

# Situações de Vizinhança no Condomínio Edifício

Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflitos, mediação e paz social

## Prefácio

Sinto-me extremamente honrada com o convite para prefaciar esta obra inovadora e que traz relevantes contribuições para uma nova visão do que se denominou chamar de situações de vizinhança, suas conflituosidades e possibilidades de encaminhamento para uma convivência social, privilegiando a qualidade de vida urbana.

Conheci o autor em uma das disciplinas do mestrado que ministrei, e desde então pude perceber seu interesse pela sustentabilidade das cidades, não se restringindo ao estudo clássico do condomínio edifício, sua área de atuação profissional. A interface com o direito ambiental, enriqueceu sobremaneira a sua formação no mestrado e que evoluiu ao longo das pesquisas e elaboração da dissertação, defendida no Núcleo de Direitos Difusos e Coletivos, Subárea Direito Ambiental, do Programa de Pós Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Além do domínio do conhecimento jurídico, em decorrência da atuação profissional por mais de duas décadas, o autor tem uma sólida cultura geral, de base filosófica, e com visões holística e sistêmica, retratada no corpo da versão da dissertação submetida à qualificação, contrastando com a singeleza do sumário então estruturado de forma ortodoxa.

O trabalho enriquecedor e que foi muito gratificante participar, mais proximamente a partir da qualificação, consistiu em extrair do texto a riqueza de ideias e transplantá-la para a estrutura do trabalho, que ganhou dimensão apropriada e multiplicidade de enfoques. Impressiona a abrangente pesquisa bibliográfica interdisciplinar utilizada de forma parcimoniosa e que foi valorizada nos diferentes contextos. Percebe-se o comprometimento e a dedicação do autor durante o curso de mestrado em consolidar os conhecimentos já adquiridos, agregar novas dimensões, e sistematizar todo o resultado nesta obra ora trazida à publicação.

Mereceu a nota máxima na defesa pública perante a banca examinadora integrada também pela orientadora Professora Doutora Regina Vera Villas Bôas, e pela Professora Doutora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, Paula Santoro.

São muitos os aspectos inovadores que merecem destaque no presente trabalho. Trata-se de abordagem multi e interdisciplinar do fenômeno condominial urbano na medida em que enfoca as seis dimensões do desenvolvimento sustentável (econômica, social, ambiental, política, cultural e histórica), partindo da comparação com as antigas aldeias, como microssistemas, para inserir o condomínio edifício no contexto das cidades, das macro-zonas das regiões metropolitanas. A proposta é superar o enclave fortificado isolacionista para o modelo integrativo com o entorno, de modo que cada grupo de pessoas que compõe cada condomínio atue como célula individualmente responsável e participe da gestão urbana.

Não deixa de caracterizar o condomínio edifício à luz dos parâmetros legislativos, colocando foco especial no tratamento do Código Civil às situações de vizinhança urbana e ao uso da propriedade e sua função social, o Estatuto das Cidades, à Política Nacional de Meio Ambiente e à

Constituição Federal, trazendo novas ferramentas e fundamentos da sua gestão interna no modelo urbanístico-ambiental construído.

Neste olhar, contextualiza e descreve macrosituações de vizinhança urbana caracterizando este modelo como as modernas aldeias encravadas na urbanização, semi-isoladas, inseridas no modelo de organização urbana da sociedade contemporânea. Chama a atenção à responsabilidade ambiental para com a cidade, especialmente pela atuação efetiva e positiva em seu entorno, conforme regrado pelo Estatuto das Cidades.

Complementa a discussão atual relativa ao hiperadensamento urbano e questiona as nuances das cidades que se está construindo, especialmente nos países em desenvolvimento; e inova ao questionar que características têm estes homens (e mulheres), nestas cidades – que espaços públicos estariam resultando para a convivência urbana pública, tencionando assim o contexto convival condominial.

São trazidos exemplos das microsituações de vizinhança das áreas comuns dos condomínios, tratadas como “semi públicas” na medida do seu compartilhamento pelos grupos comunitários compostos, e a realidade da necessidade de composição adequada desta convivência. Ressalta a necessidade de promoção de uma cultura de diálogo e de não violência na consecução da qualidade de vida almejada por estas comunidades.

Contextualiza a intolerância social da sociedade contemporânea, e a necessidade de construção de políticas públicas urbanas que levem em consideração a convivência e a proximidade entre as pessoas, e esta qualidade nas situações de vizinhança construídas conforme parâmetros de sustentabilidade apontados, e a necessidade de licenciamentos de vizinhança e do licenciamento social praticado em outros países a cada novo empreendimento.

Como alternativa construtora de uma sociedade pacífica, democrática e participativa, propõe a mediação dos conflitos inerentes à coexistência e convivência humana, com espaço privilegiado para manifestação dos cidadãos que pretendam atuar positivamente e propositivamente como agentes transformadores efetivos do meio em que vivem.

Os valores sociais que permeiam a proposta de avanço no marco civilizatório e na evolução da própria sociedade, tão carentes nos dias atuais, são o zelo e a gentileza nas trocas entre as pessoas, bem como a prática da linguagem não violenta para a vida em comunidade.

Por este breve resumo é possível ter a dimensão das relevantes contribuições desta obra fundamental, recomendada a diferentes públicos, que servirá para a gestão e administração condominial, a condôminos, síndicos e administradores, bem como aos operadores do direito, pesquisadores e estudiosos de urbanismo, arquitetura, administração e demais áreas afins.

Parabéns ao autor e à editora pela publicação que tem tudo para ser um sucesso editorial.

São Paulo, janeiro de 2015.

**Dr<sup>a</sup> Consuelo Yatsuda Moromizato Yoshida**

Desembargadora Federal – TRF 3<sup>a</sup> Região

Doutora e Professora de D. Ambiental (PUC/SP e Unisal/Lorena)

Coordenadora do Curso de Especialização (D. Ambiental e

Gestão Estratégica da Sustentabilidade – PUC/SP) e do Mestrado

e Doutorado em Direito Minerário Ambiental (Pucsp/Vale)

## 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 edifícios. 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 urbana, 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 regimentos 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 substanciais 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, mesmo, 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.