

Para:	Interessados	De:	PMW – Síndico Profissional / RJ.
Assunto:	Dano Moral no Condomínio – esclarecimento de dúvidas sobre o tema.		

Esse tipo de problema tem sido verificado em condomínios na cidade do Rio de Janeiro. Vale a pena conhecer os fatos para evitar ações judiciais contra o seu condomínio.

Insatisfeito com um dos funcionários do prédio, o condômino escreve queixas no livro de ocorrências. Nos textos, ofende o empregado, deixando registradas as palavras que utilizava ao se referir ao funcionário.

Cansado das humilhações, ele entra com processo judicial pedindo indenização por danos morais e, no fim das contas, cabe ao condomínio pagar a indenização ao funcionário.

Fatos como esse alertam para um perigo que ronda a convivência de empregados, síndicos e condôminos: o processo por danos morais. Dano moral é aquele que atinge o ofendido não em seu patrimônio, mas na sua personalidade, como a honra, dignidade e bom nome, acarretando tristeza, humilhação, constrangimento, vexame e sofrimento.

Qualquer conduta que se enquadre nos conceitos acima pode ser entendida como motivadora de dano moral e, por isso, passível de reparação.

A Constituição de 1988 instituiu o dano moral no Direito Brasileiro. Desde então, a Justiça faz valer a lei, aplicando penalidades.

Hoje, os processos por danos morais ocorrem não apenas em ambientes de trabalho ou na relação de empresas com seus consumidores, mas também em espaços privados como é o caso do condomínio.

Daí a importância do síndico conhecer o tema e tomar medidas preventivas para que as desavenças, muitas vezes ingênuas, não acabem indo para a justiça e trazendo prejuízo financeiro contra o condomínio.

É importante ter em mente que não é qualquer aborrecimento que gera dano moral. Para a Justiça interpretar um ato como humilhante ou vexatório, é necessário que o episódio tenha sido grave o suficiente para causar desequilíbrio emocional e psicológico na vítima, interferindo em seu bem-estar. Sendo assim, entre as diversas situações que se enquadram nessas características estão a discriminação racial, sexual e de gênero, gritarias e xingamentos, isolamento e a violação de intimidade e privacidade.

#### CALÚNIA, DIFAMAÇÃO E DANOS MORAIS. ENTENDA A DIFERENÇA

Saber diferenciar essas instâncias é importante na hora de buscar e debater direitos. Sejam seus ou de terceiros. Calúnia é imputar um crime previsto em lei a alguém, na presença de terceiros ou para terceiros. Já a difamação ocorre quando alguém acusa outra pessoa de determinado fato, sendo que este não é um crime.

Ambos são termos usados na área penal e preveem detenção e multa. Podem ser provados na área penal e gerar danos morais, já que contemplam perdas que abalam a honra.

Diferentemente dos casos de dano material, nos quais existe prejuízo financeiro, na injúria moral não há como quantificar perdas. Ainda assim, as vítimas têm direito a indenizações, geralmente fixadas pela Justiça para reparar a dor pelo constrangimento e, ao mesmo tempo, impedir que o ofensor pratique novamente o ato.

A penalidade dependerá do tipo de fato que originou o dano moral. Por exemplo, se for assédio moral, pode gerar danos morais em pecúnia que variam de R\$ 5mil a R\$ 30mil. Se for agressão verbal, o empregado pode fazer boletim de ocorrência na delegacia e depois alegar que sofreu assédio moral e pedir danos morais na Justiça do Trabalho.

É possível, ainda, que a vítima de danos morais, tenha acesso ao que os especialistas chamam de reparação não pecuniária, como um direito de resposta, por exemplo, com o objetivo de reparar parcialmente a injúria.

Na maior parte dos casos, cabe ao condomínio responder judicialmente pelos danos morais perpetrados seja por seus funcionários ou por seus condôminos. Uma decisão que acaba pesando no bolso de todos. Como evitar o problema?

A melhor maneira é evitar queixas continuadas e registradas em Livro de Sugestões e Reclamações do condomínio seja entre condômino/morador contra empregados ou entre vizinhos. O mais indicado é que os envolvidos procurem diretamente o Síndico para relatar as suas apreensões em relação a empregados ou vizinhos.

Cordialmente,



Paulo Mauricio Wanderley  
Síndico Profissional