ou bairros, quando as entende negativas, e que empregam o anacônico do idioma inglês NIMBY, corresponde às iniciais da expressão “not in my backyard” (não no meu quintal).

³²³ Ibid. p. 198.

³²⁴ GEHL, Jan, op.cit., p. 205-206.

³²⁵ FARR, Douglas. *Urbanismo sustentável, desenho urbano com a natureza*, São Paulo: Bookman, 2013.

O chamado “mimbismo”, e o desenvolvimento do contencioso no domínio do planejamento, refletem também a crise de legitimidade pública, a diversificação e a instabilidade dos interesses coletivos.³²⁶

Para lidar com estes movimentos sociais, tem se delineado um novo tipo de organização cidadã urbana, visando que na busca de proteção da qualidade de vida e a valorização das propriedades, a licença social para operar – LSO –, assim definida quando um projeto obtém a aprovação da comunidade local, representando, ainda, a percepção de maior ou menor nível de aceitação do empreendimento pela comunidade. Não se trata de uma (des)aprovação, mas de uma aceitação (disposição de tolerar, de acordo ou consentimento) -- o nível mais baixo é suficiente para permitir que um projeto continue e desfrute de uma relação tranquila com os seus vizinhos, o nível elevado é mais benéfico para todos os interessados. O que se tem observado é que, quando o nível de aprovação do projeto é alto, a comunidade se torna sua parceira e defensora, tal é a sua força de autoidentificação. Assim, um movimento social em torno de um empreendimento imobiliário nos Estados Unidos pode resultar duas posturas, uma a chamada NIMBY, mas que pode ser substituída pelo acrônimo em português VENHA, ou seja, venha para nossos harmoniosos arredores.³²⁷ Este conceito é baseado no direito consuetudinário e pode ser inserido na realidade brasileira quando da discussão de relatórios de impacto de vizinhança que impactem a qualidade de vida em cada região contextualizada de cada empreendimento, ou mesmo de políticas regionais de desenvolvimento.

A transparência na apresentação dos projetos e a demonstração de benefícios sociais e econômicos oferecidos às comunidades constituem dados para análise da valorização da implantação de novos empreendimentos em ambas esferas. Nas reuniões, os moradores tem a chance de conhecer os detalhes do empreendimento e apresentar suas sugestões, que, quando possível ser incorporadas valorizam tanto o empreendimento como a região. Tais encontros tem ainda o propósito de promover um ambiente propício ao estreitamento das relações interpessoais, que geram confiança mútua, credibilidade e um sentimento de

³²⁶ ASCHER, François, op.cit., p. 73.

³²⁷ THOMSON Ian; BOUTILIER, Robert G.. *The social licence to operate [A licença social para operar]*, disponível em: <http://sociallicense.com/index.html>. Acesso em: 22-05-2014.

copropriedade. A busca pelo LSO deve passar a fazer parte das atividades urbanas, não só como instrumento para minimizar riscos na implantação de projetos, mas também como uma maneira de iniciar vínculos duradouros entre a população local e os futuros proprietários dos imóveis ali produzidos.

Finalmente, utilizando-se deste movimento de troca entre os interessados e todos beneficiários dos empreendimentos, muitas das situações de vizinhança apontadas podem vir a ser beneficiadas, trazendo quadros amigáveis e receptivos à sua implantação e transformação.

Mukai, ao apontar para a necessidade de um Código (ou Lei) Ambiental Municipal, indica os assuntos que deverão se constituir no conteúdo, e que deverão ser objeto de detalhamento pelos técnicos responsáveis pelos estudos - nas construções em geral deverá haver diretrizes ambientais preocupadas com critérios necessários para garantir a conservação dos recursos naturais, do patrimônio cultural, e ainda exigir medidas preventivas e mitigadoras de impactos ambientais, exigindo-se o estudo de impacto de vizinhança. Afirma também dever ser previstos nos empreendimentos, a proteção à paisagem urbana, percentuais razoáveis de áreas verdes, onde poderão ser localizadas as áreas de lazer, além da proteção à fauna e à flora, da poluição sonora, do ar, e do saneamento ambiental entre tantos temas.³²⁸

³²⁸ MUKAI, Toshio. Direito ambiental municipal: abordagens teóricas e práticas, 1ª ed., Belo Horizonte: Fórum, 2010, p. 61-63.

4 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UM MODELO DE HABITAÇÃO HUMANA, TIPOLOGIAS, SUA GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO SUSTENTÁVEIS

4.1 Conceitos e peculiaridades do modelo de habitação imobiliária das urbanizações em condomínios: incorporação imobiliária, tipologias, natureza jurídica do condomínio e de seu regramento particular

Cumpré abordar alguns conceitos inseridos no trabalho. Os diferentes usos e dimensões dos condomínios, os residenciais, comerciais, mistos; projeto e construção, as diferentes dimensões populacionais e territoriais, a gestão destes complexos urbanos e a sua administração sustentável. Da análise aprofundada do tema, emergem questões relevantes como o sustento econômico da propriedade, as dinâmicas comportamentais com as advertências e as multas pecuniárias aplicadas aos inadimplentes, sua efetividade, o uso adequado da propriedade e suas restrições, o condômino antissocial e a impossibilidade de sua expulsão do condomínio.

4.1.1 A incorporação imobiliária do condomínio: tipologias, dimensões e seus reflexos

Outrora chamado de propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio *sui generis*, condomínio por andares, condomínio ou propriedade em edifícios, o condomínio edilício na atualidade representa um instituto permeado de função social, econômica, ambiental, política, cultural e histórica, contextualizado em uma tendência de modelo de uso e ocupação do solo urbano e da propriedade imobiliária.

Para Leonardi, há uma particularidade que deve ser de pronto assinalada: a de que cada condômino de um edifício guarda poder exclusivo sobre sua unidade, porém se sujeitando à propriedade coletiva do terreno, dos alicerces, das paredes

externas, do pórtico de entrada, das áreas de serviço, dos elevadores, daquilo que, enfim, se torna indispensável à coesão orgânica de um conjunto econômico-jurídico. É o que se depreende do art. 1.331 do Código Civil, em especial de seu parágrafo 1o. Apesar de sua relevância na sociedade, principalmente no que concerne aos grandes centros populacionais, o hoje denominado condomínio edilício talvez seja a maior fonte de problemas jurídicos e sociais relacionada com a propriedade.³²⁹

Para Santorelli, por sua vez: o teor do disposto no art. 1.331, parágrafos 1o. e 2o., do Código Civil, os apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas e abrigos para veículos, com respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, enquanto o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e o acesso ao logradouro público são utilizados em comum.³³⁰

Os condomínios começaram a ser construídos com objetivo exclusivamente residencial e, depois, passaram a incorporar serviços de lazer, saúde, estética, academias, alimentação, maior número de vagas de estacionamento para automóveis, etc., vindo de início a atender a este tipo específico de conforto - conquistaram a sociedade e vieram a alterar o cenário social urbano.

Em uma segunda fase, na década de 1970, buscando-se otimizar o fluxo de pessoas, foi criado e oferecido à sociedade um novo tipo de empreendimento, com a inclusão de “centros de negócios”, independentes ou conjugados com *shopping centers*, otimizando-se, assim, o uso dos empreendimentos segundo os horários de frequência. Verificou-se a criação de grandes condomínios. Um exemplo inovador em São Paulo foi o Condomínio Ilhas do Sul³³¹, o Portal do Morumbi³³², o Conjunto Residencial Parque Brasil³³³, que, de início, tiveram de quebrar vários paradigmas e preconceitos, vindo a ser, tempos depois, exemplos de sucesso, sendo seus modelos copiados e hoje chamados de “condomínios clube”. Outro modelo posterior foi a criação de uma organização diferenciada de condomínios residenciais nas

³²⁹ LEONARDI, Renzo. Op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio.; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op. cit., p.19.

³³⁰ SARTORELLI, Renato Sandreschi. Op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, Jose Roberto Neves (coords.), op. cit., p. 223.

³³¹ Condomínio Ilhas do Sul: 6 torres. Disponível em: <<http://ilhadosul.com.br>>. Acesso em: 28 - 09 - 2013.

³³² Condomínio Portal do Morumbi: área de 165.000 m², 08 torres, 800 unidades. OLIVA, Luiza. **Revista Portal**, set. 2011, p. 4.

³³³ Condomínio Residencial Brasil: 3 blocos de 4 andares, e blocos de 12 andares, 1.296 unidades.

áreas circunvizinhas à cidade, como, em São Paulo, os condomínios de casas em Alphaville e Tamboré, e outros na região da Granja Viana, em Vinhedo, etc., oferecendo a opção, aos moradores, de uma vida mais tranquila, mesmo que, com relativo isolamento, apresentando um formato interessante de casas sem muro e com segurança. A publicidade destes empreendimentos indica a possibilidade de crianças brincando livres na rua e namoros na porta de casa, com uma vida assemelhada à de uma cidade interiorana, ou como se vivia em São Paulo há 50 anos, verdadeiros oásis -- pequenas cidades isoladas dentro da cidade maior. No aspecto econômico, indicam menores taxas de custeio do condomínio por seu rateio por mais unidades.

Nos últimos anos, registra-se uma terceira fase nesta classificação, que é combinar a utilização residencial com a de trabalho e consumo. É o exemplo do conglomerado Cidade Jardim, ou do Villa Lobos, onde se percebe a construção conjugada, ou integrada, de torres de trabalho, torres para moradia e *shopping center*. Em outro modelo ainda, têm ganhado prevalência os conjuntos residenciais populares, destinados à população de menor renda, como os “cingapuras”, as “cohabs”, os decorrentes do programa de locação ou arrendamento social e tantos outros que se classificam hoje em dia como as habitações de interesse social e, em especial, atualmente, os empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida. Também neste contexto, surgem grandes condomínios, como, por exemplo, na cidade de São Paulo, o Paulistano Bairro Privativo³³⁴, o Condomínio Panamby³³⁵, o Condomínio Residencial Porto Seguro³³⁶, e o Condomínio Residencial São Cristóvão³³⁷, em Osasco.

Nestas tipologias de condomínio apresentadas, convivem alguns milhares de pessoas em conglomerados de edifícios, compondo uso residencial e comercial, com multisserviços, ruas asfaltadas, sinalização e administração interna, resultando em um desafio administrativo, e mesmo cultural, assemelhado à gestão governamental de pequenos municípios. Em alguns casos, a diversidade de atividades geradoras de receitas econômicas, como academias de ginástica,

³³⁴ Paulistano Bairro Privativo: área de 155.000 m², 1.055 unidades, entre casas (287) e apartamentos (7 torres), com 230 mil m² de área construída, 40 mil m² de alamedas de acesso e 52 mil m² de área verde

³³⁵ Condomínio Panamby: área de 230.000 m², 15 torres, 950 unidades

³³⁶ Condomínio Residencial Porto Seguro: área de 45.000 m², 11 torres e 836 unidades

³³⁷ Condomínio Residencial São Cristóvão: área de 200.000 m², que terá na sua conclusão 34 torres, com 2.584 unidades

restaurantes, lavanderias, etc., promovem relativa independência em relação à cidade "maior", trazendo o questionamento da inclusão x exclusão urbana destas estruturas, que alguns urbanistas chamam de enclaves fortificados.

Teresa Pires do Rio Caldeira, em sua obra *Cidade de muros*, define e critica o modelo:

Os enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados, destinados a residência, lazer, trabalho e consumo. Podem ser shopping centers, conjuntos comerciais e empresariais, ou condomínios residenciais. [...] Por serem espaços fechados, cujo acesso é controlado privadamente, ainda que tenham um uso coletivo e semipúblico, eles transformam profundamente o caráter do espaço público. [...] O novo padrão de segregação urbana baseado na criação de enclaves fortificados representa o lado complementar da privatização da segurança e transformação das concepções do público. [...] Os enclaves fortificados que estão transformando cidades contemporâneas como São Paulo exemplificam a emergência de um novo padrão de organização das diferenças sociais no espaço urbano. É um modelo que vem sendo empregado pelas classes médias e altas nos mais diversos países, gerando um outro tipo de espaço público e de interações dos cidadãos em público.³³⁸

Independentemente dos motivos desta nova tendência, seja o aumento da violência, o inchaço dos grandes centros urbanos, o caos viário, a necessidade natural do ser humano de praticidade, do moderno, do saudável, ou mesmo de viver próximo de outras pessoas, seja a redução de despesas, mais conforto, melhora do bem-estar dos funcionários e, por consequência, da produtividade, ela se confirma, e este cenário justifica afirmar que se trata de uma matriz, ou um modelo urbanístico em evolução.

4.1.2 Natureza jurídica do condomínio

A natureza jurídica e a personalidade do condomínio são temas de discussão na atualidade. Ele pode ser encarado como uma pessoa jurídica, ou como um conjunto de pessoas congregadas para um fim comum, porém sem personalidade jurídica própria, um ente despersonalizado.

Monteiro, após examinar as diversas teorias que procuram explicar o instituto – entre elas a que vê no condomínio um único direito, indistintamente outorgado a

³³⁸ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio, op.cit., p. 11 e 12.

todos os condôminos, e a teoria das propriedades plúrimas parciais --, estuda a questão em face do Código Civil brasileiro de 1916, observando que “tomando partido entre correntes tão diversas e tão embaraçosas, aceitou a teoria da subsistência, em cada condomínio, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade, mas entre os próprios condôminos o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência.”³³⁹

Para o Ministro do STJ, Sálvio de Figueiredo, esta comunidade condominial de natureza real dúplice não podia ser apenas considerada uma pessoa jurídica, pois, de fato, faltam-lhe (até hoje) vários requisitos, e a lei não se manifestava expressamente nesse sentido. No entanto, no mundo negocial, o condomínio agia tal qual uma pessoa jurídica. Consoante Sílvio de Salvo Venosa, era uma “entidade com personificação anômala”. O condomínio compra e vende, contrata empregados, presta serviços, empresta, loca ou dá em locação, transige, enfim, atua na vida negocial como qualquer pessoa jurídica, dentro de seu âmbito de atuação. A realidade não admite outra solução. O condomínio tem, portanto, existência formal (STJ – 4ª. Turma, RE 9.584-SO, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, CPC de Theotonio Negrão, nota 23 ao art. 12).³⁴⁰

Muitos luminosos dizem que, diante de tal fato, o cartório de registro imobiliário que, *verbi gratia*, se recusa a transcrever a unidade autônoma em nome do condomínio atenta contra a realidade do ordenamento. Para estes, nada impede que a comunidade condominial decida ser proprietária de lojas ou estacionamento no edifício, explorando-os empresariamente e, com isso, reduzindo as despesas condominiais dos titulares das unidades autônomas. Nunca se negou a possibilidade de o condomínio deliberar e decidir locar dependência sua para restaurante, ou para outra finalidade mercantil. [...] No entanto, como ensina Venosa, “não concluímos pela existência de personalidade jurídica do condomínio, afirmação sem fundamento

³³⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito Civil – direito das coisas*, São Paulo: Saraiva. p. 198-199, *apud*. LOPES, João Batisca, op. cit., p. 46.

³⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direitos reais*, 2ª ed., São Paulo: Atlas, 1998, p. 204, *apud* LEONARDI, Renzo, op. cit., in: CASCONI, Francisco. Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op. cit., p. 21.

legal, mas por essa conceituação de personificação anômala conferida pela própria lei condominial e pelo Código de Processo Civil, bem como decorrente de fato social.³⁴¹

Lopes afirma que se trata de uma verdadeira comunhão de propriedade comum e propriedade separada, incluindo princípios de ambos os institutos, uma mistura de coisas:

O que há é regulamentação da propriedade, determinada pelo fato mesmo da vida em comum, num edifício. O direito de propriedade sobre a parte exclusiva é combinado com o direito de copropriedade sobre as partes comuns, fazendo nascer um novo direito real, resultante dos dois primeiros. A novidade do instituto está não só na combinação (fusão) desses dois direitos, como também na sujeição do novo direito criado a uma regulamentação especial de seu exercício.³⁴²

Ruggiero já apontava, entre outros problemas não resolvidos, a falta de personalidade jurídica dos condomínios que adquirem imóveis, emitem títulos de crédito, movimentam contas bancárias, e tudo isso de modo temerário, por não lhe ser atribuída esta personalidade.³⁴³

Assim, a natureza jurídica do condomínio edilício é questionada, caracterizando-se como um ente despersonalizado, ou de personalidade anômala, carecendo, portanto, de amadurecimento e construção do seu instituto.

4.1.3 O regramento interno de cada condomínio: convenção coletiva de condomínio e regulamento interno

O conjunto de normas que regram o condomínio tem por objeto, especialmente, organizar o uso da propriedade condominial e as situações de vizinhança colocadas.

Condomínios, em regra, são construídos através do processo de incorporação imobiliária. Entre os documentos essenciais para registrar a incorporação no

³⁴¹ Ibid., mesma pág..

³⁴² LOPES, João Batista, op. cit., p. 53.

³⁴³ RUGGIERO, Antônio Biasi. Questões Imobiliárias, São Paulo: Saraiva, 1997, p.92, *apud* LEONARDI, Renzo, op. cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves, (coords.), op. cit., p. 45-46.

Cartório de Registro de Imóveis, está a Convenção de Condomínio, que é depositada em minuta para posterior ratificação dos adquirentes, quando da instituição.³⁴⁴

Para Leonardi, a convenção condominial consiste no “regramento magno” do condomínio. Este autorregramento submete-se e deve harmonizar-se com a Constituição Federal e a legislação infraconstitucional que lhe afeta, sob pena de ser *nulo pleniure*.³⁴⁵

Além da Convenção, o incorporador deposita a Especificação de Condomínio, que determina qual, ou quais, os usos a que se destina a edificação (residencial, comercial, misto, de galpões, etc.), além do detalhamento físico das unidades – a fração ideal atribuída a cada unidade em relação ao terreno e às partes comuns, segundo a norma da ABNT, a NBR 12.721.

A convenção traz direitos e deveres, obrigações e prerrogativas dos condôminos e dos usuários da propriedade edilícia, devendo balizar seu comportamento em prol do bem comum, atendendo aos interesses individuais, coletivos e gerais, nos exatos parâmetros ditados pelo artigo 1.335 do Código Civil.

O Código prescreve o conteúdo temático mínimo da convenção: discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; o fim a que as unidades se destinam; a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; a sua forma de administração; a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; e o regimento interno.³⁴⁶

Lançada a incorporação, e iniciadas as obras, tem-se o “condomínio em construção”, até que, pós-construído, é instituído, em assembleia convocada pelo

³⁴⁴ Artigo 32 j da Lei de Incorporação.

³⁴⁵ LEONARDI, Renzo, op. cit.. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves. (coords.), op. cit., p. 22.

³⁴⁶ Código Civil, arts. 1332 e 1334.

próprio incorporador, o “condomínio de uso”, até enquanto existir como tal. Nesta assembleia, reúnem-se os adquirentes das unidades imobiliárias, é eleito o primeiro corpo diretivo, é discutido e decidido o orçamento para um primeiro período e, em geral, ratificado o texto da convenção depositado no cartório imobiliário.

Os presentes a esta assembleia são, na qualidade de proprietários das unidades, o próprio incorporador, nas unidades não alienadas, e os adquirentes que ainda não se conhecem, nem mesmo conhecem o condomínio, pois estão também recebendo as chaves neste momento. Muitas vezes são pessoas que nunca viveram em condomínio.

Daí para a frente, o texto da convenção, “carta magna” que regerá o condomínio, só poderá ser alterado mediante a aquiescência de 2/3 de suas frações, o que representa um enorme desafio até o final da existência do condomínio, especialmente para aqueles de muitas unidades.

O Código Civil prevê uma sistemática normativa própria para a vida em condomínio e determina genericamente conteúdos obrigatórios, além da convenção, cada condomínio se reúne e estabelece um ou mais regulamentos internos que contém o detalhamento das regras de uso do dia a dia do uso da propriedade, especialmente para as áreas de uso coletivo.

Leonardi confirma a necessidade de estarem estampadas as limitações inerentes à situação de vizinhança no condomínio, pois a convenção garante os direitos políticos internos dos coproprietários: “tratando do uso da unidade autônoma propriamente, e os direitos de vizinhança entre os condôminos, informa que o condômino, dentro de sua unidade, pode fazer tudo, desde que não malfira os direitos dos demais condôminos – leia-se, os direitos de vizinhança prescritos no artigo 1.336-I, que tem paralelo direto com o artigo 1.277, ambos do Código Civil”.³⁴⁷ Assim, não poderá o proprietário usar, gozar e dispor de sua unidade exclusiva de modo a expor a um risco intolerável a saúde, a segurança e o sossego dos demais coproprietários.

³⁴⁷ LEONARDI, Renzo, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 24.

Para ele, no condomínio, seja ele de qualquer natureza, a coabitação, o convívio, o desfrute de áreas comuns e mesmo a utilização da própria parte individualizada sempre trarão conflitos, ainda que pequenos, porque as diferenças de educação, condição financeira, dentre outras, produzem reações diversas nas pessoas, motivo pelo qual deve haver uma normatização interna para disciplinar as condutas e comportamentos daquela comunidade, sem que tais normas conflitem com as gerais, impostas a toda a sociedade. A convenção deve estar em sintonia com a lei, porque, apesar da autonomia dos condôminos em regulamentar suas condutas (*interna corporis*), eles não poderão perder de vista as leis editadas pelo poder público, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas.³⁴⁸

No dicionário “Vocabulário Jurídico”, “regulamentação” aparece como designação da instituição de normas ou de regras referentes ao funcionamento de certas coisas e à execução de atos; que importa na disposição ou na ordenação de regras suplementares ou subsidiárias, instituidoras, praticamente, do modo de se conduzirem as coisas, já reguladas por leis, e indica que os termos “regimento” e “regulamento” se assemelham.³⁴⁹

Uma confusão ocorrente nos condomínios emerge do artigo 1.334 que, em seu inciso V, obriga à inserção, como parte da convenção, de um regimento interno. Assim, todo condomínio terá sua convenção coletiva, com as regras genéricas, e as que se deseje sejam alteradas apenas por 2/3 da comunidade, que, por sua vez, têm como parte um regimento interno e, separadamente, os regulamentos internos, cujas regras poderão ser alteradas pela maioria simples dos presentes em assembleia.

³⁴⁸ Ibid., p. 185-186.

³⁴⁹ SILVA, Plácido E. **Vocabulário Jurídico**, 20ª. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 691-694:

REGIMENTO: o regimento insere as normas de conduta ou estabelece a forma de ação e direção, instituídas para a boa ordem ou governo das coisas. Traz, por vezes, o mesmo sentido de regulamento, onde, também, se prescrevem as normas de conduta ou de realização de misteres, afetos às instituições ou às pessoas. Desse modo, o regimento refere-se propriamente à forma ou ao procedimento, dispondo, muitas vezes, sobre a aplicação da própria lei.

REGIMENTO INTERNO: designa o Código que regula o funcionamento e o serviço interno das Câmaras Legislativas, dos Tribunais, dos órgãos da administração pública, e excepcionalmente, até das instituições ou organizações particulares.

REGULAMENTO: é o conjunto de regras ou disposições estabelecidas para que se executem as leis, por elas se determinando as medidas e os meios ou se instituindo as providências para que se tornem efetivas as determinações legislativas.

É também o vocábulo empregado no mesmo sentido de regimento. E, assim, entende-se o complexo de normas regras, em que se fixam o regime ou o modo de direção ou de condução de uma instituição ou associação.

4.1.4 Natureza jurídica do regramento interno do condomínio

Outro tema em discussão na seara jurídica do condomínio é a natureza jurídica da convenção. A doutrina interpreta que estas regras têm caráter normativo, de lei. É o caso de Amorim, para quem a convenção, como conjunto de normas, tem esta natureza, não tendo nada de associativo ou contratual.³⁵⁰

Ao afirmar que cada território condominial tem suas regras próprias, e qualquer pessoa que adentre suas instalações a elas deverá se submeter, Lopes reforça esta proposição de que a convenção do condomínio tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, mas também pela ausência da *affectio societatis*. Revela-se, ainda, insuficiente e insatisfatório explicá-lo como simples relação obrigacional, uma vez que sua força vinculante atinge não só os que dela participam, mas também os que passarem a integrar a vida condominial e, em certo sentido, mesmo terceiros que ingressem no universo do condomínio.³⁵¹

Assim, a convenção é uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a reger o comportamento não só dos condôminos, mas de todas as pessoas que usem o edifício, mesmo que temporariamente. Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e nas de uso comum, a convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade do ambiente, um sistema de normas que, com mais rigor do que as decorrentes do direito de vizinhança, também objetiva garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança.³⁵²

Outra questão discutida relativamente à natureza jurídica deste conjunto de regras, se institucional ou contratual, é a forma como elas devem ser interpretadas e aplicadas. Considerada uma norma de caráter institucional, a convenção deve ser interpretada segundo critérios científicos que regem a interpretação das leis, em especial o método teológico, conquanto, subsidiariamente, possam ser aproveitados

³⁵⁰ AMORIM, José Roberto Neves, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, Jose Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 186.

³⁵¹ LOPES, João Batista, op.cit., p. 69.

³⁵² FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nisske, **Condomínio em edifícios**, 1984, p. 52, *apud* RJTJESP 117/335.

elementos extraídos da teoria da interpretação do negócio jurídico (gramatical, lógico, sistemático e histórico-evolutivo).³⁵³

Para o exame deste tema, Del Nero prescreve que “a lei é instrumento para se alcançarem fins humanos e se reprimirem atitudes antissociais – princípio que constitui verdadeira conquista revolucionária no direito moderno”.³⁵⁴ Neste sentido, Lopes complementa informando se tratar de dar-lhe alcance e conteúdo para que abranja casos nela não contidos explicitamente, mas inerentes à sua finalidade e ao sistema jurídico de que fazem parte e aos valores morais prevalecentes.³⁵⁵

Já para Ruggiero, a Convenção representa “a vontade criadora do agrupamento de condôminos, por meio de um instrumento em que se perpetua a sua emissão volitiva, gerando um ato jurídico (*latu sensu*) que deve ser recebido e tratado como fonte formal do Direito. Na classificação dos atos jurídicos (ato-regra, ato subjetivo, ato condição e ato jurisdicional), encontra guarida a convenção de condomínio como um ato-regra, que se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual.”³⁵⁶

Nos regulamentos internos por sua vez, como instrumento de gestão da vida no condomínio, a legislação oferece a possibilidade de cada comunidade regradar os detalhes do seu cotidiano, inclusive estabelecendo muitas comportamentais limitadas aos parâmetros do Código Civil. Nesta seara, os regulamentos internos poderão retratar a complexidade das situações de vizinhança existentes nas áreas comuns, seja suas estruturas, seja serviços colocados à disposição da comunidade. Nos condomínios mais complexos, é usual que se estabeleçam regulamentos temáticos diferenciados, como, por exemplo, de uso de quadras esportivas, de academias, de salas de jogos, de piscina, de salão de festas, bibliotecas, realização de obras, mudanças de mobiliário e mesmo de estacionamento e uso, em geral, nas garagens de automóveis, e outros veículos de transporte, entre tantas situações ocorrentes.

³⁵³ Idem, p. 84.

³⁵⁴ DEL NERO, João. *Interpretação realista do direito e seus reflexos na sentença*, RT. 1987, p. 31, *apud* LOPES, João Batisca, *op.cit.*, p. 78.

³⁵⁵ LOPES, João Batista, *op. cit.*, mesma página.

³⁵⁶ RUGGIERO, Antônio Biasi, *op.cit.*, p. 81.

Assim, conclui-se afirmando que a convenção de condomínio, assim como, por extensão, os regulamentos internos, tem natureza de lei, podendo ser alterados através de processo democrático, segundo a vontade dos condôminos. São as normas, que, harmoniosas com dispositivos supralegais vigentes, regulam os comportamentos e as condutas nos territórios de cada condomínio.

4.2 A gestão e a administração do condomínio: os órgãos e as responsabilidades e os quóruns deliberativos

4.2.1 A gestão administrativa do condomínio: o síndico, os conselhos e as comissões de trabalho

Cada condomínio é uma célula, além de social e urbana, tributária e contábil. Não recebe o tratamento de empresa, mas segue várias rotinas assemelhadas, e por ele passa uma importante parcela da economia. É empregador e contratante de uma série de produtos e serviços e presta contas periodicamente, à comunidade, dos atos de gestão. A sistemática implica a reunião histórica mensal de todas as contas em pasta própria, com todos os comprovantes correspondentes, no sistema crédito, débito e saldo, sendo esta a parte econômica da prestação das contas da gestão.

A gestão administrativa do condomínio implica uma série de atividades pertinentes à gestão de recursos humanos, financeiros e administrativos propriamente, e ainda à consultoria nas áreas da engenharia civil, mecânica e elétrica, e de modo amplo na esfera jurídica, no seu dia a dia.

A administração de cada condomínio é realizada via direta por um síndico. Esta pessoa -- segundo dispuser a convenção, poderá ser física ou jurídica, condômino ou não condômino --, é escolhida mediante o sufrágio interno em que a comunidade manifesta sua eleição. Este momento se dá em assembleia ordinária do

condomínio, e o mandato pode ser de até dois anos, a título oneroso, ou gratuito. Ele pode ser reeleito indefinidamente, por mandatos sucessivos.³⁵⁷

Esta atividade tem se profissionalizado e, especialmente em condomínios não residenciais, é comum que o cargo seja ocupado por “síndicos profissionais”, pessoas físicas ou prepostos de pessoas jurídicas, que igualmente são eleitos (não contratados) pela assembleia. Para auxiliar o síndico na gestão condominial, pode haver subsíndicos e conselheiros, também eleitos pela assembleia de condôminos. Embora não obrigatório, é comum e salutar a existência de um conselho fiscal, um conselho consultivo, nada obstante que haja outros conselhos ou comissões pontuais, como, por exemplo, conselho de ética, de cultura, de atividades esportivas e lazer, da melhor idade, da criança, da juventude, de obras e manutenção, e quaisquer outros que preencham temas cuja necessidade se faça presente. Esta complexa estrutura serve para auxiliar na boa condução dos trabalhos, no condomínio.

A necessidade de conselhos diversos resulta de um binômio de características: a) o tamanho do condomínio fisicamente, o número de unidades, a diversidade de áreas de lazer ou serviços gerais de utilidade, prestados de forma a facilitar o cotidiano das pessoas; e b) o anseio do coletivo de pessoas com relação ao exercício prático da democracia participativa na sua gestão.

Em condomínios de muitas torres, observam-se estruturas ainda mais complexas que incluem, além do síndico (chamado comumente de síndico geral), com seu conselho fiscal e consultivo, tantos subsíndicos (também chamados de síndicos adjuntos) quantas torres houver no condomínio, com seus conselhos fiscais e consultivos correspondentes.

O tema das responsabilidades permeia a preocupação dos condomínios e dos síndicos. Responsabilidade, termo que vem de responsável, ou de “responder por”, significa garantir, assegurar, assumir o pagamento do que se obrigou ou do ato que se praticou. Juridicamente, as responsabilidades são de diversas espécies: civil, penal, contratual, administrativa, funcional, previdenciária, trabalhista, fiscal, etc..

³⁵⁷ Código Civil, art. 1347.

A responsabilidade do síndico como administrador do condomínio é prescrita na sessão da “administração do condomínio”, no Código Civil e implica desempenhar os atos necessários à manutenção do edifício e à sua utilidade, sossego, segurança e salubridade, para os condôminos e ocupantes em geral, devendo diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. Mesmo que ele contrate terceiros para desempenhar as funções administrativas, sua responsabilidade será mantida em razão de sua escolha pessoal na contratação e pela obrigação em fiscalizar esta prestação de serviços.³⁵⁸

A responsabilidade se lastreia na boa-fé. O síndico que, por culpa ou por dolo, gerar prejuízos ao condomínio ou a terceiros, age contrariamente à lei, à convenção, ou mesmo a decisões da assembleia, pode ser destituído por não administrar convenientemente, e devendo responder pelos fatos decorrentes de seus atos.³⁵⁹

Ao final de cada período (lapso temporal de um mês, trimestre, semestre ou ano), o síndico deverá levar suas contas para avaliação, discussão e aprovação da assembleia condominial. Estes atos implicam tanto o contexto contábil, como os atos da gestão realizada.

4.2.2 Gestão política: a assembléia como lugar de livre manifestação, discussão e deliberação

O principal órgão de gestão dos condomínios é a assembleia, palco de exposição individual dos usuários da edificação, local próprio para manifestação das diferenças e defesa de interesses e de exercício da democracia, em uma situação especial de vizinhança. A assembleia geral de condôminos é o órgão de instância de poder superior do condomínio; soberana, suas deliberações vinculam a todos, ainda que ausentes ou discordantes. O Código Civil determina que, anualmente, deva ser realizada uma assembleia, denominada ordinária, para discutir e deliberar sobre a

³⁵⁸ Código Civil, art. 1347.

³⁵⁹ Código Civil, art. 1349.

aprovação da previsão orçamentária para o ano-exercício seguinte (que não precisa ser o ano civil de janeiro a dezembro), sobre as contas e atos da gestão passada e, quando for o caso, para eleger o corpo diretivo. Além desta assembleia, podem ser convocadas tantas quantas forem necessárias durante o ano, para qualquer tipo de assunto de interesse dos condôminos, chamadas extraordinárias. Em ambas devem constar do edital de convocação a pauta ou ordem do dia, com os temas a serem discutidos e decididos. A convocação deve informar data, horário e local da reunião, com previsão de quórum de instalação para a primeira e a segunda chamadas, e o intervalo entre elas. Trata-se de atos formais cuja ausência retira segurança jurídica das deliberações.

Em geral, o último item da ordem do dia é dedicado a “assuntos gerais de interesse do condomínio”, tratando de temas que podem ser colocados apenas para discussão, sem objetivo de deliberação. Não pode haver inovação que sobreponha ou extrapole o conteúdo comunicado na ordem do dia. Todos devem saber, na convocação, previamente, qual o estrito objeto de deliberação. O edital de convocação deve ser enviado com antecedência razoável e tem de ser recebido por todos os condôminos, para oportunizar sua participação, sob pena de aquele que não o receber poder anular as deliberações tomadas. Escolhidos quem presidirá e secretariará a assembleia, passa-se à leitura da ordem do dia, discutindo-se e deliberando-se item por item e, ao final, lavra-se ata, relatando o ocorrido, que será assinada pelo secretário e pelo presidente, levada a registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, e ainda enviada a todos os condôminos, mesmo àqueles ausentes, para ciência.

No sistema democrático condominial, a assembleia é uma importante situação de vizinhança, um momento de duelos, de conciliações, de oposição de ideias, de formação de parcerias, de consolidação da cultura, da moral e dos usos e costumes de cada comunidade.

4.2.3 O exercício da participação democrática na gestão do condomínio: o direito político ao sufrágio, e os quóruns para deliberação

O Código Civil, nos artigos em que trata do condomínio edilício, estabelece uma série de quóruns qualificados para deliberações, de acordo com os temas estabelecidos. O legislador estabeleceu um sistema de freios e contrapesos ao determinar quóruns diferenciados, por maioria absoluta de condôminos – 50% mais um das cotas --, ou qualificada – fração especial das cotas insculpida na lei –, cujo escopo é o de assegurar a prevalência do interesse coletivo, mas sem macular o direito do condômino individualmente considerado. Deste modo, justifica-se que determinados assuntos não possam ser deliberados pelos caprichos de mera maioria simples, muitas vezes composta por frações ínfimas do condomínio.

Dependendo do tema, três são as possibilidades de quóruns legislativos para estabelecer e alterar o regimento em condomínio: unanimidade (da totalidade), 2/3 (da totalidade) e maioria dos presentes na assembleia.

Na convenção, por sua vez, podem ser trazidos quóruns específicos diferenciados, inclusive mais restritivos que os estabelecidos no Código Civil. Em caso de haver decisão que não respeite estes quóruns, esta poderá ser anulada em assembleia posterior, ou mediante demanda judicial declaratória.

Para o exercício democrático da gestão do condomínio, o legislador estabeleceu um quadro valorativo de quóruns para deliberação dos assuntos condominiais. Em resumo, o Código Civil prescreve 12 situações com quóruns qualificados:

- a) para a ratificação do texto da convenção depositada no Cartório de Registro de Imóveis como minuta, projeto na incorporação, no momento da Instituição do Condomínio, ou depois, na sua alteração – 2/3 das frações ideais – artigo 1.333;
- b) para a eleição de síndico e conselhos – maioria dos condôminos presentes na assembleia – art. 1.347;
- c) convocação de assembleia por condôminos, no caso de omissão do síndico – ¼ dos condôminos – artigo 1.350;

- d) para a aplicação de multa não prevista na convenção, por descumprimento aos deveres condominiais estabelecidos nos incisos II a IV do artigo 1.336 – 2/3 das frações ideais – artigo 1.336, parágrafo 2o.;
- e) para a aplicação de multa imposta ao condômino recalcitrante em cumprir os seus deveres ou por mostrar-se antissocial – $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes – artigo 1.337;
- f) para a realização de obras voluptuárias – 2/3 das frações ideais – artigo 1.341 – I;
- g) para a realização de obras úteis – maioria absoluta (metade mais um) das frações ideais – artigo 1.341 – II;
- h) para a realização de obras em áreas comuns, para acrescentar maior quantidade ou melhorar a utilização da edificação – 2/3 das frações ideais – artigo 1.342 ;
- i) para a edificação de novos pavimentos ou unidades autônomas nos terrenos comuns – unanimidade – artigo 1.342;
- j) para alteração de fachada – unanimidade – artigo 1.336-III;
- k) para a destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio – maioria absoluta (metade mais um) dos condôminos – artigo 1.349;
- l) para a alteração da destinação do condomínio ou de unidade autônoma – unanimidade – artigo 1.351, parte final.

Não havendo quórum específico discriminado, as deliberações seguirão a regra geral, da maioria das frações ideais dos condôminos presentes à assembleia, conforme disposto no artigo 1.334 – III, do Código Civil. É o exemplo da aprovação e alteração de regimentos internos, por exemplo.

Vale ressaltar que, para temas que representem direitos reais, interesses subjetivos ou direitos adquiridos, terá de haver a concordância de todos os condôminos – a unanimidade.

Neste sentido, Lopes confirma que “a exigência de quórum qualificado é justificável para evitar alterações frequentes ditadas muitas vezes por capricho ou interesses egoísticos. Importa ressaltar que alteração pelo quórum de 2/3 só é admitida se não implicar prejuízo a direitos subjetivos, como ocorreria, por exemplo,

com alteração das frações ideais, das áreas de uso comum etc.. Qualquer mudança que importe prejuízo a direito adquirido só será possível com a aprovação unânime dos condôminos. A essa conclusão se chega com apoio no art. 5º., inciso XXXVI, da CF, que dispõe: ‘A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.’³⁶⁰

Como parâmetros de situações onde a unanimidade é exigida, o autor traz a referência do Direito Francês, indicando as seguintes hipóteses: modificação das frações ideais dos condôminos sobre as partes comuns; alteração da discriminação das partes comuns e das privativas; transformação de partes privativas em comuns; redução dos direitos de uso e gozo das partes privativas; mudança da destinação do edifício; aprovação de inovações não conformes à destinação do imóvel; supressão de equipamentos comuns, com certo temperamento da jurisprudência francesa; supressão de serviços comuns; alienação das partes comuns; e decisão sobre operações especulativas (ex.: aquisição de construção para fins de locação).³⁶¹

Diante da não obrigação de presença às assembleias e de voto, a questão dos quóruns, na gestão dos condomínios, traz situações que o legislador não tratou adequadamente, em especial quando se tratar de condomínios de muitas unidades.

Tome-se, como exemplo, um condomínio de 50 unidades, muito comum e majoritário até recentemente, e, por outro lado, um condomínio de 500 unidades, e outro de 1000, que passaram a surgir em grande número, nas últimas décadas.

Quórum/unidades	50	500	1.000
¼	13	130	260
2/3	34	340	680
¾	38	380	760

A organização política com segurança jurídica e transparência necessária para esta gestão resulta numa tarefa complexa das comunidades condominiais. Reunir representantes bastantes para deliberar sobre o embelezamento do

³⁶⁰ LOPES, João Batista, op. cit., p. 73.

³⁶¹ KISCHIENIEWSKY-BROCQUISSE, Edith. *Statut de la copropriété des immeubles et sociétés de construction*, Paris: Librairies Techniques, 1958, p. 768, *apud* LOPES, João Batista, op. cit., p. 74.

condomínio (obras voluptuárias), ou para novas construções que melhorem a utilização do condomínio, ou para estabelecer novas regras de uso e convívio no condomínio (alterar a convenção e os regulamentos internos), ou para a aplicação de multas pesadas aos condôminos, ou ainda para chamar uma assembleia para discussão sobre a gestão e a eventual destituição do síndico, se apresentam como situações, no mais das vezes, impossíveis de se organizar em condomínios de maior número de unidades. A fluidez da gestão destes condomínios resulta engessada, e as mais variadas distorções podem ocorrer, o que torna mais complexa a sua gestão e representa um importante desafio para o Direito.

4.2.4 O abuso de direito das minorias e das maiorias

Talvez o maior desafio na gestão condominial seja a presença dos condôminos às assembleias, seja por não se preencherem quóruns mais amplos, seja nas deliberações cotidianas cujo quórum é o da maioria dos presentes, mas se deverá retratar a participação de substancial parcela da comunidade para deliberação. É nesta seara que emergem autoritarismos pontuais e os abusos em geral. Este quadro se subdivide em ditaduras da maioria, onde uma minoria é excluída, e em ditaduras da minoria, quando alguns, ou mesmo apenas um condômino, obsta o consenso necessário para compor a unanimidade.

Estas situações devem ser resolvidas na seara da detecção do abuso de direito, na qual, em nome do respeito à comunidade como um todo orgânico que não deve excluir nenhum de seus integrantes, deve ser respeitado o direito das minorias discordantes, e, em nome da segurança jurídica do regramento interno do condomínio, também as maiorias, quando obstadas de exercer um direito pela resistência de uma minoria. Por um dever de lealdade à comunidade, quando não houver consenso, a minoria discordante deve ceder pela razoabilidade da maioria.

Ruggiero conceitua “maioria” como a metade mais um dos votos reais, excluídos os brancos. Se o número for ímpar, deve-se acrescentar o necessário para a obtenção de um número inteiro imediatamente superior. Por exemplo, entre 19, dois terços resulta 12.666, deve ser considerado 13. Maioria simples é a metade mais um

entre os votantes, mesmo em branco; por exemplo, entre 20 votantes, 11 representa a maioria.³⁶²

Para Lopes, quando trata da proteção aos direitos da minoria afirma que a lei brasileira não protege adequadamente a minoria dissidente que, assim, em muitos casos, se torna vítima de abusos da maioria, geralmente constituída de grupos e, às vezes, até de um único condômino titular de muitas frações ideais (a chamada “maioria de um só”). Esse poder tirânico da maioria gera situações difíceis, em que o controle judicial se revela problemático, porque a lei não fornece ao juiz o instrumental necessário para a correção dos abusos. De rigor, pois, que o juiz se valha, nesse campo, dos elementos de integração das normas jurídicas para suprir as lacunas da legislação. O princípio geral que rege as votações da assembleia de condôminos é o da maioria de interesse, e não de pessoas, como estabelece o art. 1.352, parágrafo único, do Código Civil. Assim, o condômino titular de frações ideais que representem mais de 50% do total terá, de fato e de direito, o controle das assembleias e suas deliberações, podendo surgir a figura que a doutrina denomina “maioria de um só.” Não se exclui, porém, *a priori*, a possibilidade de controle judicial em casos de abuso de direito, presentes os pressupostos para sua admissibilidade.³⁶³

Nestas situações, o legislador estabeleceu um caminho para que a vontade dos condôminos resistentes possa ser suprimida. O instituto da *supressio*, mais ligada ao conceito de abuso de direito (Código Civil, artigo 187), na prática judicial brasileira é considerado a “ditadura da minoria”, cuja vontade pode ser suprimida judicialmente; ou ainda, se for o caso, da vontade de uma maioria que resiste ao direito de uma minoria.³⁶⁴

³⁶² RUGGIERO, Antonio Biasi, op.cit., p. 31.

³⁶³ LOPES, João Batista, op.cit. p. 99, 104 e 106.

³⁶⁴ Em recente julgamento de ação em que se discutiu a posse de uma garagem em condomínio, em primeira instância, o juiz monocrático entendeu por aplicar a teoria da *supressio* nos seguintes termos: (...) o réu, por meio da síndica, confirmou que os autores, por mais de quinze anos, utilizaram a área comum disputada, com exclusividade, para a guarda de um terceiro veículo. Enfim, não há dúvida, os autores, por longos anos, comportaram-se como únicos proprietários da área comum em discussão. Ostensivamente, exerceram, sem resistência, poderes efetivos sobre a coisa. Tirando proveito da coisa e dando-lhe natural destinação social e econômica, agiram como proprietários por mais de quinze anos. Isto é, praticaram atos ostensivos, usando, fruindo e conservando o espaço territorial situado em área comum do condomínio. Obtiveram a posse de modo lícito. A posse nasceu justa. A situação concreta revela que a posse sempre foi exercida com a concordância dos demais condôminos. Logo, convém tutelar a posse dos autores. Por sua vez, é de rigor sancionar o comportamento surpreendente do réu, ofensivo à legítima confiança despertada nos autores a partir da posse longa pacificamente exercida. A conduta do réu é inaceitável, pois contraditória. Ora, o ordenamento jurídico não tolera comportamentos contraditórios. Os autores, na realidade, adquiriram, por *supressio*, uma posição jurídica incompatível com o exercício do direito invocado na defesa. Exercício esse, repita-se, tardio, surpreendente, contrário ao padrão de lealdade que deve orientar as relações jurídicas e, mais, não fundamentado em qualquer fato novo. Simplesmente, o réu, depois de mais de quinze anos, resolveu retomar a posse da coisa comum. Trata-se de postura inaceitável, vedada à luz da *supressio*. De acordo com Anderson Schreiber, a *supressio* designa “a inadmissibilidade de exercício de um direito por seu retardamento desleal (A proibição de comportamento contraditório. Rio de Janeiro: Renovar. 2007, p. 182) Ainda conforme o mesmo autor, a *supressio* tutela “a confiança no comportamento coerente daquele que se

4.3 A gestão sustentável do condomínio: o uso adequado da propriedade condominial, seu sustento econômico, a sociabilidade comportamental e a possibilidade de expulsão do condômino antissocial.

Como já apontado anteriormente, o desenvolvimento sustentável se dá em cinco dimensões: social, ambiental, econômica, política, cultural e histórica. A gestão, para ser sustentável no condomínio, deve atender a estes parâmetros .

4.3.1 O uso adequado da propriedade no condomínio e suas restrições

Para Lopes, quando trata do uso da propriedade do condomínio em edifícios, discutindo a classificação sobre o tema apresentado por Poirier:

Conquanto juridicamente independentes entre si, os condôminos são titulares de unidades que integram um complexo jurídico, sujeitando-se a obrigações impostas pela convivência. De outra parte, são titulares de direitos assegurados pela lei ou pela convenção de condomínio.

Poirier divide os poderes de que desfrutam os condôminos em seis classes:

- a) atos de uso: o condômino pode usar e gozar das coisas comuns, com a condição de não impedir os cointeressados de usá-las segundo o seu direito;
- b) atos conservatórios: têm por finalidade resguardar ou proteger uma situação de fato (ex: reparação da rede de energia elétrica) ou de direito (ex: interrupção de prescrição de ação de que seja titular o condomínio);
- c) atos necessários: cada condômino tem a faculdade de exigir que os outros contribuam para os gastos necessários (ex. seguro do edifício, obras para evitar ruína, etc.);
- d) atos de administração provisória: em certas situações de emergência, o condômino pode praticar atos sem aprovação prévia dos demais;
- e) atos de administração usual: têm regime especial e se realizam através de delegação do síndico;
- f) atos de disposição: em regra, não são permitidos. Mas é possível, pela decisão unânime dos condôminos, a alienação de uma parte inútil do terreno, por exemplo.

retardou em fazer valer o seu direito" (Idem p.189) O tema, ademais, não é estranho aos Tribunais. Aliás, o entendimento aqui esposado encontra respaldo em mais de um julgado do Superior Tribunal de Justiça (Recurso Especial nº 214680/SP), Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, julgado em 10 de agosto de 1999; Recurso Especial nº 356821/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 23 de abril de 2002; Recurso Especial nº 325870/RJ, Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, julgado em 14.06.04). Em um deles inclusive, o mais antigo, restou assentado que a figura da *supressio*, fundada na boa-fé objetiva, pode ser invocada para "inibir providências que já poderiam ter sido adotadas há anos e não o foram, criando expectativa, justificada pelas circunstâncias, de que o direito que lhes correspondia não mais seria exigido". Em outro deles, relatado pelo Ministro Humberto Gomes de Barros, foi assinalado que "a boa-fé, qualificada por longa duração, leva à consolidação da posse, aceita pelo condomínio. Em segunda Instância, o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu por reverter o teor da sentença, mas sem se fundamentar na *supressio*, nos seguintes termos:

Possessória – Interdito proibitório – Uso e gozo exclusivo de área comum destinada a vaga de garagem em condomínio edilício - Impossibilidade – Área comum de condomínio que não pode ser utilizada privativamente, nem vendida separadamente ou dividida – Impossibilidade de ser negado direito aos demais condôminos ao uso de área comum – Ato de tolerância do condomínio e demais condôminos permitindo a utilização da referida área por longa data, que não induz a posse – inteligência dos artigos 1.199, 1.208, 1.331, § 2º , 1.335 do Código Civil – Multa Imposição – Descabimento – Ausência de prova efetiva ocorrência de infração – Ônus do qual o réu não se desincumbiu, nos termos do artigo 333. II do Código de Processo Civil.

Os atos dos condôminos são regulados pelo princípio da igualdade de uso ou reciprocidade de direitos e deveres.

Em rigor técnico, não há falar de restrições ou limitações ao direito de propriedade, mas, sim, de regulamentação de seu exercício, como já vimos.

Em regra, as convenções de condomínio discriminam, minudentemente, os direitos e deveres dos condôminos.

Entretanto, na omissão da convenção, surge a seguinte *quaestio iuris*: é permitido fazer tudo o que não for expressamente proibido ?

Poirier recusa tal formulação, substituindo-a por outra: é proibido fazer tudo o que não for expressamente autorizado. A nosso ver, nenhuma das posições é exata, porque extremadas.

Somente o exame de cada caso poderá oferecer ao julgador rumo seguro para o deslinde da controvérsia.³⁶⁵

Para Leonardi, a propriedade era um direito subjetivo quase que absoluto. Hoje é consenso que não existem direitos absolutos, todos são relativos e devem se harmonizar mutuamente. Este relativismo iniciou-se com a teoria do abuso do direito, cuja guarida em nosso sistema é indubitosa, a exemplo do que dispõe o art. 187 do atual Código Civil. Destarte, a propriedade é um direito subjetivo relativo e limitado, que deve atender a uma função social. Ao mesmo tempo em que tem a função individual da satisfação de um interesse próprio, particular, ainda tem a função social de atender ao interesse coletivo. A propriedade, pois, é uma relação jurídica complexa, de recíproca fluidez (diretos e deveres recíprocos entre proprietário e terceiros).³⁶⁶

Sobre o tema, Fachin afirma que “é facultada ao condômino a utilização do bem conforme lhe aprouver, respeitados os limites que não tornem seu uso nocivo. É evidente, porém, que o uso deve, em uma dimensão mais ampla, que extrapola os limites da situação condominial, atender à função social da propriedade, princípio constitucional que impõe o reconhecimento de que a propriedade não tem caráter absoluto e exclusivamente individual. No que tange às áreas comuns – sobre as quais o domínio é exercido em comunhão --, há a possibilidade de livre utilização, nos limites da finalidade estabelecida pela convenção, sem a exclusão dos demais possuidores.”³⁶⁷

³⁶⁵ POIRIER, Pierre. *La propiedad horizontal*, Buenos Aires, 1952, p. 77, *apud* LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 65-66.

³⁶⁶ LEONARDI, Renzo, *op. cit.*, in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), *op. cit.*, p. 16.

³⁶⁷ FACHIM, Luiz Edson, *op. cit.*, p. 248.

É na convenção que se inscrevem os parâmetros dos usos que se dão às partes privativas e às partes comuns de uso coletivo, e são os direitos e os deveres dos condôminos que balizam as relações entre os ocupantes.³⁶⁸ Por outro lado, o superuso da propriedade condominial também deve ser impedido. Cada unidade do condomínio é concebida segundo um projeto, com determinadas dimensões, segundo o número de habitantes, seja no condomínio residencial, para habitar, seja no comercial, para trabalhar. O superuso, pelo proprietário, ou por pessoa que lá se permita viver ou trabalhar, não poderá desvirtuar seu uso, por exemplo, transformando uma unidade projetada para escritórios em uma pensão; ou, no caso de locação, onde deveria viver uma família, não devem viver duas ou três. Do mesmo modo, os equipamentos demandarão maiores custos de manutenção ou substituição prematura, segundo o uso que se pretenda do mesmo, e, portanto, o uso e o custeio correspondente devem ser igualitários entre os comunheiros.

Para Ruggiero, ter-se-ia assim um desequilíbrio na despesa condominial, pois, na área igual, haveria um consumo bastante desigual, o que acarretaria que os demais condôminos acabassem tendo de suportar a solicitação anormal de luz, água, uso de elevadores, etc..³⁶⁹

Desde há muito se discute o tema do superuso ou da subutilização da edificação em condomínio e dos serviços ofertados. Segundo os ditames do Código Civil, cada condomínio poderá estabelecer rateios diferenciados da proporcionalidade pela fração na falta de disposição alternativa na convenção. É o caso por exemplo de unidades comerciais no piso térreo que não utilizam o elevador, ou mesmo de unidades de cobertura de dobro de área das unidades tipo, que não utilizam em dobro dos benefícios destas. Outra possibilidade fática praticada em alguns casos, é a estipulação de exclusividade de uso de área comum para um condômino, devendo este custear exclusivamente as despesas de sua manutenção. É o caso por exemplo das lajes de cobertura dos edifícios.

Por outro lado, ainda o condomínio deve atender à sua função social e ambiental. Além dos direitos e deveres expressos nos artigos 1.335 e 1.336,

³⁶⁸ Código Civil, arts. 1332 e 1334.

³⁶⁹ RUGGIERO, Antonio Biasi, op.cit., p. 123.

ressalta-se que o condômino deve usar a propriedade de forma a dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego e à salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Segundo Fachin, os deveres condominiais e as consequências pelo respectivo descumprimento vêm arrolados: “são encargos legais do condômino: na magnitude de suas frações ideais, provisionar as despesas; sob o regime de abstenção ou obrigação de não fazer, não realizar obras que afetem a segurança da edificação; à luz de ônus mandatário, não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias exteriores; fiel ao desígnio condominial, dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e delas não se valer de modo pernicioso à tranquilidade, salubridade, higiene, asseio e estabilidade dos possuidores, ou aos bons costumes”.³⁷⁰

O Código Civil prevê nos incisos II a IV, do artigo 1.336, deveres negativos, ou de omissão, e no inciso I, um dever positivo. Assim, os condôminos deverão atender o previsto na lei, quanto aos direitos de vizinhança previstos neste dispositivo, que reforçado pelo artigo 1.277 defende o uso adequado da edificação.

4.3.2 O sustento econômico do condomínio

As edificações necessitam de manutenção, assim como de investimentos em atualizações de materiais e equipamentos. A obrigação do pagamento da parte correspondente a este custeio cabe a cada condômino, e o inadimplemento pode vir a inviabilizar a existência do próprio condomínio. Além do descontrole financeiro desta casa coletiva, o não pagamento causa desequilíbrio nas relações interpessoais dos moradores, retirando da comunidade a possibilidade de viver com bem-estar e com bom nível de qualidade de vida. Cada vez que um condômino deixa de pagar sua quota parte, os demais comunheiros terão de arcar com esta diferença. A inadimplência econômica do condômino perante o condomínio por si só já caracteriza o mau uso da propriedade e a antissociabilidade da pessoa responsável em questão.

³⁷⁰ FACHIN, Luiz Edson, op. cit., p. 251.

Na falta de mecanismos apropriados e efetivos para coibir o abuso de direito, seja no não pagamento destas despesas das áreas comuns, seja no mau uso dos equipamentos e serviços colocados à disposição dos condôminos, emerge o desejo de privar o inadimplente, em amplo sentido, do uso destas facilidades que o condomínio oportuniza, o que é vedado. Quando a lei traz o “remédio”, não cabe ao cidadão, mesmo que reunido em comunidades condominiais, autorregrar, ou “medicar” diferentemente. Assim, ao inadimplente econômico se deve dirigir a ação de cobrança, além de obstá-lo da participação e votação das deliberações na assembleia, possibilidade decorrente do disposto no artigo 1.336-I do Código Civil.

Portanto, a única privação possível de uso da propriedade é no aspecto político, situação em que o infrator não poderá votar nas deliberações das decisões tomadas em assembleia.

Para Leonardi, a contribuição econômica para o condomínio é o principal dever dos condôminos, aquele que, segundo a doutrina e mesmo a maioria dos condôminos, toca a essência do instituto da copropriedade. A socialização das despesas importa grande responsabilidade aos condôminos, que, se pontuais, proporciona a sobrevivência da coletividade condominial. O contrário torna inexecutável a vida coletiva e só beneficia, em curto prazo, ao inadimplente; também este, porém, sentirá em médio e longo prazos as consequências de suas ações, pois verá a propriedade conjunta carecer de cuidados crescentes, deteriorar-se, desvalorizar-se e correr o risco de perecer, atingindo igualmente o seu patrimônio.³⁷¹

A primeira restrição no uso da propriedade em condomínio aplicada ao inadimplente econômico é a retirada de seus direitos políticos, o direito de participar e votar nas assembleias. É o que dita o artigo 1.335 – III, do Código Civil. Porém a doutrina salienta que esta vedação é relativa, ao afirmar que a disposição deve ser interpretada *cum grano salis*; a sanção é apropriada no que concerne a assuntos da rotina administrativa (como a eleição de síndico e conselho diretivo e fiscal, pequenas obras e contratações, cobranças de débitos, etc.). Esta limitação não deve ser aplicada diante de deliberações que requerem quórum especial para aprovação,

³⁷¹ LEONARDI, Renzo, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 34 e 40.

principalmente quando é exigida a unanimidade para a deliberação válida. Nesta hipótese, a participação em assembleia e o direito a voto se fazem necessários, mesmo os dos inadimplentes.³⁷²

A segunda penalidade aplicada ao inadimplente do ponto de vista econômico é constituí-lo em mora e, quando ele for quitar com seu débito, o valor será majorado em 2% a título de multa moratória, conforme prescrito pelo parágrafo segundo, do artigo 1.336, do Código Civil.

Mas o legislador foi mais longe, previu ao inadimplente reiterado nos seus deveres, incluído o de custear estas despesas, a aplicação de multa de até 5 vezes o valor da contribuição, seu quíntuplo, que implica a aplicação, portanto, de um acréscimo de até 500% do valor da cota parte. É o que dispõe o artigo 1.337, todavia condicionando a aplicação desta penalidade à deliberação de $\frac{3}{4}$ dos comunheiros, excluído neste cômputo o condômino inadimplente.

Pondere-se ainda, conforme afirma Leonardi, que, se a inadimplência vier a ser considerada como antissociabilidade, esta multa poderia, ao menos em tese, alcançar patamares do décuplo do valor da cota parte e, neste caso, por força do artigo 1.337, em seu parágrafo único, condicionada também a deliberação de $\frac{3}{4}$ das unidades restantes. Neste mister, o legislador não especificou este quórum qualificado, mas assim tem sido entendido pela doutrina.³⁷³

4.3.3 As advertências e multas ao inadimplente: parâmetros e processo para aplicação

A sustentabilidade no condomínio resulta do exercício das prerrogativas da propriedade individual e coletiva, segundo sua função social, ambiental, econômica, política, cultural e histórica, respeitando-se os limites colocados na lei e no regramento interno de cada comunidade.

³⁷² Ibid., p. 36.

³⁷³ Ibid., p. 36.

Neste sentido, para buscar regradar a convivência em comunidade, o legislador estabeleceu um sistema de penalidades crescentes nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil.

A situação condominial impõe um complexo regramento de vizinhança que permita e incentive a convivência, buscando erradicar interferências nocivas. As advertências e as multas são instrumentos disponibilizados pelo legislador a ser usados com este objetivo – a despeito do seu caráter pecuniário, servem para alterar comportamentos. Trata-se de procedimentos administrativos aplicados segundo ritos específicos, com segurança jurídica.

A Constituição Federal garante que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa, senão em virtude de lei, garantindo-se o direito à propriedade, o direito ao contraditório e ao devido processo legal.³⁷⁴

Restrito às regras da Constituição, o Código Civil determina que a convenção estipule as sanções a que estarão sujeitos os condôminos ou possuidores, são indicados os direitos e deveres do condômino e a multa a ser aplicada no caso de infração, neste caso até cinco vezes o valor das contribuições mensais.³⁷⁵

Os comportamentos negativos mais comuns dos condôminos, seja no uso das áreas privativas, seja no uso das áreas comuns de uso coletivo, são:

- a) alterar a fachada;
- b) proceder a construções, edificações e reformas que fragilizem e comprometam a segurança da edificação;
- c) usar a propriedade em desconformidade com sua destinação;
- d) impedir o uso da propriedade aos comunheiros;
- e) tumultuar ou obstar os trabalhos da assembleia e da administração em geral;
- f) não pagar sua cota parte nas despesas do condomínio;
- g) utilizar suas partes privativas e as partes comuns de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

³⁷⁴ Constituição Federal, art. 5º - II, XXII e LV.

³⁷⁵ Código Civil, arts. 1334, 1335 e 1336, parágrafo 2º.

Definidas as regras de convivência no condomínio edilício, o legislador estabeleceu um critério para classificar e punir o condômino que infringe as regras de convivência reiteradamente, e ainda caracterizou o chamado de condômino nocivo ou antissocial. O legislador estipulou limites de até 5 vezes, no primeiro caso, e de até 10 vezes, no segundo.³⁷⁶

Considerando-se estes parâmetros, cabe à convenção do condomínio e aos regulamentos internos estabelecer as regras de implementação da lei, discriminando procedimentos, tipificando comportamentos, graduando e precificando as multas, conforme melhor atender àquela comunidade e segundo sua cultura e expectativa de qualidade de vida em suas instalações.

Em resumo, o Código prescreve quatro multas diferenciadas: inadimplemento -- 2%; posturas diversas -- até cinco vezes o valor das contribuições ordinárias; descumprimento reiterado dos deveres, inclusive inadimplência -- até cinco vezes; e comportamento antissocial que gere incompatibilidade de convivência -- até dez vezes.

A despeito de a multa ser aplicada no campo econômico, em valores de moeda corrente, este seu caráter deve ser aclarado. Algumas situações demonstram as distorções; por exemplo, o condômino que pensa poder comprar a permissão de exercer seu direito de propriedade de forma antissocial, comporta-se contrariamente aos bons costumes e de modo incompatível com as normas convivenciais, devendo ser coibido, neste caso, através de medidas judiciais.

Quem aplica a multa é o síndico e, no caso de haver recurso, seja à advertência, seja à multa, a decisão do síndico, conselho ou assembleia que cancela ou mantém a punição, após a apresentação de defesa, deve ser comunicada novamente ao condômino punido. Caso no momento da decisão o infrator esteja presente em sede de assembleia, ou mesmo de reunião, ela poderá ser comunicada imediatamente. Se mantida, poderá ser respondida já com o encaminhamento do

³⁷⁶ Código Civil, art. 1337.

boleto para pagamento em prazo hábil. Trata-se de procedimentos a ser incluídos nos textos das regras do condomínio.

Estes são procedimentos complexos que devem ser seguidos, sob pena de esvaziar-se a segurança jurídica da aplicação destas penalidades e a efetividade destes instrumentos.

4.3.4 O condômino antissocial e a possibilidade de sua expulsão

O Código Civil, no parágrafo único de seu artigo 1.377, traz os parâmetros a partir dos quais se caracterizará, caso a caso, o caráter antissocial de um condômino. É aquele que, por reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos e compossuidores. Trata-se de um juízo de valor subjetivo, onde cabe a cada comunidade deliberar por sua tipificação em assembleia.

Leonardi, inobstante suas críticas, tratando das subjetividades da aplicação do Código Civil ao tema e do quórum necessário para deliberação da aplicação das multas, analisa o ordenamento:

O legislador civil foi pródigo em empregar normas abertas, deixando a delimitação de seu alcance à doutrina e à jurisprudência. No art.1.337, em sua inteireza, muitos são os termos vagos (reiteradamente, gravidade das faltas, reiterado comportamento antissocial, incompatibilidade de convivência) que demandarão acurada interpretação e integração pelos operadores do Direito. Assim que os conceitos forem sedimentados, haverá maior segurança jurídica em sua aplicação.

[...]

Principia-se a análise da nocividade pelo *caput*. A conduta do condômino ou ocupante da unidade, desde logo, se mostra antissocial pela reiteração, frise-se, pela repetição do descumprimento dos deveres condominiais. Pelo síndico ou por um condômino se convocará a assembleia que então delibera, por $\frac{3}{4}$, pela imposição da multa no valor de até cinco vezes (o importe também será fixado na votação) a quantia das contribuições mensais.

[...]

Solvida ou não a multa, se o condômino ou ocupante antissocial permanecer insolente e continuar a praticar a conduta objurgada, mostrando-se incompatível com o condomínio, só então haverá o ingresso na seara do parágrafo único do art. 1.337.

A medida tem caráter eminentemente excepcional, que em princípio não se presta ao controle da inadimplência, mas que, se a grave situação dela advinda vulnerar a própria preservação do condomínio, com esse fim poderá ser utilizada. O parágrafo único, conforme salientado pressupõe a anterior aplicação do *caput* (multa correspondente ao quíntuplo da contribuição), penalidade esta que se tenha mostrado insuficiente para coibir a conduta indesejada, que se tornará recorrente.

Consiste no mais gravoso instrumento disciplinador e dissuasório posto à disposição do síndico para a condução da administração e que permanece *ad referendum* da assembleia (nos dizeres da lei, “até ulterior deliberação da assembleia”); assim, é um ato que apresenta certa precariedade. O síndico poderá impor uma multa de até dez vezes o valor do rateio. A assembleia posterior poderá cassar a multa ou ratificá-la e, nesta hipótese, poderá diminuir, manter ou aumentar, até o décuplo das contribuições mensais, a importância da penalidade.³⁷⁷

Sobre o caráter conflituoso das relações em condomínio, Sartorelli afirma que, além da ausência prévia de seleção para o ingresso no condomínio, a proximidade existente entre os condôminos, da pouca distância entre as unidades, e da relação de copropriedade sobre as partes comuns torna-se, por vezes, fonte de inúmeros conflitos. Para ele, “a doutrina utiliza a terminologia 'condômino nocivo' para designar pessoas que, morando em edifício de apartamentos, apresentam conduta incompatível, perturbando a paz condominial.”³⁷⁸

Este fato, aliado à impossibilidade de expulsão do condômino cujo comportamento resulta nocivo à convivência em cada comunidade, faz que, nas palavras de Lopes, esta se veja frequentemente invadida por pessoas de comportamento censurável, quando não insuportável, cuja presença no edifício constitui sério entrave à tranquilidade da coletividade de condôminos.³⁷⁹

É de se observar que a conduta denominada nociva abrange tanto o comportamento antissocial, quanto o descumprimento reiterado dos deveres previstos na lei e na convenção de condomínio. Além dos comportamentos contrários aos usos e costumes, ao não honrar com o custeio das despesas condominiais, sobrecarregando os demais comunheiros, em regra, tais condôminos atraem o ódio destes, potencializando comportamentos nocivos de parte da própria comunidade com o inadimplente. O tema é controverso e pululam opiniões divergentes; ora as que se baseiam no direito sagrado da propriedade, com a impossibilidade de expulsão, ora as que defendem até a expropriação deste condômino de sua propriedade, seja pela proibição de seu uso e fruição, seja pela obrigação de alienação de sua unidade.

³⁷⁷ LEONARDI, Renzo, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 46.

³⁷⁸ SARTORELLI, Renato Sandreschi, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op. cit., p. 226.

³⁷⁹ LOPES, João Batista, op.cit., p. 137.

No caso do condômino antissocial, esta antissociabilidade decorre do direito e dever de usar e fruir da unidade autônoma e mesmo das áreas comuns, segundo sua destinação, as normas de boa vizinhança, os usos e costumes de cada comunidade, e de modo a não causar incômodo aos outros usuários e fruidores da propriedade.

Já sustentava Ruggiero, talvez até com uma visão futura do acirramento dos conflitos nos condomínios, e mesmo na cidade em geral, que

(...) o suplício imposto aos moradores pelo mau uso, sobretudo quando convivem com vizinhos nocivos, escandalosos, imorais, barulhentos, desrespeitosos e loucos, vai continuar, se esse mau vizinho for rico. Em todos os países que cultivam o respeito ao ser humano, sobrepujando-o ao da santíssima propriedade, o morador de conduta nociva é desalojado, seja ele proprietário, ou não. O projeto foi sensível ao problema, mas adotou solução elitista: o condômino, ou possuidor, que, por causa do seu reiterado comportamento antissocial, tornar insuportável a moradia dos demais possuidores, ou a convivência com eles, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo de suas contribuições. Então aquela 'insuportável convivência', ditada pelo reiterado comportamento antissocial, passará a ser suportável, com o pagamento do décuplo da contribuições condominiais. Assim, a suportabilidade ou insuportabilidade será uma questão de preço. A multa tornará suportável o que era insuportável.³⁸⁰

Sartorelli defende a posição de que o legislador poderia ser mais rígido com os inadimplentes antissociais: "Seja como for, a inovação introduzida pelo Código Civil foi tímida, pois não previu, a exemplo do que se verifica no direito comparado, a possibilidade de exclusão do condômino nocivo."³⁸¹ Leonardi, e ainda no mesmo sentido, informa que expressiva corrente doutrinária sustenta que a legislação infraconstitucional poderia modificar tal situação, fazendo inserir hipótese de exclusão do condômino nocivo. A própria Carta Magna, no art. 5o. , inciso XXIII, preconiza que a propriedade, cujo uso não significa que seja ilimitado, atenderá a sua função social e que também constitui princípio geral da ordem econômica (art. 170, inciso III).³⁸²

O sentido social da propriedade é incompatível com a obrigação de suportar as interferências nocivas emanadas do condômino antissocial. O legislador não previu solução para este tipo de situação do vicinato. Se por um lado é determinado no art. 1.277 que a interferência poderá ser cessada, impossível fazer cessar aquele

³⁸⁰ RUGGIERO, Antônio Biasi. **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 90.

³⁸¹ SARTORELLI, Renato Sandreschi, op. cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op. cit., p. 228.

³⁸² Ibid., p. 231 - 232.

indivíduo que, inadimplente comportamental, gerar incompatibilidade de convivência, a despeito de ser onerado através das multas e mesmo das arbitradas pelo poder judiciário.

Segundo Leonardi, o legislador poderia ter permitido que a assembleia deliberasse, ainda que tão somente por intermédio da unanimidade, pela expulsão do indivíduo daninho, insuportável ao condomínio e que não se emenda, ou, ao menos, pela imposição de mudar-se para outro local em prazo razoável.³⁸³

Franco segue a mesma posição, afirmando que “os abusos têm de ser punidos com a exclusão definitiva do condômino ou, pelo menos, com condenação de mudar-se para outro local, pois não é justo que o edifício seja afetado em seu bom nome e seus moradores forçados a suportar a presença de alguém cujo mau comportamento seja incompatível com a moralidade e os bons costumes.” Para ele “o preceito constitucional que assegura o direito de propriedade não conflitará com a lei ordinária que prescrever a interdição temporária do uso, ou a alienação compulsória do apartamento cujo titular cause intranquilidade à vida condominial. Isso porque aquele direito tem de ser exercido visando ao bem-estar social, nunca para prejudicá-lo na sua realização prática. Aliás, os países cuja legislação pune o condômino infrator das regras destinadas à preservação da harmonia nos edifícios também respeitam o direito de propriedade, condicionando-o, todavia, ao bem-estar da coletividade e aos preceitos de boa vizinhança, jamais para acobertar o abuso.”³⁸⁴

Fato é que, em outros países, estas posições mais radicais encontram respaldo. É o caso de países como México, Uruguai, Suíça, Alemanha, Bélgica, Argentina, Espanha, França e Chile, que tratam diferentemente o tema.

A legislação mexicana, a belga e a alemã autorizam que a maioria absoluta dos condôminos ingressem em juízo para que o condômino antissocial seja condenado a vender sua unidade.³⁸⁵ ³⁸⁶ A lei uruguaia, embora não exclua o

³⁸³ LEONARDI, Renzo, op. cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op. cit., p. 44.

³⁸⁴ FRANCO, J. Nascimento, op.cit., p.185-188.

³⁸⁵ BENDERSKY, Mario J., **Propriedad horizontal**, Biografía Omeba, p. 169, *apud* LEONARDI, Renzo, op.cit., p. 44.

³⁸⁶ SARTORELLI, Renato Sandreschi, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves, (coords.), op.cit., p. 228.

condômino, permite ao condomínio despejar os locatários, comodatários ou ocupantes precários nocivos e, após, sob sua administração, locar a unidade a outrem, depositando o rendimento líquido em favor do proprietário, tudo sob as ordens do juiz. No estatuto suíço, orienta-se de forma um pouco diferente, obrigando o condômino nocivo a vender sua unidade e acrescentando o direito de preferência aos demais condôminos, na aquisição da unidade compulsoriamente posta à venda.³⁸⁷

388

E Sartorelli complementa indicando que nas legislações da Argentina e da Espanha, embora não contemplem a hipótese de alienação compulsória do imóvel, preveem a possibilidade da exclusão temporária do indivíduo de comportamento antissocial. A legislação argentina que trata do condomínio edilício impõe aos proprietários de imóvel em condomínio restrições recíprocas no uso de suas unidades autônomas; dentre elas a pena privativa de liberdade – aplicada pelo juiz civil e nunca por prazo superior a 20 (vinte) dias --, penas pecuniárias – a favor do Fisco – e pena de despejo, em caso de reincidência do infrator e aplicável somente ao ocupante precário. Os titulares de direitos reais não estão sujeitos a esta última.³⁸⁹

Franco trata do tema, trazendo referências estrangeiras à discussão da exclusão de condômino nocivo à moralidade ou à tranquilidade do edifício informando que os Tribunais tiveram que decidir sobre cláusula padronizada que, em certa época, passou a constar nas Convenções de Condomínio, e que prescrevia, como sanção às infrações mais graves, se excluíssem do condomínio os coproprietários infratores. Depois de algumas vacilações, os Tribunais se fixaram na tese da nulidade da referida cláusula, considerando-a contrária ao princípio de ordem pública, consagrado pelo art. 545 do CC francês, segundo o qual ninguém pode ser constrangido a ceder na propriedade, salvo por motivo de utilidade pública e mediante justa e prévia indenização, porém, neste caso, permitindo a exclusão. A lei chilena confere ao condomínio o direito de pleitear em juízo sumário, contra condômino ou ocupante a qualquer título, arresto do apartamento pelo prazo de 15 dias, e assim sucessivamente, enquanto durar o desvio de uso, assim entendido; a)

³⁸⁷ LEONARDI, Renzo, *op.cit.*, in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), *op.cit.*, p. 44 e 45.

³⁸⁸ SARTORELLI, Renato Sandreschi, in: CASCONI, Francisco Amorim; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), *op.cit.*, p. 229.

³⁸⁹ *Ibid.*, mesma pág..

uso profissional de apartamento residencial: b) comportamento prejudicial à moralidade ou segurança do edifício, à tranquilidade dos demais moradores.³⁹⁰

E finaliza, nesta análise de direito comparado, a legislação espanhola admite a privação judicial do uso do apartamento ou unidade autônoma em condomínio, quando concorrentes certas circunstâncias do uso por parte do proprietário que viole as normas de boa vizinhança, pelo prazo de, no máximo, três anos - não há exclusão definitiva.³⁹¹

No Brasil, a Lei 4.591 de 1964 limitava-se a dizer, no art. 19, que *o condômino tem direito de usar e fruir de sua unidade autônoma, segundo as normas de boa vizinhança e de forma a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores*. Com a promulgação do novo Código Civil, o legislador manteve o encaminhamento, acrescentando apenas o estabelecimento de multas para o condômino que pratica excessos, ou abusos, no uso da propriedade, coibindo-se sua exclusão por falta de previsão legal.^{392 393}

Casos de aplicação desta multa no Judiciário ainda são raros. Como exemplo, o 2o. TAC – Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, decidiu ser necessária a reiteração como requisito para sua aplicação e a deliberação assemblear.³⁹⁴

Colocado desta forma, conclui-se que a legislação deverá avançar neste sentido e que, por hora, nada mais resta à administração dos condomínios que a aplicação das penas disponibilizadas, enfrentando dificuldade na obtenção dos quóruns prescritos e ficando à mercê dos efeitos das medidas judiciais escolhidas, o que, por vezes, não bastará para impedir o comportamento inadequado, demonstrando-se assim a importância do Direito na construção de uma condição legal que permita a aplicação, em todas as suas dimensões, do desenvolvimento sustentável, na propriedade funcional, à qualidade de vida da sociedade.

³⁹⁰ Ibid., p. 185 e 188.

³⁹¹ Ibid., p. 230.

³⁹² SATORELLI, Renato Sandreschi, op.cit., in: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (coords.), op.cit., p. 231.

³⁹³ Condomínio. Especial, por plano horizontal. Pretendida extinção, com despejo de ocupante que atenta contra a moral e o destino residencial do edifício. Indeferimento liminar da inicial. Confirmação. Pedido juridicamente impossível. Apelação não provida. Apelação Cível 112.574-4/5, TJSP, 2ª. Câmara de Direito Privado, Rel. Des. J. Roberto Bedran, j. 09/05.2000.

³⁹⁴ DESPESAS DE CONDOMÍNIO – Cobrança – Multa – Comportamento antissocial – Fato único – Requisito da reiteração – Não comprovação – Art. 1.337, CC/2002 – Aplicação da multa afastada. A multa prevista no art. 1.337 do CC/2002 exige que o comportamento do condômino antissocial seja reiterado de modo que tratando-se de fato isolado incabível a cobrança da referida multa, que depende, ainda, de deliberação de assembleia. Recurso improvido. v.u.. AP. s/Rev. 854.263/00/7. 3ª. Câm. – Rel. Carlos Giarusso Santos. 03.08.2004.

5 A CONSTRUÇÃO DE UMA CULTURA DE PAZ SOCIAL NAS SITUAÇÕES DE VIZINHANÇA E A SOLUÇÃO DOS CONFLITOS ATRAVÉS DA MEDIAÇÃO

Para tratar dos direitos e deveres norteadores da construção de uma sociedade pacífica através de princípios e de condutas adequadas, traduzidas neste trabalho sob a ótica do cuidado, e traduzido no Direito no dever de zelar, escolhemos os autores a seguir citados. Leonardo Boff cunhou a expressão “saber cuidar” em sua obra que leva este nome. James P. Carse traz uma interessante abordagem das dinâmicas sociais e da cultura dos grupos de pessoas em sua obra “Jogos Finitos e Infinitos – a vida como jogo e possibilidade”. No direito, Sayeg e Balera oferecem novos horizontes na discussão do capitalismo humanista, e Nalini sobre a justiça e o respeito ao outro. E, finalmente, Jean Marie Muller com sua obra “O Princípio da não violência – uma trajetória filosófica” e o trabalho de José Datrino, o “profeta gentileza” no Rio de Janeiro. Estes autores, em especial, trabalham com valores sociais humanos como referências norteadoras, as quais são apresentadas neste capítulo.

5.1 Premissas alternativas à violência – a procura de um valor significativo a retratar o avanço do padrão civilizatório norteado pelo ideário da paz social

Para Yoshida quando fala da cidade e de seus traços culturais na importância da promoção da qualidade de vida afirma que apresentando características de bem difuso, ela deve ser considerada holisticamente, como um bem jurídico unitário, imaterial, indivisível e adespota, ou seja, não suscetível de apropriação exclusiva. Nesta visão, a cidade pode ser definida como um “macrossistema resultante das interações dos subsistemas constituídos pelos meios físico, biótico e antrópico (incluído o espaço urbano construído), marcado por traços culturais, visando

assegurar as condições propícias ao desenvolvimento da sadia qualidade de vida da sociedade urbana.”³⁹⁵

E continua, citando as palavras de Ünder Kirdar, quando comenta sua concepção sobre a cidade e a vida que nela existe e que deve propiciar apropriadamente aos seus habitantes e alinhadas com a concepção de desenvolvimento humano propugnado mais recentemente pela ONU, indicando estarem assim retratadas as funções sociais das cidades que cada cidade precisa de um eficiente processo social, em todos os níveis, para resolver seus conflitos. Esse processo precisa ser holístico, integrativo e participativo porque a cidade é o foco dos fenômenos sociais em todos os níveis e – sobretudo – porque a cidade não é apenas o que nela está construído. “Uma cidade são as pessoas – é o *habitat* das pessoas”. As cidades, portanto, devem ser uma fonte de visões positivas para as pessoas. Nenhuma reconstrução de uma infraestrutura decadente será suficiente para assegurar que as cidades sejam seguras, saudáveis e habitáveis, até que as ideias, a alma e o espírito daqueles que nelas residem floresçam.³⁹⁶

A situação de vizinhança é preciosa, e sua qualidade depende de uma construção social e do exercício de valores empregados por vários autores como alternativa à violência urbana e norteados pelo ideal de paz social, como bondade, fraternidade, liberdade natural, amizade, solidariedade e, finalmente, não violência.

Como se falou neste trabalho, o Código Civil prevê uma sistemática que procura coibir o mau uso da propriedade e os abusos de direito correspondentes através da aplicação de advertências e multas. O direito poderá evoluir humanisticamente, construindo a possibilidade de agravamento das penalidades existentes para o sujeito que age “sem o devido cuidado” ou “sem o devido zelo”.

Sayeg e Balera apontam para a “fraternidade” como centro de gravidade do humanismo concretizador da dignidade humana e adotam, como registro do significado do termo, o constante no dicionário Houaiss como o “laço de parentesco

³⁹⁵ YOSHIDA, Consuelo Y. Moromizato, **Sustentabilidade Urbano-Ambiental: os conflitos sociais, as questões urbanístico-ambientais e os desafios à qualidade de vida nas cidades**, in: MARQUES, José Roberto (org.), op.cit., p. 75.

³⁹⁶ KIRDAR, Uner. **Cities fit for people**, New York: United Nations New York, 1997, p. 8, *apud* YOSHIDA, Consuelo Y. Moromizato, op.cit., in: MARQUES, José Roberto, op.cit., p. 78-79.

entre irmãos, irmandade, a união, afeto de irmão para irmão, ou o amor ao próximo; em razão desse significado corrente, é o valor central do cristianismo, que situa a todos como irmãos unidos pelo amor.”³⁹⁷ Lembrem, a propósito, que “o valor supremo da sociedade fraterna está inserido como síntese na missão lançada no preâmbulo da Constituição Federal brasileira de 1.988.”³⁹⁸

Abordando o “ser cuidado” e citando Watson, ao se referirem ao apóstolo São Paulo, por ter revelado com clareza a essência de nossa humanidade, eles falam do “amor”: “esse impulso que nos faz ter cuidado com o outro, foi o que permitiu nossa sobrevivência e sucesso no planeta.”³⁹⁹

Estes autores observam o avanço do “padrão civilizatório” e, usando como parâmetro a existência do Índice de Desenvolvimento Humano - IDH como índice medidor de concretização dos direitos humanos, da fraternidade e do amor, afirmam que “quanto mais evoluídos forem o homem e todos os homens, e assim civilizados, amando ao próximo como a si mesmos, mais concretos serão os direitos humanos em todas as suas dimensões e mais fraterna a humanidade considerada em seu todo, como também o planeta.”⁴⁰⁰

Boff fala do cuidado com cada nicho ecológico. Cada pessoa precisaria se descobrir como parte do ecossistema local e da comunidade biótica, seja em seu aspecto natureza, seja em sua dimensão cultura.⁴⁰¹ Defende que a comunidade, igualmente ao indivíduo, deve cuidar do meio ambiente; utilizar seus recursos de forma frugal, minimizar desgastes, reciclar materiais, conservar a biodiversidade; deve conhecer a sua história, os seus personagens principais, o seu folclore; deve cuidar de sua cidade, de suas praças e lugares públicos, de suas casas e escolas, de seus hospitais e igrejas, de seus teatros, cinemas e estádios de esporte, de seus monumentos e da memória coletiva do povo, condicionando sua efetividade à existência de um processo coletivo de educação, em que a maioria participe, tenha acesso a informações e faça ‘troca de saberes’. Ele valoriza o saber popular contido

³⁹⁷ NOVO Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, Instituto Antônio Houaiss, 1ª. ed., Rio de Janeiro: Objetiva, 2009, *apud* SAYEG, Ricardo; BALERA, Wagner, **O Capitalismo Humanista – filosofia humanista de direito econômico**, 1ª ed., Petrópolis/RJ: KBR, 2011, p. 86.

³⁹⁸ *Ibid.*, mesma página.

³⁹⁹ WATSON, James D.; BERRY, Andrew. **DNA – O segredo da vida**, São Paulo: Companhia das Letras, 2.004, p. 260 e ss., *apud* SAYEG, Ricardo, BALERA, Wagner, *op. cit.*, p. 89.

⁴⁰⁰ *Ibid.*, p.99 e 209.

⁴⁰¹ BOFF, Leonardo. **Saber Cuidar – Ética do humano – compaixão pela terra**, 17ª ed., Petrópolis/RJ: Vozes. 2011, p. 135.

nas tradições dos velhos, nas lendas e nas estórias dos índios, caboclos, negros, mestiços, imigrantes, confrontando e complementando com o saber crítico científico. O que daí resulta seria uma profunda harmonia dinâmica do ecossistema onde os seres vivos e inertes, as instituições culturais e sociais, enfim todos encontrariam seu lugar, interagiriam, se acolheriam, se complementaríamos e se sentiriam em casa.⁴⁰²

Nalini, na apresentação de sua obra oferece um norte a ser pontuado através do avanço do padrão civilizatório e com o intuito de flexibilizar a consciência daquele que ainda é capaz de se indignar com a injustiça e que sente o desconforto de fazer parte da maioria silenciosa. Aquele ser sensível à íntima vocação de contribuir para transformar o mundo num espaço de maior respeito, fruto de uma ética singela, sintetizada na lei imperecível de não fazer aos outros aquilo que não se deseja para si ou de fazer pelo semelhante o que se espera ele faça por nós o que seria perfeitamente possível como a via inclusive adequada à completa realização pessoal.⁴⁰³

Neste enfoque, Boff questiona a natureza e a constituição do ser humano sob o olhar do “modo de ser cuidado” e propõe a responsabilidade pelo cuidar uns dos outros como conduta essencial na construção de uma sociedade humana sem o que “ele deixa de ser humano”. Afirma que se durante a vida não fizer com cuidado tudo o que empreender, acabará por prejudicar a si mesmo e por destruir o que estiver à sua volta. O autor procura responder a várias hipóteses a pergunta: “o que é ser humano”. Dentre várias respostas, afirma que o ser humano democrático é um ser de participação, um ator social, um sujeito histórico pessoal e coletivo de construção de relações sociais o mais igualitárias, justas, livres e fraternas possíveis dentro de determinadas condições histórico-sociais; e um ser humano descoberto como um ser-no-mundo-com-outros sempre se relacionando, construindo um habitat, ocupando-se com as coisas, preocupando-se com as pessoas, dedicando-se àquilo que lhe representa importância e valor e dispondo-se a sofrer e alegrar-se com quem se sente unido e ama, e que o ser humano é um ser de cuidado, mais ainda,

⁴⁰² Ibid., p. 136.

⁴⁰³ NALINI, José Renato, op.cit., p. 10.

sua essência se encontra no cuidado - colocar cuidado em tudo o que projeta e faz é a característica singular do ser humano.⁴⁰⁴

Neste contexto, Nalini questiona acerca da solidariedade no ser humano contemporâneo, afirmando que de pouco adianta a enunciação deste direito humano em texto fundante se as pessoas não se conscientizarem da importância de vivenciá-lo, além de o conhecerem, e que “enquanto os cidadãos (palavra com a mesma raiz de cidade...) necessitados não alcançarem uma consciência ético-política de que a defesa de sua dignidade própria é pessoal e espacialmente indelegável, sem deixar de ser solidária, territorial e temporalmente improrrogável, e enquanto os proprietários privados urbanos de grandes extensões de terra não conseguirem compatibilizar a sua autonomia privada com solidariedade”, tudo não passará de diletantismo estéril.⁴⁰⁵

Boff, quando apresenta a obra “Univvversso Gentileza”, que trata do exercício do cuidado através da “gentileza”, diagnostica um enrijecimento nas relações sociais por conta do exercício exacerbado da razão calculatória que preside o intercâmbio entre subjetividades e o cuidado necessário pela vida e por tudo o que lhe pertence. Conta que, na Eco-92 José Dadrino, o “profeta gentileza”, colocava-se estrategicamente no lugar por onde passavam os chefes de Estado e os incitava a viverem a “Gentileza” e a aplicarem “Gentileza” para com a Terra. Fala de um espírito de finura e cordialidade, do qual dependeria o futuro do planeta e da humanidade, e que poderia indicar uma saída salvadora mediante um novo paradigma civilizacional.⁴⁰⁶ Após a morte deste senhor, renomado como um poeta urbano, suas pinturas no cenário urbano do Rio de Janeiro como uma mensagem na cidade, como um livro urbano, foram tombadas e contribuí para uma ética da convivialidade e como forma de resistência à espetacularização.⁴⁰⁷

⁴⁰⁴ Ibid., p. 34 e 35.

⁴⁰⁵ ALFONSIN, Jacques Távora. **A função da cidade e da propriedade privada urbana como propriedade de funções**, in: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio. **Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade**, Belo Horizonte: Forum, 2004. p. 53; SOUZA, Paulo Renato. **O que são emprego e salários ?** São Paulo: Brasiliense, 1981. p. 42-43, op.cit. p.67-68, *apud* NALINI, José Renato, op. cit., p. 102. (O autor invoca Javier De Lucas para solidificar o conceito de solidariedade. “Dizemos que se trata de uma exigência da solidariedade porque esta é algo mais que a mera constatação da necessidade do outro: exige um comportamento enquanto valorização ética da relação com os demais. A solidariedade requer não só assumir os interesses do outro como próprios, sem quebrar sua própria identidade, como também assumir os interesses comuns do grupo (a velha instituição romana da *res communesomnium*), assumindo também a responsabilidade coletiva”) (El concepto de solidariedade. México: Fontamara, 1998. p. 27-30).

⁴⁰⁶ BOFF, Leonardo, *apud* GUELMAN, Leonardo Caravana. **Univvversso Gentileza**, Rio de Janeiro: Mundo das Ideias, 2009, p. 7-9.

⁴⁰⁷ GUELMAN, Leonardo Caravana, op.cit., p. 17.

Ao introduzir esta obra, Guelman observa que a dimensão ontológica da linguagem da “gentileza” é uma das manifestações concretas do “modo de ser cuidado”, que quanto mais praticada mais se multiplica, trazendo eficácia à máxima de Datrino: “GENTILEZA GERA GENTILEZA”.⁴⁰⁸

Gentileza representa ser humano (gente), representa atitude (ser gentil), e é linguagem (por gentileza) - um Princípio em razão do seu alcance e da sua capacidade de promover relações, além de ser a efetivação de um *ethos* como anúncio de uma teologia simbólica – a gentileza como linguagem não se limitaria a uma consecução de atos, mas sim uma atitude para com o mundo. Afirma que a gentileza como modo de ser anuncia uma alternativa ética universal, representado por um “espírito de gentileza” (*esprit de gentillesse* – sic), um *ethos* que emerge de uma processualidade impregnada de sustentabilidade em que o individual (singular) está atravessado pelo coletivo.⁴⁰⁹

5.2 Possibilidade de exercício da cidadania na gestão democrática participativa humanista nos condomínios, e a possibilidade individual de escolha consciente pela não violência

Muller, em sua obra “O princípio da não violência – uma trajetória filosófica”, que trata da violência, da contra-violência e da não violência como um princípio, informa que em sua essência, a violência é desequilíbrio. O objetivo da não-violência é a busca de um equilíbrio através do próprio conflito.⁴¹⁰ O autor ilustra como a violência não é medicamento apropriado para resolver conflitos por ser incapaz de promover o desenlace de um conflito. Somente a ação não-violenta poderia desatar o nó górdio de um conflito e permitir sua resolução. Cortar o nó em vez de desatá-lo é dar prova de impaciência, característica típica da violência.⁴¹¹

Bobbio norteia a discussão sobre a construção de ambientes de paz e de violência na sociedade. Inspirado na filosofia gandhiana, ressalta seu aspecto

⁴⁰⁸ Ibid., p. 13.

⁴⁰⁹ Ibid., p. 180, 181 e 183.

⁴¹⁰ MULLER, Jean-Marie. *O princípio da não-violência*, São Paulo: Palas Athena, 2007, p. 53.

⁴¹¹ Ibid., p. 147.

político onde apenas a prática da não-violência pode exercer uma forma de pressão que sirva para, em última instância, modificar as relações de poder, como única alternativa à violência do sistema. Fala que esta filosofia da resistência passiva se traduz na prática “trabalho construtivo”, ou seja, de todo aquele conjunto de comportamentos que devem demonstrar ao adversário que não se tem a intenção de abatê-lo, mas de construir um modo melhor de convivência com o qual o próprio adversário deverá se beneficiar.⁴¹²

Neste sentido, Muller sugere a racionalidade e o livre-arbítrio do homem como ferramentas para trabalhar as formas de comportamento adquiridas nas sociedades humanas como cultura da violência quando, sob efeito da influência social, os indivíduos orientam seu comportamento privilegiando a violência como meio normal de defender sua comunidade ante as ameaças que pesam sobre ela. A sociedade cultivaria a violência (cultivar vem do latim *colare*, que significa ao mesmo tempo cultivar e honrar), inculcando-a nos indivíduos como virtude do homem forte, do homem corajoso, do homem honrado, que se arrisca a morrer para defender os ‘valores’ que dão sentido à sua vida. Como ser racional, o homem possuiria a faculdade de se libertar, pouco a pouco, dos condicionamentos e dos confinamentos da cultura, para construir, pouco a pouco, seu pensamento, sua moral, sua filosofia.

413

Na busca de contrapor à violência um termo adequado, o autor escolhe e discorre na obra sobre a “não-violência”. Para ele, a violência é certamente uma das palavras mais empregadas pelas pessoas, seja no discurso oral seja no escrito; dissecar a violência, tratando de alguns conceitos como conflito, agressividade, luta, força e coerção. Quando trata do conflito, diz que o homem é um ser essencialmente relacional, que sua relação com os outros é parte constitutiva de nossa personalidade e que a existência humana do homem não é estar-no-mundo, mas estar-com-os-outros. Ele considera, portanto, o “outro” como o “estrangeiro”, o adversário cuja vinda à sua casa é um incômodo, uma invasão à zona de conforto, uma ameaça a sua própria existência: de modo geral, experimento meu primeiro contato com o outro como adversidade, enfrentamento. Por sua existência, o outro

⁴¹² BOBBIO, Norberto, op.cit. p. 143.

⁴¹³ Dictionnaire historique de la langue française [Dicionário histórico da língua francesa], Alain Rey (coord.), Paris: Le Robert, 1993, *apud* MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 12 e 19.

surge no espaço de que já havia me apropriado, como uma ameaça à minha existência. O outro é aquele cujos desejos se opõem aos meus, cujos interesses se chocam com os meus, cujas ambições se contrapõem às minhas, cujos projetos contrariam os meus, cuja liberdade ameaça a minha, cujos direitos usurpam os meus. A chegada do outro ao meu lado é perigosa, ao menos em possibilidade.⁴¹⁴

O “vizinho”, inserido neste contexto, mesmo ocupando espaços privativos no condomínio, está bem perto e, ao partilhar as áreas comuns, está junto. Esta situação de vicinato condominial torna cada “um” e cada “outro” estrangeiros entre si, mas de compartilhamento e coabitação próximos, ou concomitante, da propriedade.

Em continuidade, este autor discorre sobre os aspectos positivos da emergência tratamento dos conflitos nas comunidades, pois seu tratamento leva ao reconhecimento entre os indivíduos, os identifica uns perante os outros. O conflito pode ser destrutivo, porém, pode ser construtivo na medida que se estabelecer contrato, um pacto entre adversários que satisfaça seus respectivos direitos, e conseguir, por esse meio, construir relações de equidade e justiça entre os indivíduos, na mesma e entre diferentes comunidades. Assim, o conflito é, portanto, “um elemento estrutural de qualquer relação com os outros e, por conseguinte, de toda vida social”. Buscando caracterizar a paz social, esclarece que qualquer situação política é conflituosa, ainda que apenas potencialmente; que a coexistência entre os homens e os povos deve se tornar pacífica, mas continuará sempre conflituosa: “a paz não é, não pode ser e nunca será a ausência de conflitos, mas sim o controle, a gestão e a resolução dos conflitos por outros meios que não os da violência”. A ação política também deve visar a resolução (do latim *resolutio*, ação de desatar) não-violenta dos conflitos - em sua essência, a violência é desequilíbrio. O objetivo da não-violência é a busca de um equilíbrio através do próprio conflito.”⁴¹⁵

E conclui contrapondo a solução de paz à solução de justiça afirmando que a sociedade se lastreia nesta, e que a ação política deve visar a organização entre todos os distantes através da criação de instituições, a elaboração de leis que

⁴¹⁴ MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 17-18.

⁴¹⁵ MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 20 e 53.

forneçam modalidades práticas de resolução social dos conflitos que, em qualquer momento, podem ocorrer entre os indivíduos.⁴¹⁶

5.3 O cuidar e o zelar nas situações de vizinhança: a construção de uma cultura colaborativa de paz

Quando trata do equilíbrio de forças antagônicas, Muller afirma que a busca da justiça perpassa o respeito aos direitos de cada indivíduo e deve alcançar o bem de todos, equilibradamente sem nenhuma exclusão, mesmo dos discordantes, estabelecendo-se um contrato de simbiose definindo-o como aquele que permite aos homens viverem em simbiose (do grego *sun*, com, e *bios*, vida) uns com os outros. A simbiose é uma 'vida em comum', baseada em relações nas quais todos os parceiros associados, se beneficiam mutuamente; e têm interesse em respeitar os termos dessa associação. Este tipo de associação é duradoura, pois traz benefícios a todos.⁴¹⁷

A violência pode representar uma reação à exclusão de alguns ou de um grupo de pessoas, como é comum verificar-se na seara dos condomínios, especialmente contra grupos que se excedem, abusando do poder, ou jovens que não encontram espaço para livre manifestação do pensamento nesta situação, acarretando um desequilíbrio de forças. Para os excluídos, a violência é uma tentativa desesperada de se reapropriar do poder sobre a própria vida, poder este que lhes foi retirado. A violência torna-se um meio de existência: 'Sou violento, logo existo'.⁴¹⁸

O número de incidentes violentos em condomínios têm acompanhado o crescimento da violência urbana nas cidades brasileiras. A mídia retrata apenas os extremos, os casos mais violentos, que implicam, na maior parte das vezes, a morte de algum indivíduo. Mas, no dia a dia, pululam manifestações violentas nas relações entre vizinhos, na linguagem adotada e nas dinâmicas relacionais. A sociedade

⁴¹⁶ Ibid., p. 20.

⁴¹⁷ WEIL, Simone. *Cahiers* [Cadernos], Paris: Plon, 1956, p.111, SERRES, Michel, *Éclaircissements* [Esclarecimentos], Paris: Éditions François Bourin, 1992, p. 281, *apud* MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 25.

⁴¹⁸ Ibid., p. 33-34.

brasileira é notoriamente violenta, e a situação de vizinhança em condomínio não é exceção.

Pretel aborda o contexto em sua tese de mestrado, colaborando na questão do bem-estar social na sociedade brasileira afirmando que o mundo clama por paz: “em pleno século XXI, não há mais espaço para a cultura do litígio, das guerras, da sobreposição do melhor sobre o pior. Não. Definitivamente a sociedade mundial está saturada de assistir televisão, ouvir rádio, acessar internet, ler jornal ou a revista e se deparar só com notícias sobre brigas, discussões, guerras, conflitos, lides ...”⁴¹⁹

Muller, por sua vez, aponta para o desafio civilizatório na atualidade de pensar a cultura pela filosofia da não-violência. A mutação que se impõe, portanto, às nossas sociedades é passar de uma cultura da violência para uma cultura da não-violência.⁴²⁰

Sobre os aspectos emocionais e o jogo de responsabilidades e consequências decorrentes do viver em ambiente violento, o autor afirma que:

A violência traumatiza literalmente (traumatizar, etimologicamente, significa ferir) aquele que a ela se entrega. [...] O sofrimento provocado pelo trauma psíquico sofrido pode tornar-se mortal ou então enlouquecê-lo. [...] Por sentir-se culpado perante a vítima de sua própria violência, o homem sente necessidade de projetar a culpa sobre a vítima. Para inocentar-se, o indivíduo projeta o sentimento de culpa sobre seu inimigo. Ele é o responsável, e ele é o culpado: ‘A culpa é dele’. [...] O sentimento de culpa diante da violência dá origem ao sentimento de responsabilidade pessoal do indivíduo; deve gerar uma necessidade de reparação e não de justificação.⁴²¹

Nos condomínios se verifica que, enquanto não se constrói um “contrato de convivência pacífica”, os atos violentos incitam o agrupamento -- formam-se grupos identificados com objetivos parciais e que buscam benefícios que não consideram o aspecto igualitário e holístico da comunidade.⁴²²

A postura e a atitude pacífica resultam de uma manifestação de vontade de cada indivíduo. Reforçando a racionalidade e o livre-arbítrio, para Muller, a não violência não é a conclusão de um raciocínio, é a própria estrutura exigida pela

⁴¹⁹ PRETEL, Ana. Dissertação de mestrado: *A aplicação da mediação nas relações conflituosas condominiais*. Escola Paulista da Magistratura de São Paulo. 2.009. p. 16.

⁴²⁰ MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 231.

⁴²¹ Ibid., p. 42-43.

⁴²² Ibid., p. 43.

filosofia que instaura e estrutura a humanidade do homem, e significa permanecer senhor de seu destino.⁴²³

Outro escritor, James P. Carse, em sua obra *Jogos Finitos e Infinitos: a vida como jogo e possibilidade*, trata da (im)possibilidade de concretização do conflito, que carece essencialmente, para ocorrer, da concordância do “outro”, da identificação de ambos serem inimigos entre si. Tal como o ditado popular, “quando um não quer, dois não brigam”, ele afirma que a guerra em um conflito necessita que “cada lado, portanto, precisa estar em cumplicidade com o outro: antes de eu ter um inimigo, eu preciso convencer alguém a me reconhecer como inimigo”.⁴²⁴

Muller propõe o valor da “bondade” como alternativa à “violência”, e não o “amor”, cujo termo, de tão amplamente empregado, teria se desgastado. O homem não seria essencialmente bom, tão somente teria a capacidade de ser bom nos encontros com outros homens:

Sinto a bondade do outro pelo bem que ela me faz, pelo bem-estar que ela me proporciona. Pela bondade do outro, sinto-me bem, bem em meu corpo, bem com a vida. Pela bondade do outro, sinto a alegria de viver. Porque, ao expressar-me sua bondade, o outro me manifesta sua consideração, posso eu mesmo tomar-me em consideração: ele me dá, literalmente, toda sua consideração. O encontro com outro homem interrompe a solidão e o egoísmo do homem; o reconhecimento do outro é o acontecimento decisivo que marca o começo da existência humana do homem.⁴²⁵

Arendt encaminha o tema indicando a antítese entre a política e a violência e pressuposto do diálogo como estágio civilizatório reconhecidamente avançado:

Hannah Arendt refere-se ao pensamento grego para mostrar que a violência é, na verdade, a antítese do poder político: ‘As relações políticas normais não estão manchadas pela violência. Esta certeza é encontrada, pela primeira vez, na Antiguidade grega na medida em que a pólis, a cidade-Estado, define-se de forma explícita como uma maneira de viver baseada exclusivamente na persuasão, e não na violência.’⁴²⁶

Ser político, viver numa pólis, significa que tudo se decida pela palavra e pela persuasão, e não pela força nem pela violência. Aos olhos dos gregos, coagir, dominar, em vez de convencer, eram métodos pré-políticos para tratar com os homens.⁴²⁷

⁴²³ Ibid., p. 49.

⁴²⁴ CARSE, James P. *Jogos Finitos e Infinitos: a vida como jogo e possibilidade*, Rio de Janeiro: Nova Era, 2003. p. 68.

⁴²⁵ Ibid., p. 55.

⁴²⁶ ARENDT, Hannah. *La crise de la culture* [A crise da cultura], Paris: Gallimard, 1992, p. 11 (Folio-Essais), *apud* *ibid.*, p. 126.

⁴²⁷ ARENDT, Hannah, *Condition de l'homme moderne* [Condição do homem moderno], Paris: Calmann-Lévy, 1988, p. 64, (Presses Pocket), *apud* *ibid.*, p. 127.

E Muller continua, tratando da formação da sociedade, do pacto social, do diálogo e do construir juntos, do exercício político nas relações, do debate democrático, da antítese entre a “palavra humana” e a “violência”, dos espaços públicos que possibilitam o agir conjunto, e das nefastas influências quando o ambiente é permeado por violência na dinâmica inter-relacional:

O que constitui a cidade política é um espaço público em que os homens, que se reconhecem iguais e semelhantes, dirigem-se livremente a palavra, a fim de tomar juntos as decisões que condicionam seu futuro comum. É este “querer viver juntos”, que leva os homens a criar uma sociedade, constituindo aliança uns com os outros (*societas*, em latim, significa aliança). Estabelecer uma sociedade significa, literalmente, criar uma associação. Esta se expressa através de uma constituição, isto é, um contrato social pelo qual os cidadãos decidem acerca do projeto político que pretendem realizar juntos.

[...]

A essência da ação política não consiste numa atuação de oposição de uns contra outros, e sim no agir uns com os outros. Evidentemente, a vida comum dos homens na mesma cidade pode a qualquer momento ser perturbada por conflitos provocados por indivíduos que não respeitam a aliança original. Esses conflitos precisam ser resolvidos para que se restabeleça a paz social, e os cidadãos possam retomar seu diálogo.⁴²⁸

O pacto social deve vir fundamentado na proposição deste diálogo entre as pessoas, que por sua vez nasce de um compromisso de lealdade a esta proposição. Os condomínios são, assim, qualificados como espaços coletivos onde o diálogo pode permear a dinâmica da gestão do viver em comunidade.

Abordando democracia, cidadania e participação, o autor reforça a ideia do exercício da cidadania, do respeito às diferenças, de democracia inclusiva, e da potencialidade de convergência cultural para a construção de uma sociedade ideal, exercício este que pode ocorrer na gestão comunitária, em maior ou menor grau, em condomínio:

Na realidade, a verdadeira democracia não é popular, é cidadã. A democracia quer ser o governo dos cidadãos, pelos cidadãos e para os cidadãos.

[...]

A cidadania só é possível entre homens que, para além de todas as suas diferenças, se reconheçam como iguais e semelhantes. Não será, contudo, pela uniformização das culturas que se alcançará o universal, mas por sua convergência. Toda cultura visa afirmar sua superioridade sobre as outras e arroga-se privilégios da universalidade. O conceito de “cultura universal” é totalitário, pois justifica a conquista, a guerra e a dominação. Não é a cultura que apresenta os traços da universalidade e sim a ética política que institui o respeito pelo homem, isto é, o respeito pelo outro em sua singularidade.⁴²⁹

⁴²⁸ MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 128-129.

⁴²⁹ Ibid., p. 131-132.

Quando tratam das dimensões do direito à liberdade, igualdade e fraternidade, da dignidade humana e do ideal de paz, Sayeg e Balera afirmam:

Em verdade no que se refere ao núcleo dos direitos humanos, a dignidade da pessoa entremostra-se presente no adensamento entre liberdade, igualdade e fraternidade, emergindo objetivamente do respectivo equilíbrio reflexivo. Explica-se: de que vale a dignidade da pessoa humana sem liberdade? Sem igualdade? Sem fraternidade? Sem liberdade haverá a tirania da igualdade. Sem igualdade, a tirania da liberdade. E, sem fraternidade, liberdade e igualdade são incompatíveis.⁴³⁰

E, com o olhar voltado para a construção de uma sociedade democrática, amplificam:

Ao ser proclamada a dignidade da pessoa humana, são postas em destaque suas dimensões objetivas de democracia e de paz – democracia no sentido universal e além do meramente político, mas também civil, econômica, social e cultural; e paz, evidentemente, como auge e objetivo maior da dignidade do homem e de todos os homens, como também do planeta.

De fato, a conquista da paz perpétua só será possível quando o homem e todos os homens ostentarem dignidade consubstancial e estabelecerem entre si relações concretas envolvendo o cumprimento recíproco de seus direitos no planeta.⁴³¹

5.4 Os fundamentos filosóficos do contrato de convivibilidade simbiótico como concepção ideal do regimento do condomínio

O conjunto de regras garante um sistema básico de comportamentos, porém, além do cumprimento destas normas, cada indivíduo pode adotar posturas concernentes à comunidade segundo valores solidários, de respeito, de lealdade e adequação nas interferências ao sossego, segurança e saúde da comunidade. O resultado deste conjunto de comportamentos qualifica cada condomínio.

No condomínio, colocada a limitação de inexistir a possibilidade de exclusão de condômino, tendo-se, portanto, certa a obrigação de conviver, cada comunidade depende, para sua qualidade de vida, de uma postura atitudinal colaborativa de seus integrantes, em uma relação colaborativa de reciprocidade. No condomínio, não há vencedores ou perdedores. Quando um condômino, ou todos os condôminos, são prejudicados pelo comportamento de um condômino, todos perdem, inclusive aquele que abusa de seu direito.

⁴³⁰ SAYEG, Ricardo; BALERA, Wagner, op. cit., p. 119.

⁴³¹ Ibid., mesma página.

Ao longo do tempo, cada condomínio forma uma cultura comunitária própria. O condomínio não é estanque, o uso de cada unidade é transferido a outras pessoas cotidianamente, em razão de comodatos, locações e vendas e compras; assim o seu uso é “temporal”. A cultura do uso da propriedade de cada comunidade deve ser passada a cada novo indivíduo que a integra, que, por sua vez, ao adentrar no condomínio, deve querer conhecê-la. Por esta razão, as convenções e regulamentos internos devem ser públicos a estas comunidades.

Contextualizando o viver no mundo, o autor indica que há pelo menos dois tipos de jogo; um finito, e outro, infinito. Enquanto o objetivo do jogo finito é vencer (competição), o objetivo do jogo infinito é continuar o jogo (colaboração). Este olhar se coaduna harmonicamente com o disposto no artigo 225 da Constituição Federal brasileira, prevendo preservar-se o ambiente para futuras gerações. No condomínio, trocam-se, por vezes, os jogadores, porém o condomínio – “jogo”-- continua. Carse contrapõe os aspectos competitivos e os colaborativos nos jogos da vida. Quando observa que este “jogo” é “possibilidade”, afirma que seu objetivo é evitar que ele chegue ao fim e, ainda, manter todos jogando.⁴³²

Carse traz a ideia de “jogos finitos e jogos infinitos”, e, neste contexto, o condomínio é uma situação de vizinhança infinita. Nossa Constituição fala que o meio ambiente cultural, e, assim também, a propriedade imobiliária, deve ser pensada no horizonte das futuras gerações, para a construção do avanço do padrão civilizatório humano. Quando trata de cultura e sua riqueza na sociedade, ele afirma que “os jogadores infinitos nunca interpretam sua cultura como a combinação de tudo que eles escolhem fazer individualmente, mas sim com a congruência de tudo que escolhem fazer uns com os outros”; que “pode-se dizer que enquanto uma sociedade é definida por suas fronteiras, uma cultura é definida pelo seu horizonte”. Enquanto cada movimento do jogador infinito é em direção ao horizonte. Cada movimento do jogador finito é dentro de uma fronteira. Portanto, “cada momento de um jogo infinito apresenta uma nova visão, uma nova gama de possibilidades.”⁴³³

⁴³² CARSE, James P., op. cit. p. 18.

⁴³³ Ibid., p. 95-96.

Ao abordar o indivíduo e a comunidade, afirma que ninguém pode “jogar sozinho” e que “uma pessoa não pode ser humana sozinha”, e ressalta o ambiente colaborativo opinando que “não existe individualidade quando não existe comunidade. Para ele, não nos relacionamos com os outros como as pessoas que somos; mas somos quem “somos ao nos relacionarmos com os outros”. Ao mesmo tempo, os outros com quem nos relacionamos estão por sua vez participando de relacionamentos - não podemos nos relacionar com alguém que não esteja se relacionando conosco. E tece crítica à sociedade competitiva, ressaltando ser “até mesmo a alegria sincera das crianças explorada através de atividades atléticas, artísticas e educacionais organizadas como forma de preparar os jovens para a competição séria dos adultos.”⁴³⁴

Neste sentido, o condomínio é uma oportunidade, como as demais situações de vizinhança, que possibilita o relacionamento – o “jogar” de Carse. Os indivíduos compartilham valores relativos à qualidade de uso da propriedade com o mesmo propósito, qual seja, de respeito ao sossego, segurança e saúde. O jogo infinito neste sentido é o da potencialidade e da possibilidade de relação entre os comunheiros, com a otimização e adequada utilização dos espaços disponíveis.

Para que esta realidade se efetive, estes princípios devem ser trazidos às comunidades nos seus auto regramentos. No desafio desta construção, Sayeg e Balera tratam, no Direito, do conteúdo dos textos normativos na dimensão da linguagem, que, no condomínio, emerge como um “manual de convivência”:

(...) são três as dimensões da linguagem na norma jurídica:

(1) a dimensão discursiva, que reside no texto;

(2) a real-cultural, no metatexto; e

(3) a humanista antropofílica, no intratexto. É esta última que conduz sempre o direito adotado à dignidade da pessoa humana e planetária – frise-se, a tal base humanista imanente em toda e qualquer norma jurídica, pelo fato de o homem estar no meio difuso de todas as coisas, coisas estas que em sua universalidade constituem o planeta.⁴³⁵

Sobre as “regras de convivência”, pautadas pela amizade, Sayeg e Balera asseveram que “outra visão do direito fraterno é a de Eligio Resta, fundada na *philiaerotiké* do mundo grego – a amizade pela humanidade – quando se refere a um

⁴³⁴ Ibid., p. 65-66.

⁴³⁵ SAYEG, Ricardo; BALERA, Wagner, op.cit., p. 37.

‘direito jurado em conjunto por irmãos, homens e mulheres, com pacto em que se decide compartilhar regras mínimas de convivência’, traduzida na ‘convivência compartilhada livre de soberania e inimizade’⁴³⁶.

A possibilidade de realização deste pacto de convivialidade depende de uma postura comprometida de cada indivíduo com a qualidade deste pacto, que é humanista sob o ponto de vista racional e espiritual.

Amit Goswami, filósofo indiano da atualidade, com seu pensamento baseado no ativismo quântico – física quântica somada a postura atitudinal -, propõe a ideia de uma mudança de postura da racionalidade e do desenvolvimento da mente, que, extremados, não estariam funcionando; e recomenda a inversão do amor no tratamento das coisas. Doutor em física nuclear e professor em universidades americanas, é notório pela tentativa de estabelecer a relação mente-corpo e aliar o conhecimento místico com o científico. Tem apresentado suas ideias em incontáveis palestras e filmes, apontando novos paradigmas, defendendo a ideia de que o "caminho" passa inicialmente por estabelecer a consciência como base da existência; depois, instituir que a consciência não tenha apenas um comportamento material, mas também elementos mentais, vitais e supramentais; para, finalmente possibilitar a análise deste condicionamento.⁴³⁷

Segundo ele, neste processo teríamos dois estágios: preparação e sedimentação. Estaríamos acostumados a apenas "fazer", fazer, e fazer, e não estaríamos dando o adequado valor a "ser". Assim, ele recomenda proceder a paradas ao longo do caminho para "só ser", mas não por muito tempo para que não se perca o foco. Usando termos da língua inglesa, aponta para um “truque”: “não é o DO-DO-DO e não é o BE-BE-BE , é o DO – BE – DO – BE – DO” (*sic*).⁴³⁸

O autor recomenda que, em massa, as pessoas se orientem à positividade nesta atuação no mundo, valendo-se do amor para a solução de seus problemas. Afirma estarmos todos interconectados, e que a violência não é admissível por ela

⁴³⁶ RESTA, Eligio. **O direito fraterno**, Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2004, p. 133, *apud* SAYEG, Ricardo; BALERA, Wagner, *op.cit.*, p. 103.

⁴³⁷ GOSWAMI, Amit. **O ativista quântico – princípios da física quântica**. Produção: Amit Goswami. Direção: Rí Stewart e Renee Slade. Tradução: Marcelo Borges, 2009.

⁴³⁸ *Idem*.

atingir a todos - também ao perpetrador. Diagnostica que algo vai mal, que com o aquecimento global, o terrorismo, a democracia influenciada pela mídia e pelo dinheiro, teria feito o homem perder a fé em políticos; e que se estariam formando novas e imensas lacunas entre os ricos e o resto da sociedade, lembrando as sociedades feudais. Questiona ainda de que modo seria possível mudar a expectativa da sociedade, sem entender as causas desta degeneração. Afirma que a visão materialista preponderante nas sociedades globais subverteu a qualidade do contato entre as pessoas e da conexão com a consciência como um todo - com a destruição do ambiente seria um sinal claro de separação, e que não se estaria percebendo que o ambiente é o todo – incluído o homem, e que não seria possível qualquer separação. Percebendo-se esta unidade, dever-se-ia obrigatoriamente proteger o ambiente. ⁴³⁹

Goswami propõe finalmente a se lidar com as coisas com amor e interpreta as palavras de Jesus, quando ele teria dito para amarmos nosso inimigo, pois sabia sermos todos “UM”. Estaríamos presos à evolução mental, lidando e buscando resolver os problemas e desafios apenas com a racionalidade, e que isso não seria o bastante. Recomenda uma mudança para uma “não-localidade da consciência” que se definiria, segundo a física quântica, como um lugar onde a comunicação se daria sem sinais, por via “telepática”, onde a “intenção” promoveria a conexão.

Nas suas palavras:

Nós temos que mudar de tal maneira que o poder transformador da física quântica esteja em nossas vidas com a não-localidade da consciência e a descontinuidade da criatividade.

Isso é ativismo quântico.

Temos que mudar de tal maneira que a evolução seja acelerada, e não seja ignorada.

Na verdade, é muito parecido com aquilo que os místicos estão sempre nos dizendo

...

"Comece por você mesmo, e se você mudar o mundo vai acabar mudando".

Estamos levando um pouco além

Não apenas comece por você mesmo, mas sempre lembre dos outros.

Antigamente, ficávamos satisfeitos tendo um modelo de espiritualidade segundo o qual: "Eu mudo, e acabo indo para o Céu e não me importo com você".

Isto não basta.

Pois você também sou eu, você e eu estamos conectados.

Se você não pode ir, eu também não posso.

Esse conceito existia em algumas tradições.

⁴³⁹ Idem.

É por isso que apareceu a frase: "sirva de exemplo", uma frase muito boa para nossa cultura. Então, vamos servir de exemplo, e criar círculos cerebrais com emoções positivas.

Simplesmente fazemos isso. Praticamos.

Praticamos o Do Be Do Be Do (Fazer – Ser – Fazer – Ser – Fazer) com regularidade.⁴⁴⁰

No Direito, sob a ótica do Humanismo Integral, estas questões são um exemplo clássico de defesa da “Lei Universal da Fraternidade”, dirigida a todos os homens, livre de qualquer diferença que se possa apontar. Esta lei deve prevalecer além da igualdade, além do espírito de união, através dos laços de amizade e respeito de uns aos outros; mais que respeitar o outro como a si mesmo, preconizado por culturas e religiões anteriores à era comum, e, em especial no ocidente pelo cristianismo, pelo “pensamento crístico”, independentemente do cristianismo e mesmo do seu aspecto religioso. O mandamento seria o de respeitar o outro como irmão, o valor da irmandade humana, buscando-se assim constituir uma sociedade fraterna por excelência. Do ponto de vista jurídico, este estado de coisas se dá pelo respeito aos direitos humanos que, em última instância, respeita a própria dignidade humana expressa e declarada em tantas legislações, propagada pelos mais diversos discursos, mas carente de implantação, acompanhamento, monitoramento, aferição, avaliação e evolução. Este estado de coisas só será possível quando a prática das relações entre as pessoas se der com fundamento no amor universal, no exercício da bondade, no dever do cuidado e de zelo para com o outro, sabendo-se ser cada um parte de um todo, quando o respeitar a si e ao outro demonstre o nexo de causalidade para com este objetivo maior, o da sociedade fraterna e da tão almejada paz social.⁴⁴¹

No direito brasileiro, estes fundamentos constitucionais são encontrados na própria Carta Magna em seu preâmbulo, e nos valores insculpidos nos artigos 5o. e 6o. e os direitos fundamentais correspondentes. A liberdade de crença é garantida, prevendo-se a coexistência harmônica dos diferentes credos, característica sincrética da nossa sociedade que precisa aprender a enriquecer culturalmente com esta convivência, dada a riqueza de culturas e credos conviventes em um Estado proposto a ser democrático e laico, completando, assim, a miríade de possibilidades de existir do ser humano.

⁴⁴⁰ Idem.

⁴⁴¹ SAYEG, Ricardo; BALERA, Wagner, op. cit., p. 119-123.

O valor da fraternidade deve ser defendido com educação em todos os níveis, desde a instrução nas escolas a instrução básica da família fraterna, até as amizades fraternas e o respeito e cuidado fraterno para com todos os seres humanos, independente de raça, cor, religião, sexo ou qualquer diferença. Cada indivíduo é um microcosmo integrante da sociedade humana, cada um portador de necessidades especiais, tendo em comum o pertencer à espécie humana.

Se, por um lado, nas palavras de Norberto Bobbio, “os direitos humanos não nascem todos de uma vez, nem de uma vez por todas”, por outro,⁴⁴² nas palavras de Boaventura de Souza Santos:

Temos o direito a ser iguais quando a nossa diferença nos inferioriza; e temos o direito a ser diferentes quando a nossa igualdade nos descaracteriza. Daí a necessidade de uma igualdade que reconheça as diferenças e de uma diferença que não produza, alimente ou reproduza as desigualdades.⁴⁴³

5.5 A mediação em situações de conflitos de vizinhança: instrumento de pacificação das situações de vizinhança no condomínio – a paz social e a “liberdade de ser” decorrente deste ambiente

5.5.1 A mediação: conceito, tipos, modelos e vantagens

A mediação é um processo estruturado no qual um terceiro, denominado mediador, apoia as partes em desavença que escolhem o procedimento voluntariamente e que escolhem o procedimento voluntariamente para obterem amigavelmente um acordo negociado, ou para confirmarem o impasse de modo definitivo.

Como uma “ferramenta”, capaz de propiciar às partes envolvidas em uma contrariedade a oportunidade de solucionar conflitos mediante técnicas diferentes do puro e comum enfrentamento social, a indicação representa uma possibilidade de transformação social e a construção de uma nova cultura de paz na qual prevaleçam

⁴⁴² Ibid., p. 32.

⁴⁴³ SANTOS, Boaventura de Sousa. **Uma concepção multicultural de direitos humanos**, São Paulo: Revista Lua Nova, v. 39, 1997 *apud* PIOVESAN, Flávia, *op.cit.*, p.59.

os valores alternativos à violência, como “bondade”, “fraternidade”, “liberdade”, “amizade”, e também a prática da “não violência” determinando um processo multidisciplinar de aproximação entre as pessoas.

Este tratamento dos conflitos busca a qualidade de se alterar um campo adversarial, no qual aproximação, o diálogo e a negociação pareça inteiramente improvável, para um novo campo, em que a mediação se faça provável. O que torna a mediação provável é a capacidade de se criar um campo não adversarial e democrático, que ofereça condições de horizontalizar as relações humanas, por meio da desconstrução das diferenças enraizadas nos indivíduos.⁴⁴⁴

A mediação se pretende como uma ferramenta para minimizar a onda de conflitos interpessoais que vem ganhando dimensões assustadoras na sociedade brasileira. Muszkat a define como uma transdisciplina voltada para o estudo da pacificação dos conflitos nas inter-relações íntimas e sociais; como um importante veículo de transmissão de democracia.⁴⁴⁵ A mediação busca acordos entre pessoas em litígio por meio da transformação da dinâmica adversarial em dinâmica pactual.⁴⁴⁶

Para a autora, levando em conta a complexidade que caracteriza o ser humano e seus relacionamentos, este procedimento na lida com os conflitos, estimula a tomada de decisões conjuntas, trazendo consigo a capacidade de promover o bem-estar da comunidade. E assim, corrobora a lógica de que um país não se desenvolve baseado exclusivamente na sua economia, uma vez que o respeito às relações sociais, além de prioritário e essencial no desenvolvimento de uma nação, interfere em seu desempenho econômico.⁴⁴⁷

Com um espectro mais amplificado, Muller define mediação como a intervenção de uma terceira pessoa interposta entre os dois protagonistas de um conflito, adversários (*sic*) (do latim, *adversus*: que se volta contra, que se opõe), ou seja, entre pessoas, comunidades, grupos dentro de uma comunidade, povos, que

⁴⁴⁴ MUSZKAT, Malvina Ester. *Guia prático de mediação de conflitos em famílias e organizações*, 2ª ed., São Paulo: Summus, 2.008, p. 58-59 e 89.

⁴⁴⁵ *Ibid.*, p. 14-15.

⁴⁴⁶ *Ibid.*, p. 18.

⁴⁴⁷ *Ibid.*, p. 17.

se confrontam e voltam-se um ao outro, buscando o estabelecimento do diálogo e da compreensão mútua, além da reconciliação, em nome de uma coexistência pacífica. Sua proposta é “criar na sociedade um lugar em que os adversários possam aprender ou reaprender a comunicar-se, no intuito de chegar a um pacto que lhes permita viver juntos, se não numa paz verdadeira, pelo menos numa coexistência pacífica”.⁴⁴⁸⁾

Preteel registra a especialidade da mediação em condomínios, indicando cinco possibilidades diferenciadas de mediação:

- 1) Mediação cultural – referindo-se sobretudo aos aspectos culturais da comunicação, relacionada com a problemática da migração, das sociedades multiétnicas e interculturais.
- 2) Mediação escolar – tendo como finalidade a socialização e a produção de identidades sociais, a criação de novos espaços de socialização e de modelos alternativos de gestão das relações sociais.
- 3) Mediação social – tentativa de aprendizagem da vida em comum e projeto de reconstrução de estruturas intermediárias entre os indivíduos e o Estado. Esta apresenta uma característica de controle social.
- 4) Mediação comunitária – como uma cultura de participação na gestão de conflitos e aquisição de instrumentos de aprendizagem para a mediação capazes de recriarem os laços sociais.
- 5) Mediação institucional – como processo de profissionalização da mediação, criação de novos campos de intervenção, confrontação com os outros trabalhadores sociais.

Nesta esteira, surge um novo tipo de mediação a ser utilizado nas relações conflituosas que necessitam ser resolvidas, existentes em grandes centros urbanos, quais sejam, as relações condominiais residenciais, que se configuram por serem relações interpessoais e intersubjetivas continuadas, - a mediação condominial.⁴⁴⁹

Tecnicamente ela sugere a classificação em três modelos:

- 1) Tradicional: o foco é no acordo. Tem-se uma leitura linear do conflito e se visa a negociação pontual entre as partes;
- 2) Circular-Narrativo: o foco é no acordo e na relação entre as partes. Tem-se uma leitura sistêmica do conflito, com a construção de uma história alternativa às apresentadas, para que as partes possam não só se compor, mas também enxergar o conflito sob uma outra ótica;
- 3) Transformativo – técnica que deve ser a utilizada com recorrência pelos mediadores condominiais. Foca a transformação das relações, uma vez que essas são continuadas e, muitas vezes, “eternas”. Faz uma leitura sistêmica dos conflitos, buscando não só a composição das partes e fazer com que essas enxerguem o conflito sob uma outra ótica, mas também buscam a revalorização e o reconhecimento de um no outro, fazendo com que todos se entendam e se respeitem mutuamente, uma vez que cada um é um indivíduo com crenças, culturas

⁴⁴⁸ MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 151 e 152.

⁴⁴⁹ PRETEL, Ana, op. cit., p. 74 e 75.

e pensamentos que devem ser respeitados, fazendo com que passe a existir uma convivência pacífica.⁴⁵⁰

No contexto condominial, os conflitos de vizinhança podem primeiramente ter tratamento privativo, com a colaboração de profissionais de mediação, advogados colaborativos, para, na frustração de sua resolução via mediação, serem então direcionados à arbitragem ou ao judiciário. O encaminhamento dos diálogos e contrariedades ao judiciário no âmbito do contencioso é uma regra ainda arraigada na cultura brasileira, do que resulta a potencialização da conflituosidade e mesmo belicosidade entre os comunheiros, que, como já se disse, têm como situação contingente de vida a obrigatória convivência pelo tempo que perdurar o litígio. O resultado que estas pessoas em litígio tramitando pelo judiciário obtêm é uma sentença, uma decisão vinda de uma terceira pessoa não envolvida diretamente com o caso; ou seja, uma decisão que não emerge de um processo de diálogo entre elas. Este resultado, em regra, não traz como consequência a paz social idealizada. Aquele que venceu se sente superior, “dono da razão e da verdade”, e aquele que perdeu se revolta e se irresigna. O diálogo não é estabelecido e as partes não ficam satisfeitas. O processo de mediação tende a trazer ganhos nestas searas.

Para Pretel, neste início de século, a sociedade anseia por meios céleres e de baixo custo para a resolução de conflitos interpessoais e intersubjetivos, decorrentes da divergência de opiniões, do litígio entre partes, e do uso abusivo de direitos.⁴⁵¹

Dentre os meios para a solução de conflitos disponíveis à sociedade, como a jurisdição estatal (solução através do poder judiciário), a arbitragem, a conciliação e a mediação, esta emerge como o mais adequado para a busca da solução de conflitos em condomínio. Enquanto na conciliação não existe solução sem acordo entre as partes, nas soluções judicial e arbitral o juiz e o árbitro são dotados de poderes para solucionar o conflito, independentemente de acordo entre as partes. Na mediação, por outro lado, o mediador, neutro e imparcial, apenas auxilia as partes a solucionar o conflito, sem sugerir ou impor a solução ou, mesmo, interferir nos termos do acordo.⁴⁵²

⁴⁵⁰ Ibid., p. 75 e 76.

⁴⁵¹ Ibid., p. 12.

⁴⁵² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**, 1ª ed., 2ª tir., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2.008, p. 23.

A questão que se coloca, no contexto de abarrotamento endêmico do poder judiciário no Brasil, é a da importância da capacitação da sociedade para o tratamento dos conflitos via mediação.

Considerando que, em geral, os indivíduos oponentes continuarão a viver e conviver nesta situação de vizinhança no condomínio e inseridos na comunidade, a mediação deve atentar também para o interesse coletivo. Por esta razão, deverá além de mediar conflitos entre os vizinhos e buscar a conciliação de seus interesses particulares, procurar atingir o conflito de fundo, se existente. Muitas vezes uma controvérsia apenas acoberta uma antipatia existente, ou um mal-entendido passado, uma falta de visão de outras possibilidades situacionais que eliminem a situação indesejada. A sensibilização dos envolvidos no interesse da paz na convivência, na qual, ao invés de violência, possa haver civilidade e gentileza, por si só, em grande parte dos casos os aproxima e permite um relacionamento civilizado e cortês, resultando numa postura colaborativa.

Esta postura colaborativa, solidária com o projeto de paz social em nome de um futuro favorável à convivibilidade, chama a atenção para que se busque construir uma paz duradoura, com base em valores da justiça e da justa medida.

Uma das vantagens da mediação e do resultado do emergir da criação e vontade dos indivíduos envolvidos em conflito, é que, sendo uma solução verdadeira sob o ponto de vista desta vontade, tenderá a ser justa. O contrário levará a parte prejudicada a concluir que o acordo teria sido injusto, o que pode gerar uma tendência ao seu descumprimento. Os indivíduos precisam procurar contabilizar o custo da tentativa de impor à força um acordo inescrupuloso e o fato de que a paz possivelmente obtida desta forma não será duradoura. Qual a probabilidade de a parte que se sentir ludibriada voltar a negociar com a mesma parte? Se ocorrer, quais os riscos de eles quererem se vingar? E como fica a reputação daquele que induziu a outra parte em erro para a composição do acordo que lhe resultou desfavorável? Uma reputação sólida pode ser um trunfo extraordinário, pois abre uma esfera ampla de acordos criativos que seriam impossíveis sem que os outros

confiassem no participante da negociação. É muito mais fácil destruir que construir uma reputação.⁴⁵³

5.5.2 As características do mediador

O mediador é a pessoa que se dedica a operacionalizar o contato pessoal entre os indivíduos em um conflito e auxiliar no encaminhamento positivo e pacífico do diálogo.

A figura do mediador surge da escolha de um terceiro para auxiliar na aproximação formal destes indivíduos. Seus deveres são de imparcialidade, independência, aptidão, diligência, boa fé e confidencialidade. Pode ser tanto a pessoa física como a pessoa jurídica que, nos termos do seu objeto social, tem como atividade principal o exercício da mediação que poderá ser nas modalidades prévia ou incidental e judicial ou extrajudicial. A mediação será sempre sigilosa, salvo estipulação diferente dos interessados. O termo de transação firmado poderá ser levado a juízo para homologação, a fim de que se constitua um título executivo judicial.⁴⁵⁴

Para Muszkat, o mediador deve ter, entre outras qualidades, desenvolvido competências e habilidades desenvolvidas para exercer o encargo tais como:

- 1) Catalisador – alguém que, por meio de seu entusiasmo e da crença nas possibilidades de mudança, alenta e guia as partes;
- 2) Educador – alguém que fornece novos conhecimentos na área da comunicação, traz as partes para níveis de realidade mais objetivos e concretos e aumenta o repertório das pessoas, facilitando-lhes a abertura para inúmeras possibilidades;
- 3) Facilitador – alguém capaz de identificar os interesses em jogo, igualar os níveis de poder e promover o encontro entre pessoas;
- 4) Tradutor – alguém que “interpreta e “traduz” a comunicação, simplificando e explicando o sentido dos discursos, e recuperando suas conotações positivas.⁴⁵⁵

⁴⁵³ FISCHER, Roger; URY William; PATTON, Bruce. **Como chegar ao sim - a negociação de acordos sem concessões**, Rio de Janeiro: Imago, 1994, p. 173-174.

⁴⁵⁴ *Ibid.*, p. 72.

⁴⁵⁵ MUSZKAT, Malvina Ester, *op.cit.* p. 89-90.

De acordo com este olhar, Muller define o mediador como um facilitador da comunicação entre os protagonistas do conflito que dele devem se apropriar do “seu conflito” numa cooperação mútua gerenciá-lo e a fim de encaminhá-lo para uma resolução.⁴⁵⁶

Sendo muito comum que profissionais do direito ocupem este cargo nas mediações, a mediação deve caracterizar a atitude dos operadores do direito. Sayeg e Balera afirmam que há seis passos a se seguir na aplicação da mediação pelo magistrado, no exercício da prestação jurisdicional, os quais demonstram algumas competências necessárias ao mediador:

- (1) considerar todas as partes envolvidas, tendo em mente que são pessoas humanas, revestidas de dignidade;
- (2) buscar perceber a aflição em que se encontram diante do caso concreto;
- (3) ouvir, com atenção, a versão e as razões de cada uma delas;
- (4) colocar-se na situação em que elas se encontram;
- (5) interagir com elas;
- (6) aplicar a decisão mais fraterna, que será a que satisfaça a dignidade de todas as pessoas envolvidas, sendo misericordioso onde houver miséria.⁴⁵⁷

Segundo o explanado ao longo deste trabalho, serão bem-vindos o desenvolvimento de uma cultura de mediação e a capacitação de profissionais envolvidos com a administração dos condomínios para que, no dia a dia de suas atividades, possam perceber os conflitos em seu nascedouro e, desde logo, empreenderem esforços para que não alcancem níveis mais acirrados do confronto na contraposição de seus interesses e de suas posições.

5.5.3 A atitude e o comportamento adequado nos encaminhamentos da mediação

Uma mediação só pode ter início se ambos os adversários aceitarem comprometer-se voluntariamente no processo de conciliação - pode ser-lhes sugerida, aconselhada, recomendada, mas não poderá haver imposição. Escolher a

⁴⁵⁶ Ibid MULLER, Jean-Marie, op. cit., p. 151-152.

⁴⁵⁷ SAYEG, Ricardo; BALERA, Wagner, op. cit., p. 127.

mediação significa, para cada um dos adversários, compreender que o desenvolvimento das hostilidades só poderá prejudicá-los, e, em virtude do próprio interesse, irão tentar, um desfecho positivo ao conflito que os opõe. A mediação não tem por objetivo julgar um fato passado – tal como a instituição judiciária, mas tomá-lo como ponto de apoio para superá-lo, permitindo aos adversários de ontem que recriem um futuro livre do peso do passado.⁴⁵⁸

O mediador é um elemento neutro, é escolhido de comum acordo entre as partes e tem por função empregar uma série de habilidades e técnicas para assistir as partes a chegarem a um acordo ou à confirmação de um impasse intransponível, sem contudo ter o poder de apresentar uma decisão. Esta é responsabilidade exclusiva das partes, que, por sua vez, devem ter isso em mente para que não haja expectativas infundadas do tratamento da mediação.

Fischer, Ury e Patton tratam da procura de composições entre partes em conflito, recomendando não se discutirem posições. Definem a barganha posicional que coloca em risco a manutenção do relacionamento e que gera acordos insensatos, pois os negociadores tendem a fechar-se nelas e, quanto mais se esclarecem as posições e mais eles se defendem dos ataques, mais as partes se comprometem com elas. A barganha posicional converte-se numa disputa de vontades e criam-se estímulos que paralisam a resolução onde as partes procuram aumentar a probabilidade de que qualquer acordo atingido lhes seja favorável, começando numa posição extremada, aferrando-se obstinadamente a ela, iludindo a outra parte quanto a suas verdadeiras opiniões e fazendo pequenas concessões, apenas na medida necessária para manter a negociação em andamento. A raiva e o ressentimento são um resultado frequente quando um dos lados se percebe curvando-se à rígida vontade do outro, enquanto seus próprios interesses legítimos são postos de lado. Assim, a barganha posicional tenciona e, por vezes, destrói o relacionamento entre as partes. Há empresas em que uns deixam de falar com os outros, e os ressentimentos gerados por um encontro desse tipo podem durar a vida inteira.⁴⁵⁹

⁴⁵⁸ Ibid., p. 151-152.

⁴⁵⁹ FISCHER, Roger; URY, William; PATTON, Bruce, op.cit., p. 22-24.

Estes autores tratam da barganha posicional e recomendam que se separem as pessoas do problema, que o foco e concentre nos interesses e não nas posições, que se crie uma variedade de possibilidades antes de decidir o que fazer, e que se insista em que o resultado tenha por base algum padrão objetivo. Recomendam o método da negociação baseada em princípios ou na negociação de méritos. Apontam para a possibilidade de dois diferentes estilos de negociação baseada em posições: o estilo “afável” e o estilo “áspero”, e colocam a possibilidade de mudança do jogo para a negociação sobre os méritos:

PROBLEMA: BARGANHA POSICIONAL - ESTILO ADOTADO		SOLUÇÃO: MUDANÇA DE JOGO: NEGOCIAÇÃO SOBRE OS MÉRITOS
AFÁVEL	ÁSPERO	BASEADO EM PRINCÍPIOS
Os participantes são amigos	Os participantes são adversários	Os participantes são solucionadores de problemas
A meta é o acordo	A meta é a vitória	A meta é um resultado sensato, atingido de maneira eficiente e amigável
Fazer concessões para cultivar o relacionamento	Exigir concessões como condição do relacionamento	Separação das pessoas dos problemas
Ser afável com as pessoas e com o problema	Ser áspero com o problema e com as pessoas	Ser afável com as pessoas e áspero com o problema
Confiar nos outros	Desconfiar dos outros	Proceder independentemente da confiança
Mudança fácil de posição	Aferramento a posições	Concentração nos interesses e não nas posições
Apresentação de ofertas	Apresentação de ameaças	Exploração dos interesses
Revelação de um piso mínimo	Ilusão quanto ao piso mínimo	Evita ter um piso mínimo
Aceitação de perdas unilaterais para chegar a um acordo	Exigência de vantagens unilaterais como preço de um acordo	Criação de opções de benefícios mútuos.
A busca de apenas uma resposta: a que o outro aceitará	A busca de apenas uma resposta: a que se aceitará	Desenvolvimento de opções múltiplas dentre as quais se possa escolher e decidir depois.
Insistência no acordo	Insistência na posição	Insistência em critérios objetivos.
Buscar evitar disputas de vontades	Tentativa de vencer as disputas de vontades	Tentativa de se chegar a um resultado baseado em padrões independentes da vontade.
Cede-se a pressões	Exercício de pressões	Raciocínio e manutenção aberta à razão. Cede-se aos princípios e não às pressões.

460

Uma técnica a ser adotada é o enfrentamento do problema apresentado e não das pessoas envolvidas. Quando os negociadores se encaram como adversários num confronto pessoal cara a cara, é difícil separar seu relacionamento do problema substantivo. Neste contexto, o que quer que um negociador diga sobre o problema

⁴⁶⁰ Ibid., p. 30.

parecerá pessoalmente dirigido ao outro e assim será recebido. Cada um dos lados tenderá a tonar-se defensivo e reativo e a ignorar por completo os interesses legítimos da outra parte. Um modo mais eficaz de as partes pensarem em si mesmas é como parceiros numa busca obstinada, lado a lado, de um acordo justo e vantajoso para ambos.⁴⁶¹

Não se pode esquecer, contudo, de que os negociadores são pessoas, sejam eles representantes de empresas, ou mesmo do corpo diretivo do condomínio que têm emoções, valores profundamente enraizados e diferentes antecedentes e pontos de vista. O desejo das pessoas de se sentirem bem consigo mesmas, assim como sua preocupação com o que os outros pensam delas, frequentemente as tornam mais sensíveis aos interesses de outro negociador. Por outro lado, as pessoas ficam zangadas, deprimidas, assustadas, hostis, frustradas e ofendidas. Elas têm egos facilmente ameaçáveis, encaram o mundo a partir de sua própria perspectiva pessoal e, com frequência, confundem suas percepções da realidade, por vezes sem a correta interpretação do que uma parte diz ou pretendeu dizer. Os mal-entendidos reforçam o preconceito e levam a reações possíveis de fazerem fracassar a negociação. A finalidade do jogo passa a ser a marcação de pontos, havendo a confirmação de impressões negativas e a atribuição de culpa, à custa dos interesses substantivos das partes. Deixar de lidar com os outros de maneira sensível, como seres humanos propensos a reações humanas, pode ser desastroso para a negociação. O que quer que se esteja fazendo em qualquer ponto da negociação, desde a preparação até o acompanhamento, vale a pena que os envolvidos se indaguem se estão prestando atenção suficiente ao problema das pessoas.⁴⁶²

As mediações que envolvem negociações entre pessoas próximas no convívio muitas vezes levam, em razão da intimidade que os envolvem, a confundir a relação com o problema resultando numa disputa de vontades em torno de posições, o que via de regra agrava e emaranha o processo. Os indivíduos encaram sua posição como uma afirmação de como gostariam que a negociação terminasse; a partir de seu ponto de vista individual, demonstrando aparentemente que pouco

⁴⁶¹ Ibid., p. 56.

⁴⁶² Ibid., p. 37.

valorizam o relacionamento, e que há intenção de manobra. Fundamentalmente a relação em percepções exatas, comunicação clara, emoções apropriadas e numa visão deliberada e voltada para o futuro é do que se tem a expectativa em um processo de mediação bem-sucedido.⁴⁶³

5.5.4 A mudança de linguagem para o sucesso da mediação e a promoção da paz social na situação de vizinhança no condomínio

Leonardo Boff, contextualizando a cultura humana de sociabilidade nas cidades, aponta alguns sintomas da crise civilizacional e os anseios da sociedade com o seguinte diagnóstico:

Há um descuido e um abandono crescente da sociabilidade nas cidades. A maioria dos habitantes se sentem desenraizados culturalmente e alienados socialmente. Predomina a sociedade do espetáculo, do simulacro e do entretenimento. [...] Recorre-se frequentemente à violência para resolver conflitos interpessoais e institucionais, normalmente superáveis mediante o diálogo e a mútua compreensão. [...] Após séculos de cultura material, buscamos hoje ansiosamente uma espiritualidade simples e sólida, baseada na percepção do mistério do universo e do ser humano, na ética da responsabilidade, da solidariedade e da compaixão, fundada no cuidado, no valor intrínseco de cada coisa, no trabalho bem feito, na competência, na honestidade e na transparência das intenções. [...] Sente-se a urgência de um novo *ethos* civilizacional que nos permitirá dar um salto de qualidade na direção de formas mais cooperativas de convivência.⁴⁶⁴

As mensagens curtas e instantâneas, o fluxo frenético de informações, a busca pela exposição e atenção permeiam as situações de vizinhança em geral na sociedade. Este aspecto que também é cultural, retrata o modelo de Debord na “sociedade do espetáculo”, sem densidade nas relações pessoais.

Boff, por sua vez, contextualiza a questão da comunicação não presencial como um modo-de-ser na comunicação da sociedade contemporânea que ocorre em escalas crescentes no meio urbano permeado pela comunicação digital. Para ele “a sociedade contemporânea, chamada sociedade do conhecimento e da comunicação, está criando, contraditoriamente, cada vez mais incomunicação e solidão entre as pessoas. A internet pode conectar-nos com milhões de pessoas

⁴⁶³ Ibid., p. 38-39.

⁴⁶⁴ Ibid., p. 19, 20, 21, 25 e 26.

sem precisarmos encontrar alguém. Pode-se comprar, pagar contas, trabalhar, pedir comida, assistir filme sem falar com ninguém. Para viajar, conhecer países, visitar pinacotecas não precisamos sair de casa. Tudo vem à nossa casa via online.”⁴⁶⁵

Os vínculos sociais multiplicam-se extraordinariamente. Sua natureza é diversificada e eles se apoiam em modos de comunicação múltiplos – trocar mensagens na internet e encontrar-se em um bar são interações qualitativamente diferenciadas. Quando os vizinhos eram frequentemente colegas, parentes, correligionários, companheiros de luta, configurava-se uma situação de vizinhança diferente do que se verifica nos atuais condomínios, onde os vizinhos raramente mantêm algum vínculo assemelhado. A sociedade se estrutura e funciona como uma rede, ou melhor, como uma série de redes interconectadas, que asseguram uma mobilidade crescente de pessoas, bens, informações. Essa organização em rede funda uma nova solidariedade de fato, como um sistema de interdependência entre as pessoas. Depois da “solidariedade mecânica” da comunidade rural e da “solidariedade orgânica” da cidade industrial, surge uma terceira solidariedade, “comutativa”, que relaciona pessoas e organizações pertencentes a uma multiplicidade de redes interconectadas. O desafio para a democracia consiste então em transformar essa solidariedade comutativa em solidariedade “reflexiva”, ou seja, uma consciência de pertencimento a sistemas de interesse coletivo.⁴⁶⁶

Na situação de vizinhança condominial, o homem habita à distância de uma parede (15/20cm) de seu vizinho contíguo, porém, ao encontrá-lo no hall do elevador, no elevador e nas áreas de propriedade comum, de compartilhamento obrigatório, muitas vezes o trata como se fosse um completo desconhecido. Por outro lado, ele compartilha sua intimidade e está exposto à intimidade de seu vizinho, nos atos cotidianos que reverberam com muita porosidade nesta situação.

Outra reação que contextualiza solitariamente este homem, é a da emissão exacerbada de ruídos analisada no item 3.3.3. Quando ele tem recursos, blinda suas janelas com vidros duplos, “à prova de som”, e instala condicionadores de ar que o isolam do meio externo também por estas vias de contato – aéreo e sonoro.

⁴⁶⁵ BOFF, Leonardo, op. cit., p. 11.

⁴⁶⁶ ASCHER, François. Op.cit.. p. 45 e 63-64.

Entretanto, como já demonstrado, mesmo este homem se vê obrigado a compartilhar seu espaço físico no condomínio, no seu caminho de entrar e sair de sua residência ou trabalho, nos encontros nas áreas de uso coletivo, mesmo sem se reconhecerem um ao outro, e enfrentar uma situação de vizinhança autorregrada, complexa. Este homem tem uma infinidade de responsabilidades nas dimensões apresentadas quanto ao desenvolvimento sustentável, ou sustentado.

Colocada a situação de violência urbana permeando a vida do povo brasileiro que vive nas cidades, infere-se, via de consequência, a falta de confiança recíproca entre as pessoas e uma distância maior entre uns e outros.

O homem que vive com atenção na segurança pessoal e patrimonial em uma sociedade definida por Beck como sociedade de risco⁴⁶⁷, tendo isto combinado com a sensação de medo e até pânico da violência que o rodeia, protegendo a si e a seus laços de sangue e fraternidade, vive murado, em sintonia com a cidade murada que produz os enclaves fortificados, mesmo nas unidades condominiais (há inclusive muitas notícias de portas blindadas em apartamentos). Esta realidade reflete a leitura das cidades construídas sob a égide do medo. Assim, o homem também se enclausura pessoalmente e fortifica suas defesas, reagindo defensiva e reativamente, quando não belicosamente, a qualquer contato com o “outro”, vizinho, estranho, que é tratado como ameaça, desconhecido ou mesmo inimigo.

Este homem, mesmo exposto à fartura de potencial de consumo de produtos e serviços jamais registrado na história da humanidade, é engessado nas relações pessoais, e, segundo o olhar de Lipovetsky, lota os divãs dos doutores da mente.⁴⁶⁸

Na opinião de Arum Ganghi, fundador e presidente do *M.K. Ganghi for nonviolence in*, a não violência é uma estratégia defendida por Rosenberg como um passo importante para se estabelecer uma comunicação positiva e para criar um mundo compassivo. Indica dever ser incutida uma atitude positiva contrária ao ambiente egoísta e esmagadoramente materialista em que vive a sociedade.⁴⁶⁹

⁴⁶⁷ BECK, Ulrich. **Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade**, São Paulo: 34, 2010, p. 10.

⁴⁶⁸ LIPOVETSKY, Gilles, op.cit., p. 12.

⁴⁶⁹ GANDHI, Arum. In: ROSENBERG, Marshal B., **Comunicação não violenta**, 3ª ed., São Paulo: Agora, 2003, p. 15 e 16.

Como apresentado nos exemplos discriminados no item 3.3, uma miríade de conflitos emerge na realidade condominial tanto nas macro como nas microssituações de vizinhança apontadas. Estes conflitos podem ser tratados através de encaminhamentos pacíficos na busca da paz social, objeto natural das expectativas dos condôminos.

5.5.5 O pacto de convivibilidade: o acordo como subproduto resultante da mediação

Todo negociador quer chegar a um acordo que satisfaça seus interesses substantivos – razão da negociação. Além disso, o negociador também tem interesses em seu relacionamento com o outro lado; minimamente quer manter uma relação de trabalho suficientemente boa para produzir um acordo aceitável, caso ele seja possível. Em geral, há mais coisas em jogo; a maioria das negociações ocorre no contexto de um relacionamento contínuo (como no condomínio), sendo importante conduzir cada negociação de maneira a que ajude, e não prejudique, as relações futuras e as futuras negociações. De fato, no tocante a muitos clientes de longa data, sócios comerciais, familiares, colegas de profissão, funcionários do governo ou de nações estrangeiras, o relacionamento contínuo é muito mais importante do que qualquer renegociação em particular.⁴⁷⁰

Para Boff define convivialidade como “a capacidade de fazer conviver as dimensões de produção e de cuidado, de efetividade e de compaixão; a modelagem cuidadosa de tudo o que produzimos, usando a criatividade, a liberdade e a fantasia; a aptidão para manter o equilíbrio multidimensional entre a sociedade e a natureza, reforçando o sentido de mútua presença.”⁴⁷¹

O que se busca no primeiro momento é a aproximação, e, para haver aproximação, a comunicação deve ser efetiva. Sem comunicação não há negociação. A negociação é um processo de comunicação bilateral com o objetivo

⁴⁷⁰ Ibid., p. 38.

⁴⁷¹ Ibid., p. 124.

de se chegar a uma decisão conjunta - a comunicação nunca é fácil, mesmo entre pessoas que têm um imenso histórico de valores e experiências compartilhadas. Casais que vivem juntos há muitos anos, ou sócios em empresa que convivem por muitos anos ainda experimentam mal-entendidos a cada dia. Não surpreende, pois, que encontremos uma comunicação precária entre pessoas que não se conhecem e que talvez se sintam hostis e desconfiadas uma da outra. Não importa o que se diga, deve-se esperar que o outro lado ouça quase sempre algo diferente.

Há grandes problemas na comunicação. Os negociadores podem não falar um com o outro, ou, pelo menos, não de maneira a serem entendidos; mesmo quando se fala direta e claramente com o outro, talvez ele não escute; e, ainda, quando há contato e comunicação, muitas vezes emergem os mal-entendidos. Frequentemente, cada um dos lados já desistiu do outro e não mais tenta qualquer comunicação séria com ele. Em vez disso, os dois falam meramente para impressionar terceiros ou seu próprio eleitorado. Em vez de tentarem conduzir a dança com o parceiro de negociação em direção a um resultado mutuamente agradável, tentam fazê-lo dar um passo em falso. Em vez de tentarem convencer o parceiro a dar um passo mais construtivo, tentam induzir os espectadores a tomarem partido, tornando a comunicação praticamente impossível.⁴⁷²

O diálogo na sociedade pode ser analisado sob muitas facetas, e, para que seja efetivo, há de haver comunicação. Uma das características que permeia a comunicação, mesmo nas pequenas sutilezas que sensibilizam o homem atento a estas questões, é a violência na própria comunicação, que, por sua vez, dificulta e impede o diálogo. Alguns autores tratam do tema. Para tanto, escolhemos Marshall B. Rosenberg e Jean Marie Muller, já citados ao longo deste trabalho.

A violência permeia a comunicação do homem violento nos pequenos atos de relacionamento no dia a dia, e, sem competências e habilidades relacionais desenvolvidas para melhor dialogar com o outro homem, ele permanece refém de uma sistemática de ação e reação, buscando ter razão sem contudo encontrar como resultante a ressonância estabelecida pela postura colaborativa de encaminhamento dos conflitos.

⁴⁷² FISCHER, Roger; URY William; PATTON, Bruce., op. cit., p. 50 e 51.

Além de ser uma via de autoconhecimento, a comunicação não violenta é um instrumento eficiente, e mais que uma oportunidade para capacitar aqueles que – comprometidos com a implementação de uma Cultura de Paz – visam se educar para restabelecer a confiança mútua entre pessoas, instituições, povos e nações.⁴⁷³

No tema da comunicação não violenta, Rosenberg disserta a respeito da realfabetização comunicacional da sociedade, como um aprendizado que traz fluidez no processo com base em quatro componentes do modelo: observação, sentimento, necessidades e pedido:

Primeiramente observamos o que está de fato acontecendo numa situação: o que estamos vendo os outros dizerem ou fazendo é enriquecedor ou não para nossa vida ? O truque é ser capaz de articular essa observação sem fazer nenhum julgamento ou avaliação – mas simplesmente dizer o que nos agrada ou não naquilo que as pessoas estão fazendo. Em seguida identificamos como nos sentimos ao observar aquela ação: magoados, assustados, alegres, divertidos, irritados etc.. Em terceiro lugar reconhecemos quais de nossas necessidades estão ligadas aos sentimentos que identificamos aí. [...] O último momento seria a clareza do pedido do outro.⁴⁷⁴

A comunicabilidade entre os indivíduos ao mesmo tempo obriga e permite que se desenvolvam alteridades, um aprendizado do se aprenda a se colocar um no lugar do outro. Na procura da resolução pacífica dos conflitos, releva-se desenvolver empatia, que é de grande ajuda até em casos mais difíceis de rupturas e má comunicação.⁴⁷⁵

A mediação deverá ser apresentada à comunidade para demonstrar que, mesmo não se chegando à composição dos interesses das partes antagônicas tem conflito, a aproximação entre elas, o reconhecimento do conflito transdisciplinarmente e de que o ambiente propício à colaboração na busca de solução está ofertado, e que é favorável à expectativa de paz social em qualquer situação de vizinhança, já são vantagens importantes.

⁴⁷³ DISKIN, Lia, *apud* ROSENBERG, Marshal B., op. cit., p. 9.

⁴⁷⁴ *Ibid.*, p. 25.

⁴⁷⁵ WEIL, Pierre, *apud* ROSENBERG, Marshal B., op. cit., apresentação p.8.

Na proposta de tratar os conflitos, tanto os de menor intensidade, como os mais extremos e exacerbados, através do procedimento de mediação, vários desafios se colocam.

O primeiro é o de desconstruir muros físicos, sociais e culturais que existam entre os vizinhos, favorecer sua aproximação e propor um pacto de convivibilidade civilizada e harmoniosa. Complementa este desafio, na implementação da mediação dos conflitos interpessoais, e mesmo dos conflitos comunitários, o “baixar armas”, despir-se de pré-conceitos, conscientizar-se de que esta convivência harmoniosa pode trazer enormes ganhos pessoais e que, assim, estas atitudes podem representar a construção de um ambiente de paz social nestas comunidades.

Outro desafio para a implementação da mediação e que representa uma árdua tarefa é o conhecimento dos direitos e deveres de cada um no condomínio. Este conhecimento deverá ser recebido de modo positivo para emergir o reconhecimento de que o respeito ao outro resulta reciprocamente no respeito consigo mesmo, em uma cadeia consequente com “efeito dominó” positivo.

Estabelecida a via de comunicação, o homem poderá olhar o outro homem permeabilizando as barreiras estabelecidas e aí, sim, buscar mais que uma simples composição de seus interesses, mais que uma conciliação e um acordo, finalmente, uma aproximação, que, se bem nutrida, reverberará para o coletivo condominial de forma positiva. Por este enfoque, atingindo-se uma dinâmica relacional colaborativa, qualquer futura desavença, ou contrariedade consubstanciadora de conflito, terá uma abordagem diferenciada da realidade anterior da não comunicação ou da comunicação violenta. Aplicado efetiva e eficazmente este processo, muitos conflitos sequer chegarão a acontecer.

Quando se estabelece o processo da mediação, não é garantido o sucesso de um acordo entabulado entre as partes. Como já dito, a aproximação, o diálogo e a comunicação não violenta *per si* já são um enorme ganho para a comunidade condominial. Mesmo que haja discordâncias, estas deverão ficar claras para os negociadores. Quanto mais seriamente se discordar de alguém, mais importante é ser capaz de lidar com esta divergência.

5.5.6 Técnicas, processo e procedimentos de mediação

No processo de mediação, Muller indica alguns passos para a promoção dos “tratados verdadeiros de paz”, com a necessidade de realizar encontros para maturar-se e encaminhar o processo, assim como manter o compromisso inicial de conduzir o processo sem hostilidades:

Após compreender e aceitar os princípios e as regras da mediação, o mediador ou, geralmente, os mediadores, poderão convidá-las a se encontrar. Iniciada a mediação, as duas partes concordam em estabelecer um armistício (do latim *arma*, arma, e *sistere*, parar): cada parte se compromete a renunciar a qualquer ato hostil para com a outra pessoa enquanto durar a mediação. O que se busca neste primeiro momento é facilitar a expressão e favorecer a escuta de cada parte, a fim de restabelecer a comunicação, dissipar mal-entendidos e permitir a compreensão mútua com o objetivo de substituir o confronto de dois monólogos, em que cada um só ouve a si mesmo, por um verdadeiro diálogo em que um ouve o outro. A partir daí, vários encontros serão necessários, e haverá a possibilidade de desatar o nó do conflito, por meio de um compromisso que, no essencial, respeite os direitos e salogue os interesses de cada uma das partes.⁴⁷⁶ O êxito da mediação se concretiza por meio de um acordo documentado e assinado por ambas as partes. Esse “tratado de paz” tem o valor de um pacto que exige o comprometimento responsável dos signatários.

O processo da mediação é permeado de subjetividades e implica períodos de maturação dos encaminhamentos propostos a cada reunião. Os envolvidos devem sempre reafirmar os compromissos para com o processo, e que ele seja realizado com transparência, postura empática, de atenção efetiva, de escuta ativa e com uma comunicação humanizada e não violenta.

O Procedimento de mediação pode ser composto das seguintes etapas: solicitação, preparação, escolha do mediador, reunião com o reiterado compromisso confirmatório do processo, reunião final com a assinatura de eventual acordo.

⁴⁷⁶ Ibid., p. 154.

a) Solicitação da mediação: as partes interessadas na mediação deverão comparecer e manifestar sua intenção.

b) Preparação para a mediação: as partes deverão participar conjuntamente do preparo para a mediação, quando receberão todas as informações referentes ao processo. Caso as partes desejem continuar o processo de mediação, deverão manifestar-se por escrito, preenchendo um documento que pode ser chamado de “Termo de Confirmação e Adesão à Mediação”, por exemplo. Ao assinarem este termo, as partes se comprometem a dar continuidade ao processo para a próxima etapa, como também concordam com os procedimentos do regulamento do condomínio e a eles se submetem.

c) Escolha do mediador: o condomínio deverá ter uma lista de possibilidades de mediadores profissionais, segundo o perfil do conflito apresentado. Há nos centros urbanos várias câmaras de mediação que prestam este serviço, muitas vezes com regulamentos próprios, que poderão ser contratadas para este fim, ou, alternativamente, ser contratado um profissional capacitado para dirigir o processo de mediação. Será definida uma data para a realização da primeira reunião, que poderá se dar com a participação de todas as partes envolvidas com o conflito, ou, na conveniência, que será apreciada pelo mediador, poderão ser realizadas inicialmente reuniões separadas para a coleta de informações e mesmo a verificação da colaboração de algum profissional diferenciado, como engenheiros, médicos etc., para auxiliar com subsídios técnicos nos trabalhos.

d) Reuniões de mediação e confirmação do “Termo de Compromisso de Mediação”: a cada reunião deverá ser lavrada uma ata registrando do ocorrido, que, assinada por todos os presentes, fará parte do histórico do processo de mediação em curso e será confirmada, a cada vez, pela manifestação das partes na continuidade do procedimento.

O mediador deverá estabelecer, em comum acordo com as partes, o cronograma de reuniões, com seu horário e local estabelecidos, a presença de terceiros convidados, comunicando sempre ao condomínio, se não houver representante na reunião.

e) Reunião final: a reunião final da mediação ocorrerá com a presença das partes, seus respectivos advogados, se o desejarem, e do mediador.

f) Caso as partes logrem compor-se em relação às suas desavenças, deverá ser elaborado o “Termo de Acordo”. Uma cópia do termo deverá ser encaminhada às partes e ao condomínio, para arquivo e acompanhamento do seu cumprimento, e será considerado encerrado o processo de mediação. Caso não aconteça a composição, o mediador considerará encerrado o processo, elaborando ata registrando tal fato e encaminhando-a igualmente às partes e ao condomínio, para arquivo e memória.

Genericamente ainda, é estipulado que as partes concordam em não arrolar mediador (ou qualquer membro da Câmara, se for o caso), como testemunha ou informante em qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, posterior que verse sobre o conflito mediado. Salvo convenção em contrário, qualquer pessoa que tiver atuado como mediador ficará impedido de atuar como árbitro, caso a desavença venha a ser submetido a arbitragem. O mediador poderá, durante o processo de mediação, manter reunião em separado com uma das partes, desde que também seja dada a mesma oportunidade e conhecimento à outra parte. O que for dito nas reuniões em separado somente poderá ser revelado à outra parte com o consentimento expresso da parte ouvida.

A respeito da dinâmica do processo de mediação, especialmente nas reuniões, para Rosenberg, a comunicação não violenta ajuda a reformular a maneira pela qual se expressam e se ouvem os outros. Deve ser formado um ambiente que leve os participantes a se expressar com honestidade e clareza, ao mesmo tempo em que se oferece uma atenção respeitosa e empática.⁴⁷⁷

Ele ainda discrimina características bloqueadoras da comunicação e a alienação⁴⁷⁸ do nosso estado de compaixão natural:

⁴⁷⁷ Ibid., p. 21-22.

⁴⁷⁸ O autor utiliza a expressão “alienação” como forma de linguagem e comunicação que acredita contribuir para nosso comportamento violento em relação aos outros e a nós mesmos – “uma comunicação alienante da vida”.

- os julgamentos moralizadores - quando se subteve uma natureza errada ou maligna nas pessoas que não agem em consonância com nossos valores - a própria classificação e julgamento das pessoas estimula a violência;

- o fazer comparações como forma de julgamento;

- a negação de responsabilidade - nossa linguagem obscurece a consciência da responsabilidade por nossos atos, justificados em razão da nossa condição, de algum diagnóstico, do histórico pessoal ou psicológico, das ações dos outros, das ordens de autoridades, da pressão do grupo, de políticas, regras e regulamentos institucionais, de papéis determinados pelo sexo, idade e posição social, ou mesmo de impulsos incontroláveis – podemos substituir uma linguagem que implique falta de escolha por outra que reconheça a possibilidade de escolha;

- os contrapesos da recompensa e da punição - o pensamento baseado em “quem merece o que” bloqueia a comunicação compassiva;

- e o comunicar nossos desejos na forma de exigência - voz de comando sem diálogo.⁴⁷⁹

Rosenberg fala do poder da empatia, afirmando-a como uma cura a medida da percepção do nosso mundo de uma maneira nova, e que, quanto mais escutarmos os outros, mais eles nos escutarão - quando escutamos os sentimentos e necessidades da outra pessoa, reconhecemos nossa humanidade em comum:

Quando [...] alguém realmente o escuta sem julgá-lo, sem tentar assumir a responsabilidade por você, sem tentar modificá-lo, é muito bom. [...] Quando sinto que fui ouvido e escutado, consigo perceber meu mundo de uma maneira nova e ir em frente. É espantoso como problemas que parecem insolúveis se tornam solúveis quando alguém escuta. Como confusões que parecem irremediáveis viram riachos relativamente claros correndo, quando se é escutado.⁴⁸⁰

A objetividade no encaminhamento da mediação é importante. Deve-se ter em mente que os interesses mais poderosos são as necessidades humanas básicas: a segurança, o bem-estar econômico, o sentimento de pertença, o reconhecimento e o controle sobre a própria vida. Relevante é a elaboração de critérios objetivos para que se alcancem padrões justos a serem tomados como base na elaboração de acordos, como o valor de mercado, algum precedente, a opinião científica, padrões profissionais, eficiência, custos, o que um tribunal decidiria, padrões morais, um tratamento igualitário, a tradição, a reciprocidade, etc..⁴⁸¹

⁴⁷⁹ Ibid., p. 37 a 48.

⁴⁸⁰ ROGERS, Carl. *Freedom to learn*. [Liberdade para aprender]. Charles E. Merrill, 1969, trad. Edgar de Godói de Mata Machado e Marcio Paulo de Andrade. Belo Horizonte: Interlivros, 1971, *apud* ROSENBERG, Marshal B., op. cit., p. 159, 209 e 211.

⁴⁸¹ FISCHER, Roger; URY, William; PATTON, Bruce op. cit., p. 67 e 103.

5.5.7 A inserção da mediação na convenção e nos regulamentos internos dos condomínios

No condomínio, a atitude recomendada aos conviventes é a busca, na comunidade, de indivíduos com habilidades e competências desenvolvidas para fomentar a cultura de paz na gestão no dia a dia. O estudo e o desenvolvimento destas competências representa um importante investimento social das comunidades.

A exemplo das iniciativas dos cidadãos envolvidos nas associações de direito privado, a mediação comunitária em condomínio é exercida essencialmente junto à sociedade civil. As redes associativas devem constituir um dos espaços privilegiados ao exercício da mediação, e é desejável que o maior número dos mediadores seja de cidadãos interessados em participar plenamente da vida da comunidade. A mediação deve ser considerada como uma das primeiras modalidades de regulação dos conflitos sociais, como um dos elementos essenciais na constituição do elo social. Neste contexto a mediação é um processo político de provocação do diálogo entre as pessoas envolvidas em conflito, e deve reverberar em toda a comunidade como exemplar na formação da cultura da prática pacífica da sua solução. Nesta perspectiva, os mediadores devem ser reconhecidos como um dos principais atores sociais colaboradores para o estabelecimento da paz social.⁴⁸²

Rosenberg ressalta positivamente da utilização das técnicas de não violência na prática da mediação, e como o processo favorece a gestão dos conflitos entre cidadãos e a autorregulação da violência social. Afirma ainda a mediação como uma das “armas” mais eficazes de uma diplomacia de paz.⁴⁸³

A mediação como procedimento inserido na cultura do condomínio tende a promover o respeito à autodeterminação das partes envolvidas, a consciência sobre si e sobre o outro (construção da alteridade), a reorganização dos poderes em jogo, o estímulo à autonomia e à autodeterminação, o desenvolvimento de novas formas de comunicação, a promoção de reparações, a flexibilização de padrões rígidos de

⁴⁸² MULLER, Jean-Marie, *op.cit.*, p. 151.

⁴⁸³ ROSENBERG, Marshal B., *op. cit.*, p. 155.

conduta, o oferecimento de condições melhores para se chegar a um acordo, a abordagem transdisciplinar dos conflitos, a indução do trabalho em grupo, levando em conta a diversidade (diferenças de classe social, raça, cor, religião), buscando desconstruir princípios essencialistas (preconceitos) associados a estas diferenças, e, especialmente, a construção da cidadania.

No limite do reconhecimento de cada indivíduo como uma alteridade diferenciada, cada um é portador de necessidades especiais, características únicas e merecedor de cuidado e de zelo nas relações interpessoais.

Como já fartamente explanado, o condomínio é auto normatizado por uma Convenção Coletiva e Regulamentos Internos. Nada obsta, na legislação, que haja na sistemática do tratamento das contrariedades e na emergência de comportamentos antissociais e insustentáveis, que os incidentes tenham tratamento pacífico mediante o encaminhamento à mediação dos conflitos. Neste mesmo sentido, este tratamento supera a alçada das inter-relações dos condôminos nas situações de vizinhança e pode alcançar a relação dos condomínios com as situações que emergem com os cidadãos e mesmo outros condomínios do entorno, e com as instituições públicas que representem os bairros e a própria cidade. No âmbito interno do condomínio, desde a aplicação das advertências premonitórias da aplicação de multas, até o trato do direito da livre defesa, do contraditório e do direito à manifestação podem ter espaços alargados que possibilitem o efetivo exercício destas prerrogativas.

A comunicação escrita e verbal deve atentar para o zelo necessário com os princípios de mediação apresentados, de não violência, e ser encaminhada na direção do encontro entre os oponentes.

No condomínio, os conflitos muitas vezes se dão entre um indivíduo, ou indivíduos, de uma unidade oposta ao restante da comunidade. Outras vezes, podem consubstanciar-se em grupos opositores. Como já tratado, o órgão máximo em soberania e a instância máxima de decisão pela e perante a comunidade é a assembleia. Assim, aplicando-se o princípio da razoabilidade, as manifestações dos indivíduos envolvidos no conflito deverão ser levadas à assembleia, que discutirá e

deliberará sobre a aplicação das penalidades, porém com a intervenção de posturas colaborativas durante o processo coletivo de discussão e deliberação.

Neste tipo de mediação, o desafio será dirimir neste contexto presencial coletivo eventuais abusos de minorias, ou de majorias, e garantir que este processo se dê de acordo com o direito à discussão respeitosa dos temas tratados, o reconhecimento das alteridades, e a busca conjunta colaborativa das soluções.

Estes procedimentos podem vir inscritos nos instrumentos de autorregulamentação de cada comunidade condominial, obrigando, assim, a tentativa do trato pacífico dos conflitos, antes de eventualmente serem levados à arbitragem ou ao judiciário.

PreTEL propõe a inserção expressa de dispositivos, nas convenções coletivas de condomínio, que determinem este encaminhamento de forma juridicamente segura, bem como seus procedimentos. A ideia proposta é a de fazer constar, neste instrumento que as contrariedades que não forem resolvidas amigavelmente, antes de serem levadas ao Judiciário, deverão passar por uma nova tentativa de resolução extrajudicial, porém, na oportunidade, na presença de um terceiro que auxiliará os envolvidos na busca pela melhor solução do problema e, além disso, buscará compreender quais os motivos que deram origem àquele conflito, para tentar, uma vez identificados os motivos, buscar fazer cada qual compreender o ponto de vista do outro. Nesta via, o instituto da mediação busca solucionar os conflitos existentes entre duas ou mais partes, assistidas e amparadas por um terceiro, imparcial, que oferece diretrizes e caminhos para que cheguem a uma composição e a um acordo que satisfaça a todos, promovendo a paz social através do diálogo fluido, com maior naturalidade.⁴⁸⁴

Cada indivíduo pode acompanhar estas premissas, visando idealmente à construção de um ambiente de paz e diálogo e uma boa dinâmica relacional, na situação de vizinhança condominial, em cada grupo e cada comunidade.

⁴⁸⁴ PRETEL, Ana, op.cit., p. 67 a 69.

6 CONCLUSÃO

Serve a síntese colocada às conclusões e reflexões finais.

O trabalho apresentado resulta da pesquisa e estudo dos direitos de vizinhança nas cidades contemporâneas, em especial nas brasileiras, à luz do Direito e sua efetividade. Para a verticalização do estudo, utilizou-se o contexto urbano das zonas metropolitanas, e mais especificamente dos condomínios edilícios, como tendência do uso e ocupação do solo das cidades. Na atualidade, estas grandes conurbações recebem a nomenclatura de metápolis.

Foi delineado um breve histórico do fenômeno da urbanização na história humana, dos primeiros agrupamentos e aldeias às cidades, e destas à imagem de uma colmeia urbana ocupando o solo habitável do planeta.

A cidade deve servir para morar, trabalhar e se recrear, como prescrito na Carta de Atenas. A propriedade e as relações humanas produzidas nas situações de vizinhança construídas pelo homem deflagram interesses conflitantes no ambiente urbanizado. Hoje as grandes cidades estão se convertendo em centros de prestação de serviços, especialmente de tecnologia da informação e comunicação.

A primeira das funções que deve atrair a atenção do urbanismo é habitar, e habitar bem. É preciso também trabalhar, e fazê-lo em boas condições. Os escritórios, as oficinas, as fábricas devem ser dotados de instalações capazes de assegurar o bem-estar necessário ao desempenho desta segunda função. Enfim, não se pode negligenciar a terceira, que é recrear-se, cultivar o corpo e o espírito, e o urbanista deverá prever os locais propícios.

Na atualidade, o homem ocupa o solo preponderantemente no modelo urbano, sendo que, no Brasil, 85 % da população vivem em cidades, que, porém, na pós-modernidade, se desterritorializam através da comunicação digital, criando uma sociedade fragmentada em redes de redes individuais. As relações de vizinhança se

caracterizam por uma mistura de contiguidade e não contiguidade, e de presencialidade e não presencialidade.

Acompanhando legislações e compromissos internacionais, a legislação brasileira reconhece o direito a cidades sustentáveis e ao desenvolvimento sustentável, entendido como aquele que resulta em satisfazer as necessidades presentes da humanidade, sem, contudo, comprometer o futuro das gerações vindouras em relação ao suprimento de suas próprias necessidades. Trata-se de um direito reconhecido como Direito Humano, difuso e coletivo.

Segundo os parâmetros colocados por Carse, quanto à dinâmica competitiva e colaborativa dos jogos finitos e infinitos, as situações de vizinhança construídas nos conjuntos de possibilidades imobiliárias devem ser pensadas no horizonte das futuras gerações, para a construção do avanço do padrão civilizatório humano. Assim é garantido pela Constituição Federal.

Como no tempo das aldeias, a organização da distribuição humana no solo, no contexto atual, envolve milhares de cidades, que têm se juntado fisicamente, na medida do crescimento de sua ocupação territorial -- as zonas metropolitanas --, surgindo, em seguida, as metápolis, que, nos países subdesenvolvidos, têm se tornado um fenômeno novo, do qual os operadores do Direito devem se ocupar. Aliás, o estudo dos fatores que influenciam a qualidade de vida à luz dos direitos humanos coletivos e difusos, individuais homogêneos e de vizinhança é relevante para a ciência jurídica. O norte almejado é o da paz social como fundamento possibilitador de uma sociedade complexa e sustentável.

No Brasil, a partir da década de 1960, o modelo verticalizado de edifícios com unidades sobrepostas passou a ser adotado como padrão de expansão imobiliária, criando um novo modelo de adensamento humano. Por razões primeiro de conforto, e potencialmente pela proteção da violência urbana sempre crescente, este modelo passou a ser eleito pela população para residir e trabalhar.

A concentração humana no meio urbano nas últimas décadas, criando o hiperadensamento, é uma realidade, assim como os condomínios edilícios, que têm

se multiplicado como modelo de centenas de unidades. Apareceram empreendimentos com vários edifícios, congregando atividades de lazer, de convívio ou comercial. Observam-se ainda condomínios mais complexos, congregando uso misto, com destinação residencial e comercial, que podem incluir áreas de lazer, de esportes, jardins, creches, escolas, lavanderia, restaurantes, abastecimento de comida e produtos diversos, estações de trabalho, e uma ampla gama de serviços em cada empreendimento, configurando-se esta nova tipologia em grandes condomínios, ou seja, pequenas cidades inseridas na urbanização estendida. Sua gestão e administração, especialmente dos de grande porte, é complexa, e seu quadro funcional administrativo se assemelha ao de prefeituras municipais, com um síndico (prefeito), subsíndicos (subprefeitos), conselheiros temáticos (secretarias), colaboradores (funcionários em geral). Estas novidades importam na maior atenção do operador do Direito para bem colaborar na construção dos instrumentos de administração nestes empreendimentos.

A propriedade se qualifica pelo seu aspecto situacional e pelo aspecto relacional que estas situações de vizinhança proporcionam, decorrentes do seu regramento, da sua gestão e administração, que influem diretamente na valorização econômica de cada unidade imobiliária.

O condomínio contemporâneo representa um agrupamento de pessoas aldeadas, com perfis social e econômico semelhantes, e onde se constroem situações de vizinhança individuais e coletivas, privadas e públicas. O condomínio, inserido neste contexto, representa uma centralidade urbana, uma célula comunitária com membros interagentes internamente e, de modo difuso, com a urbanização. O Direito pode colaborar com a construção desta organização.

O condomínio ganha importância como célula congregativa de grupos de pessoas participe da gestão das cidades, procurando garantir-se e garantir à cidade os elementos essenciais para sua saúde, iluminação, aeração, insolação e vegetação, preconizados na Carta de Atenas.

A moradia, como um direito fundamental, representa um espaço protetor às pessoas das intempéries, mas também é o habitáculo da privacidade e da

intimidade, e onde todos os seus habitantes se sentem seguros e confiantes. É também um espaço educativo de cidadania e democracia, e ambiente propício para sua prática. A maioria dos seres humanos deixou de ser nômade há milênios, e, com o sedentarismo, atingiu-se um grande avanço cultural. Os povoados, assim como as aldeias, e os condomínios nada mais são do que a reunião mais ou menos numerosa de residências familiares ou comunitárias.

A violência crescente nos centros urbanos e a atual cultura individualista presente na realidade das cidades brasileiras têm levado sistematicamente ao muramento cada vez mais alto e mais fortificado das propriedades imobiliárias, equipados com sofisticados aparatos de vigilância remota, fazendo que os condomínios sejam percebidos como enclaves fortificados e protegidos. Os condomínios são murados também segundo um modelo estético de segurança, vigiados externa e internamente, e representam um símbolo de melhores condições de vida.

No caso dos condomínios, vêm surgindo novas nuances na utilização da propriedade, com restrições adicionais ao uso das unidades privativas e uma dinâmica *sui generis* nas áreas de uso coletivo. Observam-se novas situações de vizinhança e diferentes responsabilidades. Tratar do tema do “condomínio edilício” como situação de vizinhança, na atualidade, representa tratar de um modelo preponderante de ordenação dos espaços habitáveis, dos aglomerados urbanos, seus princípios, direitos e deveres em busca do atingimento de saúde, sossego e segurança, o que reverbera a expectativa de qualidade de vida do cidadão.

Por outro lado, a vida nas cidades implica aos moradores a obrigação de suportar interferências incomodativas no seu dia a dia, porém desde que não ultrapassem os limites razoáveis ordinários de tolerância, segundo critérios que dependem de juízos subjetivos e se dão casuisticamente. Quem reside e trabalha nas cidades, em especial em condomínios de apartamentos ou de conjuntos comerciais, opta por conviver com vizinhos próximos e por viver de forma vulnerável às intempéries conviviais próprias deste modelo de uso da propriedade imobiliária e de ocupação do solo. Contudo as interferências não devem superar os limites legais e ordinários de tolerância, a ponto de se viver desassossegado e de modo insalubre

ou inseguro -- a legislação protege o usuário cidadão de práticas abusivas no uso da propriedade, quando as interferências deverão ser obstadas diretamente.

Do ponto de vista urbanístico, questionou-se a lógica da aprovação dos empreendimentos unitariamente, “lote a lote”, permanecendo como organização espacial “engessada” ao longo de anos. Nada impede que estes terrenos e o que estiver construído sobre eles se unam, alterando assim o perfil de condomínios de poucas unidades para condomínios que englobem cada vez mais torres independentes fisicamente, mas unidas nesta tipologia registrária.

Os direitos de vizinhança emergem como um aspecto relevante na análise da função da propriedade brasileira, que, segundo apresentado, é essencial para o exercício da cidadania. Os próprios conceitos inovadores da função social da propriedade, da função social do contrato e das cidades, como direitos humanos fundamentais, são temas que têm merecido estudo e amadurecimento de todo o aparato judiciário.

Na Constituição brasileira de 1988, pela primeira vez, aparece expressamente a prevalência dos Direitos Humanos, formulados com base em um ideário de construção de uma sociedade fraterna, pluralista, respeitosa com as diferenças, entre tantos grupos que neste território residem e compõem a cultura deste povo. O direito à cidade ultrapassa os direitos fundamentais e demanda um esforço coletivo e a formação de direitos políticos coletivos ao redor de solidariedades sociais.

Neste contexto, o tratamento dos conflitos através da defesa da paz e da sua solução pacífica permeia a discussão das relações de vizinhança da população, aqui abordados com foco nas interferências que esta realidade traz aos condomínios. O Brasil adota a solução pacífica de conflitos, e este princípio deve permear o tratamento de qualquer conflito, mesmo interno, seja da esfera do direito público, seja do direito privado.

Na legislação internacional, foram abordados a Declaração dos Direitos Humanos, a Carta de Atenas, a Carta Mundial do Direito à Cidade, e, no Brasil, a

Constituição Federal, a Lei de Política Nacional de Meio Ambiente, o Estatuto das Cidades, o Código Civil e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A propriedade é um ente de alta complexidade, e o aspecto analisado neste trabalho é o do seu uso fundamentado, de início, no artigo 1.228 do Código Civil, nos dispositivos que tratam dos Direitos de Vizinhança (1.277 à 1.281) e do Condomínio Edifício (1.331 à 1.358). Foram analisados em especial os artigos 1.277 e 1336-IV, nos quais se fundamentou a temática do tripé da saúde, sossego e segurança a que têm direito expressamente os indivíduos nas cidades e que se repetem complexamente nos condomínios.

A administração destas unidades, “condomínio”, se dá através do estabelecimento de regras privativas específicas para cada uma delas. Conforme determinado no Código Civil, os condomínios são regidos por convenções coletivas de condomínio e por regulamentos internos. Discute-se na doutrina jurídica se estes instrumentos são de caráter estatutário ou contratual, prevalecendo sua natureza jurídica estatutária, que obriga todos os indivíduos que adentrarem suas instalações ao seu cumprimento. Para que se altere a convenção, é necessária a anuência mínima de 2/3 da comunidade, e para a alteração dos regulamentos internos, a maioria simples dos presentes, em assembleia especialmente convocada para este fim. Desta forma, percebe-se não haver obrigatoriedade de anuência da unanimidade dos comunheiros, bastando uma parte, menor que a totalidade, para aprovar novas regras com segurança jurídica. Em contrapartida, o princípio da razoabilidade deverá balizar seu conteúdo, e qualquer abuso de direito deverá ser coibido.

Por outro lado, o estabelecimento de quóruns deliberativos de 2/3 e de 3/4 da totalidade dos comunheiros para temas específicos engessa e, por vezes, inviabiliza a administração adequada de condomínios com muitas unidades, carecendo assim a legislação estabelecida de ferramental adequado para sua efetividade. Para a coleta desta concordância, um condomínio de 30 unidades em uma torre é muito diferente de um condomínio de 500 unidades, ou qualquer outro número substancial, com vários blocos em uma mesma matrícula. A legislação não prevê a

aplicação de quóruns diferenciados para condomínios de muitas unidades, impossibilitando, muitas vezes, a efetividade de sua administração.

O direito de vizinhança previsto no artigo 1.277 permite ao indivíduo fazer cessar as interferências prejudiciais a estas garantias, pela utilização da propriedade alheia. Estas limitações, combinadas com a obrigação de uso da propriedade segundo sua destinação e a natureza de sua utilização, circunscrevem a discussão da condição de vida nas cidades e nos condomínios que se pretende aceitável.

A partir destes dispositivos, está sendo construído, pela doutrina, pela jurisprudência e pelas normas técnicas, um conjunto de parâmetros qualitativos para avaliação das situações de vizinhança, visando o bom e adequado uso da propriedade, e neste sentido, o direito brasileiro segue a casuística consuetudinária.

Os limites ordinários de tolerância às interferências negativas aos usuários da propriedade imobiliária e o atendimento às normas de zoneamento urbano são dois dos aspectos observados na análise destes direitos de vizinhança. Trata-se de limitações do uso da propriedade em razão do seu exercício sustentável, em nome da boa qualidade e condição de vida. Estas limitações no uso da propriedade colocadas genericamente na legislação demandam uma melhor conceituação do que se entende por tolerabilidade. Ordinários são os limites razoáveis de interferência a juízo da mediana razão concreta da vizinhança, de forma que tolerar é admitir a interferência sem obstá-la, sob a condição de não ultrapassar o critério de razoabilidade, sem que se caracterize o uso como abusivo ou anormal, ou que viole as regras de convivência social.

Quando as interferências maculem a saúde, o sossego e segurança, mas sejam justificadas por razões de interesse público, a tolerância também deverá ser limitada em determinados níveis e apurado valor de indenização pelos incômodos excessivos decorrentes e reparação pelos danos causados. Deverá ainda ser analisada, caso a caso, a possibilidade de minimizar os prejuízos para a qualidade de vida, que, quando houver, deverá ser obrigatória, sob pena de agravamento da indenização.

O direito de propriedade impõe-se em função da coexistência necessária de vários direitos inerentes a ele, como os direitos de vizinhança, ora sob o aspecto individual, ora sob o aspecto coletivo, como também um aspecto interno, em razão do direito de uso individual, e um aspecto público, que limita este primeiro, dando o direito a terceiros de fazer cessar qualquer interferência na qualidade do seu exercício, uso e gozo.

Do desequilíbrio nesta função emergem os conflitos de vizinhança. Em décadas pretéritas, os conflitos se circunscreviam a interferências envolvendo o uso industrial e o uso residencial. Atualmente, estes conflitos ampliaram seu espectro de ocorrência, envolvendo, além de questões entre indústria e residência, dificuldades especialmente entre residências, e entre residências e a cidade como um todo. A potencialidade de multiplicação destes conflitos cresce em razão do adensamento humano nas urbanizações brasileiras.

Vizinhança é tema multidisciplinar, e seu exercício representa o respeito às diversidades sociais. É também um tema multitemático, legislativamente falando, relacionando-se com os direitos da criança e do adolescente, do idoso, dos portadores de necessidades especiais, ambientais, culturais, de posturas municipais, das relações trabalhistas, das relações contratuais, das relações consumeristas, e todo o regramento pertinente à qualidade de vida.

Dois são os princípios no direito de vizinhança: equilíbrio no exercício dos direitos de propriedade entre vizinhos, e a imposição de limites de uso excepcionais de um imóvel em benefício de outro, justificado pelo interesse público.

Três são as teorias analisadas relativamente à solução dos problemas inerentes à vizinhança: dos atos emulativos, do uso normal e do uso necessário.

Três são as hipóteses geradoras dos conflitos de vizinhança: o uso normal causando incômodos normais, o uso anormal mas socialmente necessário, e o uso anormal sem justificação social. De acordo com este enquadramento, nenhum direito será dado ao prejudicado por se tratarem de danos lícitos e ato lícito, na primeira hipótese; o prejudicado terá direito à indenização por ter sido o dano lícito e

oriundo de ato lícito, na segunda hipótese; e por último, o prejudicado pode exigir que cessem as atividades geradoras de interferência, além de receber indenização, pois ato e dano são ilícitos.

Três são os requisitos para que se configure um conflito de vizinhança: um ato de proprietário ou possuidor de um prédio repercute no prédio vizinho; há prejuízo ou incômodo sofrido pelo morador do prédio vizinho, em consequência do ato; e há vínculo de conexão entre o ato e o prejuízo, ou incômodo.

O condomínio, por sua vez, é um território subjetivo de interação social de cada comunidade, no uso das áreas coletivas, com respeito ao outro, e que implica uma essencialidade para a manutenção de uma digna e saudável qualidade e condição de vida.

O uso da propriedade é condicionado a sua função relativa às dimensões social, ambiental, econômica, política, cultural e histórica, que determinam o desenvolvimento sustentável. A humanidade busca construir as cidades sob uma condição digna de vida, lastreada por uma condição sustentável de desenvolvimento. As situações de vizinhança nos condomínios devem respeitar, no uso da propriedade, sua função conforme estes critérios, resultando em limitações cada vez mais rígidas, circunspectas aos parâmetros qualitativos da saúde, sossego e segurança, aferidos neste uso.

Os condomínios têm responsabilidades internas com a comunidade, e externas com a cidade, como se demonstrou exemplificadamente nas macro e micros- situações de vizinhança que permeiam sua existência.

No caso dos condomínios onde há áreas privativas, áreas comuns de uso coletivo e responsabilidade com a cidade, questionou-se este tipo de organização social do seu uso, no âmbito privado e coletivo. As interferências emanadas por usuários de uma unidade, a partir de sua área privativa, muitas vezes atingem as áreas coletivas, bem como as áreas privativas de outros usuários e vice-versa. Desta intrínseca e obrigatória relação ocorrente em condomínio, nascem conflitos

específicos decorrentes da conduta individual no compartilhamento e uso destes territórios.

No aspecto da dimensão econômica da propriedade, o condomínio tem sua valorização dependente da manutenção da edificação e dos equipamentos que o guarnecem, e da qualidade de vizinhança criada em cada célula comunitária condominial. É na inadimplência econômica dos condôminos no pagamento de sua cota parte nas despesas de condomínio que emerge parte importante dos conflitos de vizinhança. Integra ainda esta dimensão a legislação que encaminha e limita a solução aos abusos do direito de propriedade, para a aplicação de multas pecuniárias pelo mau comportamento contrário à lei e ao interesse das comunidades condominiais.

As contrariedades em condomínio se caracterizam pela inadimplência econômica com a comunidade (obrigar o vizinho, o comunheiro, a custear as despesas com manutenção e investimentos do que é comum a toda a coletividade), como por qualquer prática que macule a qualidade de vida.

O ferramental administrativo para o tratamento dos conflitos de vizinhança existentes na propriedade em geral, e no caso dos condomínios em particular, passa pela subsunção no aspecto econômico, com a aplicação de multas diferenciadas segundo os parâmetros orientativos do Código Civil (até cinco vezes e até dez vezes o valor da contribuição ordinária condominial). Na realidade jurídica brasileira, distintamente da realidade de outros países, inexistente a figura da expulsão ou expropriação da propriedade daquele que manifestamente faz seu mau uso, que gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, prejudicando a vizinhança. É vedado também ser-lhe retirado o direito de uso das áreas e equipamentos comuns.

Resta desta forma, no limite, a possibilidade de aplicação de multas por comportamento inadequado, o que resulta na aplicação de um critério econômico na busca da qualidade de vida almejada por cada grupo de pessoas. Assim, em muitos casos, pode abusar do seu direito de propriedade aquele que tem recursos para,

desta forma, subsidiar sua conduta em transgressão à lei, desestabilizando e prejudicando o ambiente de paz no condomínio.

No regramento da convivência em condomínio, a lei traz o trinômio da saúde, sossego e segurança insculpido no artigo 1.336-IV do Código Civil e oportuniza como ferramenta a possibilidade de aplicação de multas que podem chegar a até 10 (dez) vezes o valor da cota condominial de manutenção, ordinária, para garantir a efetividade do cumprimento das posturas comportamentais, no limite de suas instalações. A combinação deste dispositivo com o artigo 1.277 e 1.288 da lei material reforçam a prerrogativa do uso da propriedade qualificado pelo respeito a estes três parâmetros.

No aspecto da dimensão ambiental, as questões relacionadas a manutenção, segurança e solidez da edificação emergem como a principal preocupação nos condomínios. Mas não apenas, também são objeto de consideração as posturas, atitudes e condutas adequadas, tanto individuais como coletivas, adotadas com o ambiente urbano, como situação de vizinhança urbana.

Tratamos do exercício da liberdade no condomínio, onde verificamos que, considerada a finalidade do imóvel, respeitados os limites impostos pela relação de vizinhança que se estabelece entre os condôminos e atendida a função social da propriedade, livre será a fruição do bem, sem que, para isso, se precise de qualquer tipo de autorização. Trata-se de obrigações de fazer ou de não fazer, atinentes ao “bom uso da propriedade”, e que definem a conjugação de faculdades do uso adequado.

No que se refere à dimensão política, o condomínio se revela como um ambiente favorável para a gestão democrática destes microssistemas urbanos, bem como de organização de debates e atuação nos diversos organismos e processos da gestão das cidades. Representam, assim, um ambiente favorável para a educação democrática e participativa da gestão interna na própria comunidade, de amadurecimento de ideias e construção de uma cultura urbana de coabitação.

Do ponto de vista da dimensão cultural e histórica, os condomínios representam um importante desafio na gestão da convivência entre os integrantes de cada comunidade. Representam também a possibilidade de registro histórico de um modelo de uso e ocupação do solo urbano e seu cuidado paisagístico e urbanístico, assim como o cuidado com os grupos culturalmente diferenciados que convivem em uma mesma célula condominial. Entre as questões que permeiam o aspecto, a Constituição Federal garante a livre manifestação do pensamento, a livre expressão da atividade intelectual e artística, e a de comunicação, que, no condomínio, encontram ambiente próximo e propício de convivência para sua expressão prática. Assim, ele pode ser um território fértil de produção intelectual e artística, na medida do respeito favorável ao ambiente produtor destas atividades, e servindo, inclusive, de espaço de exposições desta produção.

E, por último, no aspecto social, prioritariamente os condôminos devem ser percebidos de modo igualitário, tanto nos deveres como nos direitos. É em especial nas áreas comuns de uso coletivo que se dão os encontros e a convivência em cada comunidade, representando assim uma oportunidade de seu exercício funcional. Neste sentido, busca-se coibir comportamentos antissociais, ou nocivos à convivência saudável nesta situação.

O direito à diferença é um dos mais preciosos direitos cidadãos. A cidade sempre foi um lugar de encontro, de diferença e de interação criativa, de formas culturais e desejos individuais concorrentes que se chocam. A diferença também pode resultar em intolerância e segregações, marginalidade e exclusão, quando não em fervorosos confrontos, e pode ainda representar uma riqueza diferenciada por sua infinidade de combinações.

No aspecto social, além de promover o convívio e o compartilhamento de espaços com boa condição e qualidade de vida, o condomínio deve garantir que cada integrante de cada comunidade possa estar só, ter privacidade e intimidade para seu desenvolvimento individual. Para os indivíduos que optam por este modelo de propriedade, seja para residir, seja para trabalhar, é o espaço físico onde o indivíduo pode exercer a possibilidade de isolamento. A privacidade e a intimidade propiciam o desenvolvimento da sociedade por ser, nestes momentos íntimos, que o

indivíduo pode refletir e questionar a ordem social vigente, já que, ele pode instaurar um diálogo interior com o seu “eu” e repensar a realidade e seu significado, no exercício do direito de estar só, com sossego, saúde e segurança, devendo ser-lhe, ainda, assegurados o desenvolvimento e cultivo da liberdade e da emotividade.

O condomínio, como situação de vizinhança, oferece o exercício do uso da propriedade conforme a cultura que se forma no conjunto da sua comunidade. Trata-se de oportunidades segundo as possibilidades, tendo-se verificado que o aspecto cultural é de especial relevância na coabitação dos usuários. Os conceitos culturais que qualificam a individualidade humana, a privacidade, o uso privado e o uso público da propriedade resultam em uma situação de vizinhança *sui generis* nos condomínios.

O condomínio é um ente vivo nas cidades. Apesar do seu fechamento e isolamento físico, há inúmeras porosidades com a cidade e, para cada qual, uma responsabilidade correspondente. À medida do seu amadurecimento institucionalizado, poderá tomar posição assemelhada às empresas empreendedoras sociais interagentes, às organizações não governamentais, às associações sem fins lucrativos, além de contribuir com a ordenação dos espaços habitáveis e com a gestão democrática das cidades. Esta participação pode se dar com a intervenção na confecção dos Planos Diretores, com a participação nos órgãos colegiados de política urbana, nos debates, audiências e consultas públicas; nas conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal, dentre outras formas de participação cidadã. O condomínio é um ambiente favorável para discussão interna comunitária de interesses urbanos e com potencial de representação externa na sociedade.

Por outro lado, trata-se de um ente despersonalizado, ou com personificação anômala, não sendo tratado como empresa, mesmo tendo uma série de obrigações assemelhadas, e também sem caráter de uma associação como grupo de pessoas unidas por vontade própria manifesta. No Direito, sua natureza jurídica está em amadurecimento, devendo vir a se tornar um ente especial com características próprias.

Dos embates existentes entre os cidadãos, seja internamente entre os integrantes das comunidades condominiais, seja no relacionamento destes com a cidade, resultam responsabilidades, direitos e deveres específicos analisados. A responsabilidade é inerente aos direitos de vizinhança que, na atualidade, é analisada subjetivamente. Porém, em decorrência do desenvolvimento da função social da propriedade e do direito fundamental cidadão às cidades, esta responsabilidade tende a se tornar objetiva – bastando ser proprietário para ser responsável pelo bom uso de sua propriedade. O caráter *propter rem*⁴⁸⁵ desta obrigação, em decorrência, agravará esta relação jurídica. Vizinhança, neste sentido, recebe a positivação da responsabilidade sem culpa, não sendo admitida a justificativa de que todos os cuidados possíveis tenham sido tomados para evitar uma lesão de direito, a despeito de que uma conduta adequada do cuidado pode vir a atenuar suas consequências. Trata-se de novos limitadores do uso da propriedade em situações de interesse coletivo.

A obrigação de reparação de danos originados pelo não cumprimento de obrigações inerentes aos direitos de vizinhança no condomínio, inclusive decorrentes da falta de zelo e de cuidado, são de caráter *propter rem* e acompanharão a propriedade seja quem for seu titular de domínio.

Foram apresentadas algumas situações de vizinhança que ressaltam a responsabilidade dos condomínios com o todo da cidade, (chamadas por razões didáticas de macrossituações de vizinhança), do seu tratamento estético com a valorização da arquitetura e o embelezamento e funcionalidade da cidade, e da arte como catalisadores do uso social da propriedade; o tratamento dado às fachadas, cobertura, empenas, e especialmente o térreo, com a necessidade de sua manutenção cotidiana e a responsabilidade na construção da paisagem urbana como direito dos que habitam a cidade; da comunicação urbana e seu impacto na mobilidade da cidade. Foi especialmente ressaltada a responsabilidade decorrente do muramento dos condomínios, e seu impacto na funcionalidade e utilização das calçadas, de onde também emerge seu papel na manutenção do paisagismo, permeabilidade, mobilidade e acessibilidade destas áreas públicas, tanto para as

⁴⁸⁵ “propter rem” é àquela responsabilidade que recai sobre uma pessoa em razão da sua qualidade de proprietário ou de titular de um direito real. Em latim quer dizer: : PROPTER, razão; e REM, da coisa

pessoas que caminham a pé como o impacto decorrente do alto fluxo de automóveis que entram e saem de sua estrutura no dia a dia. Também no que se refere à segurança pessoal e patrimonial, e proteção da violência, demonstrou-se a importância dos condomínios no trato das calçadas, sua iluminação e vigília. Por último, nestes exemplos apontados no trabalho, a relevância do uso racional da propriedade condominial no aproveitamento dos recursos naturais, elétricos, hídricos, resíduos e tratamento do solo emergem como responsabilidade diferenciada.

Ficou ainda claro que os condomínios, em especial os comerciais instalados nas grandes avenidas, artérias de fluxo de trânsito automotivo da cidade, assim como solidariamente as empresas que operam o sistema de estacionamento interno, são corresponsáveis partícipes na mobilidade destes corredores da cidade.

Foram também apresentados aspectos internos da situação de vizinhança condominial relativos à qualidade de vida dos usuários da propriedade em cada condomínio (chamadas por razões didáticas de microssituações de vizinhança), como a diversidade social inerente a estas situações e o desafio e riqueza social que podem reverberar deste convívio, a acessibilidade funcional nas suas estruturas físicas aos portadores de necessidades especiais de locomoção e comunicação, temporárias ou permanentes, o uso efetivo das áreas comuns destinadas ao lazer e recreação intramuros. Foi tratado ainda o uso de equipamentos de vigilância do comportamento dos condôminos, contextualizando-se na atualidade estes espaços cujas imagens sem interrupção ficam armazenadas no condomínio, e os efeitos socio-psicológicos desta realidade para os indivíduos.

Como exemplo mais aprofundadamente analisado, abordou-se a questão da emissão de ruídos na indústria da construção imobiliária e seu impacto na vida nas cidades. O exemplo das emissões sonoras emanadas nesta situação de vizinhança urbana permite verificar com clareza o tratamento dado aos parâmetros de saúde, sossego e segurança à propriedade condominial e seu entorno. O aprofundamento no exemplo tratado é relevante sob o ponto de vista da violência social que permeia a cultura das cidades brasileiras e, de forma ampliada, do tratamento das condutas, das atitudes e das posturas que adentram também o próprio condomínio.

Este exemplo confirma que, além da positivação legislativa estar em estágio avançado, é necessário a organização da sociedade para a construção de uma cultura que leve em consideração o “outro”, neste caso, o vizinho, assim como o estrito cumprimento dos parâmetros colocados.

A gestão administrativa do condomínio em busca de uma convivência harmônica entre os comunheiros traz inúmeras situações relevantes a serem geridas internamente, cujos exemplos analisados foram: instalação de sistemas de vigilância e segurança, facilidades e serviços oferecidos aos usuários, áreas de lazer e convivência, e o respeito à privacidade e intimidade dos usuários condôminos.

Nos condomínios, a convivência em graus diversos, entre os integrantes de cada comunidade, é obrigatória, compulsória – viver em condomínio obriga o encontro entre vizinhos. Inserimos uma “tipologia” cultural humana para traçar um parâmetro da complexidade relativa à gestão da qualidade de vida em condomínios, onde inicialmente não se escolhe quem irá integrar o condomínio e qual a qualidade de sua atuação na gestão.

A contiguidade não é elemento essencial para caracterizar uma situação de vizinhança. Basta que haja repercussão das imissões de uma propriedade à outra, ou que as interferências originárias de uma unidade imobiliária, ou do uso de um indivíduo das áreas comuns em condomínio atinjam outro indivíduo, para que assim se configure. No condomínio e na vizinhança em geral, a relação de vicinato abrange tudo o que está próximo, não somente os confinantes, mas onde quer que as manifestações se percebam.

Afirmaram-se, durante todo o trabalho, dois valores relevantes para a melhora da condição de vida nos condomínios: a importância dos regramentos atinentes a regular a convivência social nestes espaços de uso coletivo; e a relevância dos aspectos culturais, dos usos e costumes contemporizados e registrados neste conjunto normativo, onde o condomínio foi analisado. A disciplina dos direitos de vizinhança como direito de propriedade e direito social colabora e corrobora o regramento da convivialidade humana nos espaços urbanos.

Tratar de liberdades em um mundo caracterizado pelo risco, pelo adensamento e por uma sociedade pautada preponderantemente pelo aspecto econômico materialista e individualista resulta num desafio em que mais fácil é tratar das não liberdades e dos limites ao seu exercício ocorrentes nas cidades. Da mesma forma, tratar da segurança justifica os aspectos decorrentes da insegurança da vida nas urbanizações. Neste sentido, olhando para os condomínios, percebe-se que eles se tornaram uma das tipologias imobiliárias construídas com a expectativa de se ter mais segurança e maior condição de exercício das liberdades fundamentais.

A violência nas cidades brasileiras tem se apresentado em estado alarmante e seu tratamento emerge como uma das urgências sociais nacionais. Trata-se de violência física, mas, além do tratamento violento, de atitude que permeia o relacionamento entre os homens das cidades. O condomínio busca oferecer uma condição de segurança, sossego e saúde não encontrada em outros modelos de ocupação urbana e se apresenta como uma possibilidade de gestão democrática participativa da propriedade. A construção das relações de vizinhança representa um patrimônio insubstituível e pode garantir a segurança de todos.

Vive-se em uma sociedade contratual, não consensual, e o pacto social deve ser encarado como um contrato de simbiose, que estabelece uma vida em comum, baseada no benefício mútuo; ou seja, uma associação entre pessoas que lhes permita atender às necessidades respectivas sem prejuízo dos demais, um agir conjunto, uma parceria lastreada em um compromisso de lealdade que permita uma convivência baseada no respeito mútuo de seus interesses e direitos, sempre com a inclusão de eventuais discordantes.

Através da emersão e tratamento dos conflitos, se podem alcançar novos acordos e, no limite, os pactos sociais de cada grupo, em cada condomínio, e na dinâmica social de toda a sociedade, com o fim da paz social, uma “paz contratual” dinâmica. A convivência em sociedade é um desafio tão antigo como a própria humanidade.

No contexto urbanístico, o Estudo e o Relatório de Impacto de Vizinhança merecem aprofundamento e detalhamento na dinâmica da construção das cidades e do uso da propriedade. O licenciamento aos empreendimentos, reformas, autorização de construção, ampliação ou funcionamento, mesmo de condomínios implantados, deverão se dar mediante consultas aos usuários diretos e indiretos do entorno, realizadas na fase de projeto e durante a vida das edificações, sob o critério de licenciamento social, bem como sob critérios determinados no Estatuto das Cidades, e ainda, e especialmente, sob os critérios de adensamento e hiperadensamento populacional.

No condomínio e na vizinhança em geral, a relação de vicinato abrange tudo o que está próximo, isto é, ao lado, à frente, ao fundo, acima, abaixo, e não somente os confinantes, mas onde quer que as manifestações se percebam.

Estes parâmetros qualitativos deverão ser utilizados também nos casos de tratamento a conflitos de vizinhança. Quando analisadas situações de vizinhança condominial, cada condomínio representa um microambiente urbano responsável pelas situações de vizinhança internas (resultantes da construção planejada e da interação de cada comunidade a partir da sua instalação) e, desta, com a cidade (cada condomínio interage com o entorno físico e difuso das urbanizações, segundo padrões estabelecidos).

Os conflitos podem ser construtivos ou destrutivos. Na sua emergência, o indivíduo não pode fugir a esta situação sem renunciar aos seus direitos -- deve, portanto, aceitá-la e, através dela, estabelecer um contato mais próximo com seu adversário, realizando, no processo, um pacto que satisfaça seus respectivos direitos e construindo relações de equidade e justiça entre os indivíduos, e entre diferentes comunidades. Assim, o conflito se configura como um elemento estrutural das relações com os outros e da vida social.

A paz não é um estágio paralisado e ideal de coisas, não se fundamenta na ausência de conflitos e, sim, na sua gestão e resolução de forma não violenta. Em sua essência, a violência representa o desequilíbrio, e o objetivo da nãoviolência, como amplamente se tratou, é a busca de um equilíbrio através do próprio conflito.

A opção da mediação de conflitos como trabalho preventivo para propiciar um ambiente de paz social nos condomínios é um procedimento que traz em si a potencialidade de um novo compromisso político capaz de reduzir a desigualdade e a violência, além de promover a transformação social.

No ambiente comunitário condominial, a mediação promove e potencializa a aproximação e o diálogo entre partes antagônicas em conflito; e, independentemente da composição dos interesses envolvidos, representa um ganho qualitativo à comunidade e à sua qualidade de vida.

Seu objetivo é buscar compor interesses entre pessoas em litígio por meio da transformação da dinâmica adversarial, comum no tratamento de conflitos, em uma dinâmica cooperativa. A cultura da mediação deve permear a administração condominial, e sua obrigatoriedade ser inserida nas convenções coletivas condominiais. As pessoas eleitas e envolvidas para o encargo de administrar o condomínio devem ter conhecimentos de inúmeras áreas do saber, tais como psicologia, direito, sociologia, filosofia e teoria da comunicação. O condomínio deve contratar este serviço especializado na tentativa inicial de mediar um conflito como trabalho preventivo ao litigioso judiciário.

A cultura de paz e a gestão da propriedade de forma não violenta foram apontadas como possibilidades positivas de avanço do padrão civilizatório humano nestas comunidades e, a partir destas, para a efetiva colaboração na construção de um ambiente de paz nas cidades. A mediação foi apresentada como uma possibilidade relevante neste encaminhamento.

A mediação traz um novo elemento para a cultura dos relacionamentos sociais -- o desenvolvimento da capacidade de escuta, do que resulta a necessidade de o operador do direito, quando partícipe deste processo na qualidade de mediador, ou assistindo a parte envolvida no conflito, desenvolver a capacidade de educar, facilitar, traduzir, e simplificar o conteúdo do conflito, para assim sensibilizar os diversos pontos de vista da realidade que se apresenta aos envolvidos. A

fundamentação jurídica é essencial para trazer a segurança esperada ao estabelecimento de um novo potencial relacionamento entre os envolvidos.

Ao tratar das relações humanas nas situações de vizinhança abordadas, escolheu-se o termo “cuidar” e seu conteúdo significativo (o “cuidar do outro”, cuidar da própria propriedade em nome do outro), em um paralelo com o “dever de zelar” que emerge como uma possibilidade defensável na busca da construção de uma sociedade saudável, amigável e com digna condição de vida. Esta possibilidade deve ser trabalhada culturalmente com habitantes da cidade, visando à mudança de hábitos de convivência sob esta ótica. Acompanhou-se o olhar de Boff e Muller, que ressaltam a importância do “modo-de-ser” e do “estar-com-os-outros”; o primeiro na prática do cuidar e zelar, e o segundo, como estrutura constitutiva da personalidade. Assim, a recomendação dos autores é ser cuidadoso nas relações interpessoais, difusamente, ou a cada momento de relação direta e, em especial, promover o diálogo, por uma questão de humanidade e de cidadania.

Adotando-se como premissa que o homem é um ser essencialmente relacional e que sua existência se constrói a partir de estar-com-os-outros e não, apenas, estar-no-mundo, a relação com os outros é parte constitutiva da sua personalidade. Um ambiente de não violência propicia, em princípio, a otimização das condições do desenvolvimento humano.

E em decorrência desta obrigação do cuidar, na análise de cada caso, deverá ser aplicado o princípio da precaução ou da prevenção, segundo as possibilidades decorrentes. Aquele que deve cuidar das relações jurídicas entre si e seu semelhante deverá saber precaver-se e prevenir-se nas suas condutas cotidianas e nas suas decisões, a fim de respeitar o outro tanto quanto tem a expectativa de ser respeitado.

Este zelar representa um modo de ser, um modo de estar um modo de se relacionar (modo de estar com o outro) e um modo de se comunicar, característicos de uma ética urbana, privilegiando-se a ética na convivialidade. Trata-se de uma transformação nas situações de vizinhança para que, além do “modo de ser” individual, haja a possibilidade do “modo de ser com o outro”, necessário para o

desenvolvimento de cada indivíduo e dos pequenos coletivos integrados das urbanizações.

A mudança de ótica apresentada depende diretamente de uma racionalidade e do livre-arbítrio do homem como ferramentas para trabalhar esta cultura; e, mais além, para uma sensibilização quanto às atitudes adequadas no tratamento deste “outro”, que, quando vizinho, é visto como o “estrangeiro” neste contexto, mesmo que, ocupando espaços privativos no condomínio, esteja bem perto e, ao partilhar as áreas comuns, esteja junto. Esta relação de vicinato condominial, ou seja, de compartilhamento próximo ou concomitante da propriedade – uma situação de coabitação --, torna cada “um” e cada “outro” estrangeiros entre si.

Conviver pacificamente tornou-se uma utopia desejável num século marcado pela intolerância a quaisquer pequenas contrariedades, expressa na escalada da violência individual e social a que se tem assistido, em especial nas urbanizações de países subdesenvolvidos.

A sociedade brasileira, neste sentido, carece de uma “alfabetização comunicacional” que permita resolver seus conflitos por meio da aproximação, do olhar recíproco e, em especial, do diálogo político. A situação de vizinhança condominial resulta numa relação de continuidade que tende a perdurar potencialmente para sempre e, com este enfoque, deverá ser tratada pelo Direito, como o são as relações familiares, ou de sociedade empresarial com características próprias.

No caminho de contraposição à violência, matéria-prima da realidade, foram apresentados e comentados alguns termos utilizados por filósofos e juristas: amor, bondade, caridade, fraternidade, gentileza, finura, delicadeza, cordialidade, ética, ternura, convivalidade, compaixão, perdão e, especialmente, “não violência”, termos que são empregados no cotidiano social, na tentativa de construir um novo paradigma civilizacional.

A violência, segundo discussões que permeiam o tema, resulta da cultura humana e da organização da sociedade. A possibilidade de efetivação da paz social

passa também, obrigatoriamente, pela mudança de hábitos, de comportamentos, de adoção de uma postura, atitude e conduta em que o homem se perceba no outro; e, no conjunto, pela possibilidade positiva de construção de uma sociedade que se relacione sob novos paradigmas. Trata-se de uma questão cultural que independe do sistema político aplicado, ou mesmo de ideologia. O condomínio pode ser desde uma escola onde nasça e se desenvolva uma sociedade não violenta, como um local de prática democrática e participativa desta cultura e política nas comunidades.

Os condomínios são, portanto, qualificados como espaços coletivos onde o diálogo pode permear a dinâmica da gestão do viver em comunidade, uma escola de cidadania de participação democrática inclusiva, com respeito às diferenças, e local da potencialidade de convergência cultural para a construção de uma sociedade ideal, exercício que pode ocorrer na gestão comunitária em maior ou menor grau, lastreada na liberdade e respeito a cada indivíduo, sem exceção.

Independentemente do porte dos condomínios, demonstrou-se a importância de trazer à tona as discussões positivas de vizinhança nestas situações, participando-se desde o planejamento das cidades, da concepção do projeto imobiliário condominial e do uso, a partir de sua instituição.

Os deveres e os direitos inerentes à convivência nas situações de vizinhança apontadas e o objetivo de criação de situações amigáveis nestes ambientes aparecem como mais um desafio colocado à sociedade e ao Direito. Desta forma, defendeu-se a busca de uma cultura comunitária de convivência adequada ao atendimento dos parâmetros qualitativos apresentados, lastreada em um pacto de convivialidade apropriada, nas cidades e nos condomínios.

Estes cuidados se retratam no encarar a propriedade como um bem econômico, ambiental, social, político, cultural e histórico sua amplitude máxima.

Como provocações finais a serem consideradas como conclusão deste trabalho e que deverão ser objeto de pesquisas futuras, pergunta-se, primeiramente, sobre a efetividade da legislação relativa ao atendimento e exigência de seguimento dos padrões de qualidade e condição digna de vida aqui elencados. Em segundo lugar,

questiona-se se o modelo condominial de edificação e compartilhamento do solo urbano atende às expectativas cidadinas de iluminação, insolação, aeração, adensamento, além dos espaços propícios para residência, trabalho e lazer, atendendo-se à saúde, ao sossego e à segurança.

Como proposição, questiona-se quais seriam os caminhos para aproximar as pessoas que vivem em condomínio a ponto de a reunião e a união representarem um resultado além de um todo partido e fragmentado, evidenciado pela individualização das unidades e subutilização das suas áreas comuns, nos condomínios. A solução dos conflitos deve ser assumida, vista, e encarada como uma situação de vizinhança adequada e ideal para os moradores e trabalhadores que elegem esta via para o atendimento de suas expectativas cidadãs. Enquanto o mau vizinho pode representar a desvalorização da propriedade nas cinco dimensões de desenvolvimento sustentável apontadas, um bom vizinho pode valorizá-la ao adotar uma postura adequada à ocupação.

Indaga-se, finalmente, como será, nas próximas décadas, a qualidade da vida dos cidadãos das cidades e, no recorte apresentado, nos condomínios, considerando-se que este modelo tende a trazer mais adensamento, mais proximidade física e mais isolamento das pessoas na cidade, constituindo um novo paradigma a ser trabalhado.

REFERÊNCIAS

ADAMS, John. **Risco**. São Paulo: Senac, 2009.

AGOSTINI, Leonardo de César. **A intimidade e a vida privada como expressões da liberdade humana**. 1ª ed.. Porto Alegre/RS: Nuria Fabris. 2011.

ALCADE, Luísa. **Promotor insiste em barreira de som no minhocão: poluição sonora**. Jornal O Estado de São. Paulo, São Paulo: 09 – 05 – 2010, caderno cidades/metrópolis, p.c3.

ALVES, Vilson Rodrigues. **Uso nocivo da propriedade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: RG Bolso, 2010.

BARBOSA, Ana Mae. **Interterritorialidade, mídias, contextos e educação**. São Paulo: Senac, 2008.

BECK, Ulrich. **Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade**. 1ª ed., São Paulo: 34, 2010.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. 10ª ed., Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BOFF, Leonardo. **Saber cuidar: ética do humano**. 17ª ed., Petrópolis/RJ: Vozes, 2011.

BOURRIAUD, Nicola. **Estética relacional**. 1ª ed., São Paulo: Martins, 2009.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição Federal Anotada**. 4ª ed., São Paulo: Saraiva, 2002.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros**. 1ª ed., São Paulo: Edusp, Ed. 34, 2000.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**. 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

CARSE James P. **Jogos finitos e infinitos: a vida como jogo e possibilidade**. 1ª ed., Rio de Janeiro: Nova Era, 2003.

CARSON, Rachel. **Primavera silenciosa**. 1ª ed., São Paulo: Gaia, 2010.

CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto (coord.). **Condomínio Edifício: aspectos relevantes**. 2ª ed., São Paulo: Método, 2006.

DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (coords.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. 2ª. ed. rev. Belo Horizonte: Fórum. 2011.

DANTAS, F. C. de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1972.

DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo**. 1ª ed., Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

DI SARNO, Daniela Libório. **Direito urbanístico moderno: meio ambiente urbano e qualidade de vida**. Orientador: Adilson Abreu Dallari. Tese de doutorado em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2002.

DUPAS, Gilberto. **Tensões contemporâneas entre o público e o privado**. 1ª ed., Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2003.

DURAN, Sergi Costa. **A casa ecológica**. 1ª ed., Barcelona: Gustavo Gilli, 2011.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao código civil**. Vol. 15, 1ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2003.

FARR, Douglas. **Urbanismo sustentável, desenho urbano com a natureza**, São Paulo: Bookman, 2013.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coordenadores e co-autores). **Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**. 1ª ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

FESSEL, Regina Vera Villas Bôas. **Direito de vizinhança**. São Paulo: Revista de Direito Privado, a.2, n.6, abri./jun. 2001.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 13ª ed., São Paulo: Saraiva, 2012.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

FRANKEL, Alexandre Lafer, SERVA, Leão. **Como viver em São Paulo sem carro**. 1ª ed., São Paulo: Santa Clara, 2013.

FISCHER, Roger; URY, William; PATTON, Bruce. **Como chegar ao sim: a negociação de acordos sem concessões**. Rio de Janeiro: Imago, 1994.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. 2ª ed., São Paulo: Perspectiva, 2013.

GUELMAN, Leonardo. **Caravana: univvverrrso gentileza**. 1ª ed., Rio de Janeiro: Mundo das Ideias, 2009.

HEPTON, Gordan. The quiet place in the word, [O lugar mais silencioso do mundo]. Disponível em http://ciclovivo.com.br/noticia/som_da_amazonia_brasileira_e_o_que_menos_sofre_interferencia_hu mana_afirma_ecologista. Acesso em 07-12-2012.

HOLANDA, Frederico Rosa Borges de. **Brasília: da Carta de Atenas à Cidade de Muros**. Disponível em <<http://www.docomomo.org.br/seminario%205%20pdfs/054R.pdf>>. Acesso em 05-05-2013.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 2ª ed., São Paulo: WMF Martins Fontes, 2009.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5ª ed., São Paulo: Centauro, 2008.

LEITE, Gisele. **Direito de propriedade vigora sob ótica da função social**. Revista Consultor Jurídico, 29 de janeiro de 2007. Disponível em: <<http://conjur.estadao.com.br//static/text/52290,2>>. Acesso em: 25 - 05 - 2013 (1ª. Cit p.81)

LIPOVETSKY, Gilles. **A felicidade paradoxal**. 1ª ed., Lisboa: 70, 2010.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

MACHADO, Paulo Afonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**, 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2000.

MARICATO, Ermínia. **Brasil: cidades alternativas para a crise urbana**. 3ª ed., Petrópolis/RJ: Vozes, 2008.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. 1ª ed., Petrópolis: Vozes, 2011.

_____. [et.al.]. **Cidades Rebeldes**. 1ª ed., São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

MARQUES, José Roberto (org.). **Sustentabilidade e temas fundamentais de direito ambiental**. Campinas, SP: Millennium, 2009.

MARTIN, Marcos Rafael. Boletim Eletrônico 3791 do Instituto de Resseguros do Brasil – ano IX, 03-11-09.

MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. 7ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MONGIN, Olivier. **A condição urbana: a cidade na era da globalização**. 1ª ed., São Paulo: Estação Liberdade, 2005.

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Introdução ao direito ecológico e ao direito urbanístico**. 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1977.

MUKAI, Toshio. **Direito ambiental municipal: abordagens teóricas e práticas**. 1ª. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2010.

MULLER, Jean Marie. **O princípio da não-violência**. 1ª ed., São Paulo: Palas Athena, 2007.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**. 1ª ed., São Paulo: Martins Fontes, 1991.

MUSZKAT, Malvina Ester. **Guia prático de mediação de conflitos em famílias e organizações**. 2ª ed., São Paulo: Summus, 2008.

NALINI, José Renato. **Direitos que a cidade esqueceu**. 1ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

NUNES, RIZZATTO. **A sociedade do espetáculo**. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/ABCdoCDC/92,MI184794,31047A+sociedade+do+espetaculo>>. Acesso em 20-08-2013.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos humanos e justiça internacional**. 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 2011.

PORTO, Rafaela Granja. **EIA versus EIV: análise comparativa à luz da legislação prática na perspectiva de cidades sustentáveis**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2008, Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp072238.pdf>>. Acesso em 15-03-2013.

PRETEL, Ana. **A aplicação da mediação nas relações conflituosas condominiais**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Paulista de Magistratura de São Paulo, 2009.

RAUTERGERG, Hanno. **Entrevistas com Arquitetos**. 1ª ed., Rio de Janeiro: Viana & Mosley, 2.008.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 4ª ed., São Paulo: Brasiliense, 2.012.

ROSENBERG, Marshall B. **Comunicação não violenta**. 3ª ed., São Paulo: Agora, 2.003.

RUGGIERO, Antônio Biasi, **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997.

SALGE, Durval Júnior. **Instituição do bem ambiental no Brasil, pela Constituição Federal de 1988: seus reflexos jurídicos ante os Bens da União**. 1ª ed., São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003.

SAULE JUNIOR, Nelson (org.). **Direito Urbanístico**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2007.

SANDO, Marcelo. **Notas e reflexões ! sobre educação**. 1ª ed., Pinhais: Melo, 2011.

SAYEG, Ricardo; BALERA, Wagner. **O capitalismo humanista: filosofia humanista de direito econômico**. 1ª ed., Petrópolis/RJ: KBR, 2011.

SCAVONI JUNIOR, Luiz Antonio. **Manual de arbitragem**. 1ª ed., 2ª tir., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2.008.

SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro**. 7ª ed., São Paulo: Malheiros, 2.011.

SILVA, Plácido E. **Vocabulário Jurídico**. 20ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2002.

SOUTO MAIOR, Jorge Luiz. **A vez do direito social e da descriminalização dos movimentos sociais**. In: **Cidades rebeldes**. 1ª ed., São Paulo: Boitempo–Carta Maior, 2013.

SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e sua proteção jurídica**. 3ª ed., São Paulo: Juruá, 2005.

SOUZA, Fernando Pimentel. **A poluição sonora ataca traiçoeiramente o corpo**. Disponível <<http://www.itnet.com.br/saudelegal-9868>>. Acesso em 28-11-2011.

THOMSON Ian; BOUTILIER, Robert G.. **The social licence to operate [A licença social para operar]**, disponível em: <<http://sociallicense.com/index.html>>. Acesso em: 22-05-2014.

VIALLI, Andrea. Brasil desenvolve estudos para criar seu índice de “Felicidade Interna Bruta”. *Jornal Folha de São Paulo*: 09-04-2012. Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/ambiente/1073430-brasil-desenvolve-estudos-para-criar-seu-indice-de-felicidade-interna-bruta.shtml>. Acesso em 10-04-2014.

WAGNER, Michel Rosenthal. **A emissão de ruídos na indústria imobiliária, licenciamento ambiental e direitos de vizinhança**, São Paulo: Latin American Real Estate Society [Sociedade Latino Americana de Estudos Imobiliários], anais do 13ª Conferência Internacional LARES, 2013, Disponível em: <<http://www.lares.org.br/2013/artigos/756-1071-1-RV.pdf>>. Acesso em: 12 - 03 - 2.014.

WALD, Arnaldo. **Direito civil: direito das coisas**. Vol. 4, 13ª ed., São Paulo: Saraiva. 2011.

YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; AHMED, Flávio; CAVALCA, Renata Falson (coord.), **Temas Fundamentais de Direitos Difusos e Coletivos: desafios e perspectivas**. 1ª ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013

SITES CONSULTADOS

CÂMARA BRASILEIRA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL. **Condutas de sustentabilidade no setor imobiliário residencial**. Acesso em 03 de fevereiro de 2014 no endereço eletrônico [http://www.cbcs.org.br/_5dotSystem/userFiles/Projeto/CBCS_Secovi_Condutas_Sustentabilidade.pdf].

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ECONOMIA. **Carta Mundial do Direito à Cidade**. Fórum Social das Américas, Quito, julho/2004; Fórum Mundial Urbano, Barcelona, setembro/ 2004; e V Fórum Social Mundial, Porto Alegre, janeiro/2005. Acesso em 15 de junho de 2013 no endereço eletrônico [<http://normativos.confea.org.br/downloads/anexo/1108-10.pdf>].

CONFERÊNCIA DAS NAÇÕES UNIDAS SOBRE O MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO – **AGENDA 21**. Organização das Nações Unidas. Acesso em 22 de novembro de 2012 no endereço eletrônico [<http://www.onu.org.br/rio20/img/2012/01/agenda21.pdf>].

CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL. **Cidades compactas e multifuncionais**. Acesso em 30 de agosto de 2013 no endereço eletrônico [<http://www.construcaosustentavel.pt/index.php?/O-Livro-%7C%7C-Construcao-Sustentavel/Conceitos/Valorizacao-Social/Cidades-Compactas-e-Multifuncionais>].

DEMOGRAPHIA WORLD URBAN AREAS, 10th annual edition, may 2014 revision. [**Demografia de áreas urbanas no mundo**]. Acesso em 17 de novembro de 2012 no endereço eletrônico [<http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>].

ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY – EPA [Agência de proteção ambiental]. **Green building Strategy [Estratégia de construção verde]**. Acesso em 15 de agosto de 2008 no endereço eletrônico [http://www.epa.gov/greenbuilding/pubs/greenbuilding_strategy_nov08.pdf /].

INFOPEdia. **Carta de Atenas**. Acesso em 05 de maio de 2013 no endereço eletrônico [[http://www.infopedia.pt/\\$carta-de-atenas](http://www.infopedia.pt/$carta-de-atenas)].

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICAS – IBGE. **Sinopse do censo demográfico 2010**. Acesso em 12 de março de 2013 no endereço eletrônico [<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=9&uf=00>].

_____. **Fundações privadas e associações sem fins lucrativos**. Acesso em 03 de fevereiro de 2014 no endereço eletrônico [ftp://ftp.ibge.gov.br/Fundacoes_Privadas_e_Associacoes/2010/fasfil.pdf].

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – PMSP. **Plano SP 2040 – a cidade que queremos**. Acesso em 15 de março de 2013 no endereço eletrônico [<http://www.habisp.inf.br/theke/documentos/outros/sp2040-acidadequequeremos>].

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMSP. **Plano diretor estratégico do município de São Paulo**. Acesso em 15 de janeiro de 2014 no endereço eletrônico [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php?p=1386].

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Resíduos sólidos**. Acesso em 26 de dezembro de 2013 no endereço eletrônico [<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/servicos/amlurb/co.php?p=4623>].

RELATÓRIO BRUNDTLAND “NOSSO FUTURO COMUM” – definição e princípios. Acesso em 22 de novembro de 2012, no endereço eletrônico [<http://www.marcouniversal.com.br/upload/RELATORIOBRUNDTLAND.pdf>].

SECOVI/Fundação Dom Cabral. **Indicadores de sustentabilidade urbana**. Acesso em 15 de maio de 2013 no endereço eletrônico [<http://www.secovi.com.br/sustentabilidade/indicadores-de-sustentabilidade/>].

TERRA. **Queda da própria altura**. Acesso em 22 de abril de 2014 no endereço eletrônico [<http://www.noticias.terra.com.br/brasil/cidades/queda-da-propria-altura-mata-1-pessoa-a-cada-4-dias-em-sp,f5614cb8511da310VgnCLD200000bbcceb0aRCRD.html>].

UNITED NATIONS STATISTICS DIVISION [NAÇÕES UNIDAS, DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS]. **Social indicators – indicators on human settlements [Indicadores sociais nos assentamentos humanos]**. Acesso em 30 de agosto de 2013 no endereço eletrônico [<http://unstats.un.org/unsd/demographic/products/socind/hum-sets.htm>].

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. **Declaração dos direitos do homem e do cidadão - 1789**. Acesso em 05 de fevereiro de 2014 no endereço eletrônico [<http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>].

WIKIPEDIA. **“enclave”**. Acesso em 03 de fevereiro de 2014 no endereço eletrônico [<http://pt.wikipedia.org/wiki/Enclave>].

WIKIPEDIA. **“unidade de vizinhança”**. Acesso em 15 de dezembro de 2013 no endereço eletrônico [http://pt.wikipedia.org/wiki/Unidade_de_vizinh%C3%A7a].

WIKIPEDIA. **“indicador de desenvolvimento humano”**. Acesso em 22 de março de 2012 no endereço eletrônico [http://pt.wikipedia.org/wiki/%C3%8A%C3%80ndice_de_Desenvolvimento_Humano].

WIKIPEDIA. **“índice de Felicidade Interna Bruta – FIB”**. Acesso em 03 de fevereiro de 2014 no endereço eletrônico [http://pt.wikipedia.org/wiki/Felicidade_Interna_Bruta].

WIKIPEDIA. **“sustentabilidade”**. Acesso em 03 de fevereiro de 2014, no endereço eletrônico [<http://pt.wikipedia.org/wiki/Sustentabilidade>].

ⁱ CONDUTAS DE SUSTENTABILIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO – RESIDENCIAL

17 Conceber produto imobiliário que se integre à paisagem urbana existente e contemple conjuntamente características espaciais, funcionais e estéticas, nos elementos construídos e naturais (ambiental: contribui para qualidade visual do espaço urbano; social: contribui para a qualidade de vida dos moradores e da população; econômico: valoriza o empreendimento e estimula a conservação do patrimônio).

18 Conservar características físicas e topográficas da área, adequando a estas o produto imobiliário, minimizando movimentação de terra e descaracterização do relevo, devendo a composição química do solo apresentar níveis adequados à saúde dos seres vivos (ambiental: preserva a qualidade das águas superficiais e subterrâneas; possibilita a adequada qualidade da composição química do solo; reduz impactos ambientais decorrentes da movimentação de terra; e evita riscos de deslizamentos de terra; social: contribui para preservar a saúde da população por meio do equilíbrio do ambiente; e preserva vidas pela redução do número de acidentes de deslizamento e desmoronamento; econômico: contribui para a formatação do produto imobiliário; reduz custos com movimentação, compra e venda de terra; contribui para a viabilidade do empreendimento; e reduz custos com reconstrução de moradias condenadas).

19 Conservar as características físicas e químicas das nascentes, curso d'água, lençol freático, matas ciliares e Áreas de Preservação Permanente (APP), mantendo sua função ambiental: profundidade e perfil do leito do rio e das margens, vegetação do entorno, qualidade das águas, entre outros (ambiental: contribui para a drenagem das águas pluviais; contribui para o equilíbrio do microclima local; mantém o equilíbrio do ciclo hidrológico e do ecossistema; preserva as matas ciliares; reduz alagamentos e enchentes; e reduz impactos negativos sobre a fauna local; social: contribui para a saúde dos moradores da população; contribui para a oferta de água com qualidade; minimiza o número de famílias desabrigadas e desalojadas decorrentes de alagamentos e enchentes; e pode ser utilizado como elemento paisagístico; econômico: reduz custos com instalação e operação de ar condicionado decorrente da melhoria do microclima local; reduz custos com tratamento de água e saúde das pessoas; valoriza o empreendimento e o torna mais competitivo no mercado imobiliário; e evita gastos decorrentes de instabilidade do solo gerada por alteração no lençol freático).

20 Preservar e incrementar áreas verdes e permeáveis na área do empreendimento, de acordo com condições geológicas e hidrológicas, dando preferência às espécies nativas, e promover sua integração com vegetação do entorno, afora o atendimento às legislações (ambiental: garante a manutenção natural da paisagem; contribui para a preservação do equilíbrio do ambiente; contribui para a qualidade visual do espaço urbano; contribui para o controle do microclima local e conforto térmico do espaço urbano; incentiva diversidade da flora e da fauna no meio urbano; e contribui para preservar características químicas e estruturais do solo; social: oferece qualidade urbana e paisagística; pode ter a função de espaço de convívio e lazer no empreendimento; e contribui para a qualidade de vida da população; econômico: valoriza o empreendimento; pode diferenciar o produto imobiliário pela incorporação das áreas verdes ao conceito do empreendimento; evita gastos com adequação ou substituição de espécies não nativas; e valoriza a região urbana).

21 Gerir escoamento superficial de água pluvial, utilizando áreas permeáveis, sistemas de retenção ou infiltração, com base no volume máximo de chuva (índices pluviométricos), condições geológicas e hidrológicas (ambiental: pode reinserir a água no ciclo hidrológico; evita a dispersão de resíduos e minimiza os impactos de poluição; e propicia o escoamento de água pluvial de modo controlado; social: minimiza impactos de enchente, poluição e proliferação de doenças sobre a população; e evita escoamento de água pluvial no ambiente urbano e áreas do entorno; econômico: valoriza o empreendimento; diferencia o produto imobiliário; e reduz incrementos de gastos na construção de infraestrutura no caso de sobrecarga do sistema pluvial urbano).

22 Desenvolver empreendimentos que integrem os sistemas viários privados ao público e, se necessário, como, por exemplo, em loteamentos, realizar sistema viário que considere soluções de menor impacto em execução e uso, observando circulação de pessoas e cargas; adequação ao terreno, segurança, iluminação e sinalização (ambiental: gera menor impacto ambiental na construção de um novo sistema viário; reduz demanda por insumos e geração de material de descarte, ao aproveitar a infraestrutura existente; pode reduzir a área com pavimentação viária e impermeabilização; e pode reduzir o consumo de energia dos veículos, pela otimização do uso dos sistemas viários; social: integra espaços urbanos e evita a dispersão da ocupação; facilita a locomoção na região urbana; contribui para a qualidade espacial urbana; proporciona segurança e conforto aos usuários; e oferece qualidade de vida ao morador; econômico: pode contribuir para a viabilidade do empreendimento; reduz custos com manutenção e substituição de materiais pelo aproveitamento da infraestrutura existente; pode reduzir os investimentos em infraestrutura viária; e pode valorizar o empreendimento).

23 Adotar múltiplos sistemas de circulação internos ao empreendimento, priorizando ciclovias e vias adequadas para pedestres, com espaços e equipamentos acessíveis a todos (ambiental: reduz o consumo de energia; reduz a geração de poluentes químicos e sonoros pelos veículos; social: incentiva a diversificação no uso dos meios de transporte, evitando a sobrecarga sobre os sistemas; e preserva a qualidade de vida dos moradores e da população local; econômico: reduz custos com consumo de energia; pode valorizar o empreendimento; e pode reduzir investimentos públicos em infraestrutura viária).

24 Promover a acessibilidade universal em unidades habitacionais e nos espaços construídos e abertos, oferecendo qualidade e conforto a todos os usuários, por meio de compatibilização de fatores como dimensionamento, materialidade, sinalização e demais especificações técnicas, afora o atendimento às legislações (ambiental: evita o consumo de insumos e a geração de resíduos à posterior readequação dos ambientes; social: promove a igualdade no acesso e mobilidade nos espaços do empreendimento; contribui para segurança e conforto dos usuários; e reduz risco de acidentes; econômico: evita custos com posterior readequação do ambiente; valoriza o empreendimento; e diferencia o produto imobiliário).

25 Adotar a solução técnica para infraestrutura e sistemas construtivos mais adequada ao escopo do projeto: considerar o ciclo de vida do empreendimento e os parâmetros de desempenho, qualidade, impactos ambientais, saúde dos usuários, vida útil, reciclabilidade e manutenibilidade (ambiental: oferece qualidade ao espaço construído; promove a preservação de recursos naturais; e reduz a geração de resíduos e a sobrecarga nos aterros sanitários; social: oferece conforto, durabilidade e segurança ao usuário nos diversos usos; otimiza o processo produtivo; contribui para a qualidade de vida de trabalhadores, consumidores e usuários; e contribui na manutenção do empreendimento; econômico: evita custos com manutenção e substituição de materiais, componentes e sistemas; e valoriza o empreendimento).

26 Priorizar, na implantação e na definição da envoltória (fachada e cobertura) das edificações, a adoção de técnicas passivas que proporcionem conforto térmico, acústico e lumínico, como orientação solar, distribuição espacial, ventilação cruzada, iluminação natural, sombreamento, materialidade, entre outros (ambiental: evita consumo de energia em conforto térmico e lumínico; preserva recursos para obtenção de energia; reduz os impactos relacionados ao incremento da oferta de energia; e preserva reservas energéticas finitas e poluentes; social: cria ambientes mais confortáveis para os usuários; oferece qualidade de vida aos usuários; econômico: reduz custos de consumo de energia; reduz gastos com a aquisição de equipamentos, aparelhos e dispositivos; reduz gastos com manutenção; valoriza o empreendimento; diferencia o produto imobiliário; e contribui para redução de investimentos públicos com oferta de energia).

27 Adotar técnicas ativas de climatização e iluminação, utilizando equipamentos e aparelhos com baixo consumo de energia, quando os sistemas passivos não proporcionarem conforto e funcionalidade aos usuários (ambiental: reduz consumo de energia com equipamentos e aparelhos para conforto térmico e lumínico; preserva recursos energéticos; reduz os impactos relacionados ao incremento da oferta de energia; e preserva reservas energéticas finitas e poluentes; social: contribui para a conscientização do uso eficiente de energia; econômico: reduz custos de

consumo de energia; diferencia o produto imobiliário; valoriza o empreendimento; pode evitar futuro incremento de tarifa de energia; e contribui para redução de investimentos públicos com oferta de energia).

28 Utilizar infraestrutura e sistemas prediais com fonte de energia renovável, limpa e de baixo impacto ambiental e social, dentre as opções disponíveis no mercado, com tecnologia e qualidade comprovada, sendo acessíveis economicamente (ambiental: preserva recursos energéticos não renováveis e poluentes; e reduz a geração de gases de efeito estufa; social: contribui para conscientização das pessoas sobre as questões ambientais a partir do uso da energia; econômico: diferencia o produto imobiliário; e valoriza o empreendimento).

29 Adotar infraestrutura e sistema predial hidráulico que considerem parâmetros adequados de vazão, pressão, distribuição, dimensionamento e especificações técnicas, visando permitir o gerenciamento do consumo em observância à funcionalidade, manutenibilidade e durabilidade do sistema (ambiental: reduz o consumo de água e conjuntamente de energia; reduz insumos utilizados na captação e tratamento da água, pela diminuição do consumo; e preserva os mananciais; social: mantém o uso funcional da água preservando o conforto do usuário; promove a valorização da água e sua importância para a vida; e contribui com pleno atendimento de oferta de água à população; econômico: reduz custos de consumo de água e energia; diferencia o produto imobiliário; e valoriza o empreendimento).

30 Incorporar sistema de aproveitamento de águas pluviais para uso não potável, contratando, na operação e manutenção, profissional (devidamente credenciado no organismo competente) para responsabilizar-se pela gestão do uso da água no edifício (ambiental: contribui para redução do consumo de água potável da concessionária; preserva os mananciais; reduz efeitos negativos da dispersão da água pluvial, como poluição, enchentes e alagamentos; reduz impactos ambientais decorrentes dos tratamentos necessários para potabilidade ou adequação da água ao uso; e minimiza impactos de enchente, poluição e proliferação de doenças; social: promove a valorização da água e sua importância para a vida; promove a gestão responsável da água para evitar contaminação dos usuários; minimiza impactos de enchente, poluição e proliferação de doenças sobre a população; econômico: pode reduzir custos de consumo de água de acordo com o perfil do projeto e do empreendimento; gera custos com operação e manutenção do sistema predial de aproveitamento de águas pluviais; e reduz incrementos de gastos na construção de infraestrutura, no caso de sobrecarga do sistema pluvial urbano).

31 Utilizar sistema predial de reuso de água para uso não potável, contratando, na operação e manutenção, profissional (devidamente credenciado no organismo competente) para responsabilizar-se pela gestão do uso da água no edifício (ambiental: contribui para redução do consumo de água potável da concessionária; preserva os mananciais; reduz geração de efluentes e contaminação do ambiente; e reduz impactos ambientais dos tratamentos necessários para potabilidade ou adequação da água a qualquer tipo de uso; social: promove a valorização da água e sua importância para a vida; econômico: pode reduzir custos de consumo de água de acordo com o perfil do projeto e do empreendimento; e gera custos com operação e manutenção do sistema predial de reuso de água).

32 Prever sistema integrado de transmissão e comunicação de fluxo de dados: TV a cabo, internet, telefonia, automação predial, segurança, entre outros (ambiental: reduz demanda por insumos, materiais e equipamentos; e possibilita gestão à distância de água, energia e gás, potencializando os benefícios das estratégias sustentáveis adotadas; social: disponibiliza o serviço com facilidade de operação e manutenção; e contribui para a qualidade no uso; econômico: reduz custos envolvidos com futura introdução do sistema e adequações necessárias; valoriza o empreendimento; e diferencia o produto imobiliário).

33 Utilizar coordenação modular no projeto e na seleção de produtos (ambiental: reduz o consumo dos recursos naturais; reduz a perda de materiais; e reduz a geração de resíduos; social: permite execução precisa e maior qualidade nos acabamentos; aumenta a produtividade; pode reduzir o esforço laboral; e oferece produto de maior qualidade, aumentando a satisfação de trabalhadores e moradores; econômico: reduz custos com material e mão de obra; e reduz prazos de execução).

34 Identificar fornecedor que, dentro do custo competitivo, apresente menor impacto ambiental, com formalidade, legalidade, conformidade e responsabilidade socioempresarial (ambiental: contribui para uso racional de recursos naturais, disseminando a prática por toda a cadeia produtiva; e promove a preservação ambiental; social: revela a importância do conhecimento da origem dos produtos; promove condições de trabalho adequadas; e promove responsabilidade em todo o processo produtivo; econômico: reduz riscos econômicos associados aos fornecedores; evita custos com saúde da população, mediação ambiental e indenizações; incentiva parceria com fornecedores, criando relações comerciais sinérgicas; e evita a sonegação de impostos; e contribui para a competitividade justa entre empresas).

35 Selecionar materiais com processos produtivos locais ou regionais ao empreendimento, ou materiais que empreguem em sua distribuição meios de transporte com baixo impacto ambiental (ambiental: reduz a demanda de energia no deslocamento de materiais; reduz geração de poluentes atmosféricos e gases de efeito estufa; e contribui para a qualidade do ar atmosférico; social: contribui para preservação da saúde da população pela melhoria da qualidade do ar; e pode contribuir para a valorização da produção local; econômico: pode reduzir custos com transportes e deslocamentos; e pode promover o dinamismo da economia local e regional).

36 Criar condições de espaço, local e equipamentos específicos para separação e armazenagem das diversas classes de resíduos na fase de obra e no uso do empreendimento (ambiental: evita a dispersão dos resíduos, com consequente degradação do ambiente; e evita proliferação de animais vetores de doenças; social: facilita o descarte e destinação dos resíduos pelos usuários; contribui para a preservação da saúde da população; e preserva a qualidade de vida da população; econômico: pode reduzir custos de infraestrutura com receitas obtidas na comercialização dos resíduos).

37 Reduzir perdas, reutilizar e reciclar resíduos gerados nas fases de execução da obra e uso do empreendimento, e praticar a destinação de forma correta e monitorada, priorizando a logística reversa quando disponível para o produto (ambiental: permite reuso ou reutilização dos materiais, com destaque na prática da logística reversa; reduz consumo de recursos naturais; assegura a destinação adequada do resíduo; e evita dispersão dos resíduos; social: dissemina práticas de redução, reutilização e reciclagem de material descartado; informa e conscientiza os indivíduos da importância do consumo responsável; pode gerar trabalho nos processos de solução de reutilização, triagem, reciclagem e deslocamento do material de descarte; e contribui para a preservação da saúde da população; econômico: reduz custos com aquisição de novos insumos; contribui para a boa imagem da empresa; pode gerar renda na comercialização do material de descarte e pela geração de trabalho; reduz o uso do sistema de coleta da cidade; e prolonga a vida útil de aterros sanitários).

38 Evitar geração e dispersão de poluentes atmosféricos na execução da obra e no uso do empreendimento (ambiental: contribui para a qualidade do ar atmosférico no meio urbano; evita poluição das águas e solo e chuva ácida; e contribui para redução das emissões dos gases de efeito estufa; social: contribui para a preservação da saúde da população; e evita incômodos com a população do entorno do empreendimento; econômico: evita custos com multas e indenizações decorrentes da poluição do ar; e contribui para redução de investimentos para conter as mudanças climáticas).

39 Fornecer aos moradores manual informativo sobre o empreendimento, abordando fases de uso, operação e manutenção (ambiental: contribui para manutenção, durabilidade e correta substituição de materiais, componentes e sistemas; e contribui para o uso racional dos recursos; social: informa e conscientiza moradores quanto à operação, manutenção e descarte dos componentes dos diversos sistemas; identifica responsabilidade sobre operação do sistema predial e condominial; contribui para a segurança do usuário; e contribui para o cumprimento do desempenho previsto em projeto; econômico: evita custos por uso e manutenção incorretos; evita custos com substituição de materiais, componentes e sistemas; e valoriza o empreendimento).

40 Implantar a gestão do condomínio, considerando aspectos legais, ambientais, comportamentais, uso e manutenção (ambiental: promove correta manutenção das instalações prediais, com reflexos positivos sobre o ambiente; contribui para o uso racional dos recursos naturais; e preserva áreas verdes e áreas permeáveis, contribuindo na gestão de águas pluviais; social: informa e conscientiza os moradores quanto ao funcionamento dos componentes dos sistemas; identifica responsabilidade sobre operação do sistema predial e condominial; contribui para a garantia do desempenho previsto em projeto; proporciona segurança e conforto aos usuários; e contribui para a qualidade no uso; econômico: pode reduzir custos de manutenção; e valoriza o empreendimento).