

O DIREITO DE DEFESA DO CONDÔMINO ACUSADO DE TRANSGRESSÃO ÀS NORMAS CONDOMINIAIS

Vander Ferreira de Andrade

1. Considerações introdutórias

A vida em condomínio edilício constitui uma experiência jurídica singular. A propriedade individual, embora preservada em sua essência, encontra-se necessariamente inserida em uma estrutura coletiva na qual o exercício dos direitos de cada titular sofre limitações decorrentes da existência de outros titulares, da indivisibilidade das áreas comuns e da necessidade de preservação da própria funcionalidade da edificação.

O condomínio, nesse sentido, não representa apenas uma justaposição de propriedades autônomas. Ele constitui uma comunidade juridicamente organizada, submetida a um conjunto de normas destinadas a disciplinar a utilização das unidades, o uso das áreas comuns e as relações entre os diversos integrantes da coletividade.

A convenção condominial, o regimento interno, as deliberações assembleares e as disposições legais formam, em conjunto, o sistema normativo que orienta a convivência. O seu descumprimento pode ensejar consequências jurídicas relevantes, inclusive a aplicação de advertências e multas.

A questão que se coloca, entretanto, é saber de que maneira esse poder sancionatório deve ser exercido. O fato de o condomínio possuir competência para fiscalizar o cumprimento de suas normas não significa que o síndico possa aplicar penalidades de maneira arbitrária ou unilateral, baseado exclusivamente em sua convicção pessoal acerca da ocorrência de determinada conduta. Entre a notícia de uma possível infração e a imposição de uma sanção existe uma etapa juridicamente relevante: a apuração do fato e a possibilidade de manifestação daquele a quem se atribui a conduta. É nesse espaço que se encontra o direito de defesa do condômino.

A questão não deve ser enfrentada, contudo, sob uma perspectiva extremada. Não parece adequado afirmar que, por ser o condomínio uma entidade privada, estaria autorizado a sancionar seus integrantes sem qualquer garantia procedimental. Da mesma forma, não seria razoável sustentar que toda ocorrência condominial devesse ser transformada em um verdadeiro processo judicial, com formalidades incompatíveis com a dinâmica cotidiana da administração.

O condomínio não é o Estado e o síndico não é autoridade pública. Mas o condomínio também não constitui um espaço juridicamente desprovido de regras e garantias. Trata-se de uma comunidade privada institucionalizada, na

qual o exercício de poderes internos deve observar os limites estabelecidos pela lei, pela convenção, pela boa-fé, pela razoabilidade, pela proporcionalidade e pelos direitos fundamentais que irradiam efeitos sobre as relações privadas.

Nesse contexto, o direito de defesa não representa um privilégio concedido ao infrator. Constitui, antes, um instrumento de legitimidade da própria atuação condominial.

2. O poder disciplinar do síndico

O ordenamento jurídico confere ao condomínio instrumentos destinados a assegurar o cumprimento das regras de convivência. O Código Civil estabelece deveres expressos aos condôminos e prevê consequências para seu descumprimento.

O art. 1.336, particularmente, estabelece obrigações relacionadas à contribuição para as despesas condominiais, à utilização da propriedade de maneira compatível com a natureza da edificação e à preservação da segurança, do sossego, da salubridade e dos bons costumes. O § 2º do dispositivo contempla a possibilidade de imposição de multa em determinadas hipóteses de violação desses deveres.

O art. 1.337, por sua vez, disciplina situações de comportamento reiteradamente incompatível com os deveres condominiais e contempla tratamento mais rigoroso para o condômino ou possuidor que, de maneira reiterada, deixa de cumprir suas obrigações ou adota comportamento antissocial.

A convenção e o regimento interno também desempenham papel relevante nessa estrutura. Dentro dos limites impostos pelo ordenamento jurídico, podem estabelecer regras destinadas a organizar a utilização das áreas comuns, disciplinar horários, procedimentos, circulação de pessoas, realização de obras, utilização de equipamentos e inúmeras outras situações próprias da vida coletiva.

Há, portanto, um legítimo poder disciplinar condominial, sendo certo que esta mesma prerrogativa da gestão, não pode ser confundida com um poder absoluto de sancionamento.

O art. 1.348 do Código Civil atribui ao síndico a responsabilidade de cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia. A expressão “fazer cumprir” possui inequívoca relevância jurídica, pois traduz o dever de atuação ativa do síndico na preservação da ordem condominial, mas não pode ser interpretada como autorização para o exercício arbitrário da autoridade.

O poder de fiscalização exige cautela, objetividade e responsabilidade, porque fiscalizar não significa presumir; constatar a existência de uma reclamação não equivale a comprovar a ocorrência de uma infração; receber uma denúncia não significa, automaticamente, identificar o seu autor ou atribuir responsabilidade a determinado condômino.

Do mesmo modo, a competência para aplicar penalidades não exonera o síndico da observância de critérios mínimos de racionalidade, imparcialidade, proporcionalidade e segurança na formação de sua decisão.

O poder disciplinar somente encontra plena legitimidade quando exercido em conformidade com sua finalidade jurídica e institucional: preservar a convivência, proteger os interesses da coletividade e assegurar o cumprimento das normas que legitimamente estruturam a vida condominial.

A autoridade do síndico, portanto, não se mede pela intensidade da punição aplicada, mas pela qualidade, coerência e legitimidade de sua atuação administrativa.

Quanto maior o poder de interferência na esfera jurídica do condômino, maior deve ser o cuidado na apuração dos fatos e na fundamentação da decisão.

O síndico não deve atuar como mero receptor de acusações, tampouco como julgador previamente convencido da responsabilidade do acusado; deve exercer sua função como gestor da coletividade, comprometido com a verdade possível dos fatos, com a aplicação uniforme das normas e com a preservação do equilíbrio entre o direito coletivo à ordem condominial e o direito individual de cada condômino a uma atuação administrativa justa, objetiva e juridicamente responsável.

3. O condomínio não é um Estado, mas também não é um espaço juridicamente sem garantias

É relativamente comum encontrar, na prática condominial, a afirmação segundo a qual não existiria direito de defesa no condomínio porque o síndico não exerce função pública e a relação entre condômino e condomínio possui natureza privada. A premissa contém uma parte verdadeira, mas a conclusão não se sustenta.

O condomínio não integra a Administração Pública, e o síndico não se equipara a um agente público. Por isso, não se pode simplesmente transportar para a administração condominial todo o regime formal dos processos administrativos estatais.

Isso, porém, não significa que a autonomia privada possa funcionar à margem dos princípios jurídicos fundamentais.

A Constituição Federal consagra, no art. 5º, inciso LV, o contraditório e a ampla defesa nos processos judiciais e administrativos. Embora a redação do dispositivo esteja voltada diretamente a essas modalidades de processo, a compreensão contemporânea dos direitos fundamentais reconhece sua eficácia nas relações privadas, especialmente quando estão em jogo situações capazes de produzir consequências relevantes na esfera jurídica das pessoas.

No condomínio, essa preocupação é particularmente importante porque o poder disciplinar pode alcançar diretamente o patrimônio, a propriedade e a esfera pessoal do condômino.

Uma multa condominial não constitui mera censura moral. Trata-se de uma obrigação patrimonial que poderá ser cobrada judicialmente e que, dependendo da situação, pode adquirir repercussões significativas para o titular da unidade.

Por isso, ainda que não se pretenda transformar o condomínio em uma repartição pública ou em um tribunal privado, é indispensável reconhecer a existência de um núcleo mínimo de garantias procedimentais.

Esse núcleo compreende, essencialmente, a possibilidade de o acusado conhecer a imputação, apresentar sua versão dos fatos e ter seus argumentos efetivamente considerados antes da formação definitiva da decisão sancionatória.

O fundamento dessa garantia não está apenas na aplicação literal do art. 5º, LV, da Constituição ao condomínio. Encontra fundamento mais amplo na dignidade da pessoa humana, na boa-fé objetiva, na vedação ao abuso de direito, na proteção da propriedade, na isonomia e na própria exigência de legitimidade do exercício do poder privado.

4. O contraditório como elemento de legitimidade da sanção

O contraditório não pode ser reduzido à simples oportunidade formal de encaminhar uma mensagem ou apresentar uma carta de defesa. Seu verdadeiro significado está na possibilidade de participação efetiva na formação da decisão.

O condômino acusado precisa conhecer aquilo que lhe está sendo atribuído de maneira suficientemente clara para que possa compreender a acusação e reagir a ela. Não basta, portanto, uma comunicação genérica informando que determinada unidade "descumpriu as normas condominiais".

É necessário que a administração identifique, na medida do possível, o comportamento atribuído ao condômino, o momento em que teria ocorrido e a regra que supostamente teria sido violada.

Essa exigência assume especial importância porque os fatos condominiais são frequentemente marcados por percepções subjetivas.

Uma reclamação de barulho, por exemplo, pode ser legítima, mas a percepção do ruído por determinado morador não significa necessariamente que sua origem esteja na unidade apontada. Uma reclamação relativa à presença de animais pode não significar que tenha havido efetiva violação das regras. Uma acusação de utilização irregular de área comum pode decorrer de interpretação equivocada do regimento.

O contraditório permite justamente que a administração tenha acesso àquilo que não estava presente no momento inicial da acusação.

O acusado pode apresentar uma explicação, demonstrar circunstâncias desconhecidas, juntar documentos, indicar testemunhas, contestar a identificação da unidade ou demonstrar que o fato não corresponde à narrativa apresentada, razão pela qual, ouvir o acusado antes de puni-lo não constitui uma concessão de indulgência, mas sim, procedimento imperativo, peremptório e, ao mesmo tempo, constitui método racional de tomada de decisão.

5. A ampla defesa e sua adequada dimensão no ambiente condominial

Reconhecer o direito de defesa não significa exigir que toda ocorrência condominial seja submetida a um procedimento complexo e excessivamente formal.

O condomínio possui uma dinâmica própria. A administração precisa ser capaz de responder rapidamente a situações que afetam a segurança, o sossego, a salubridade e a própria rotina da coletividade. A ampla defesa, nesse ambiente, deve ser interpretada segundo critérios de razoabilidade e adequação.

Uma advertência decorrente de uma infração objetiva e incontroversa pode ser precedida de procedimento simples. Uma multa convencional também poderá ser submetida a um rito relativamente célere, desde que assegurada ao interessado oportunidade real de manifestação.

Situações mais graves, controversas ou complexas, entretanto, exigem maior cuidado. Quanto mais severa for a sanção e quanto maior for sua repercussão sobre a esfera jurídica do condômino, maior deverá ser a preocupação com a qualidade da apuração, a análise das provas e a fundamentação da decisão. Não se trata, portanto, de estabelecer um procedimento único e inflexível.

A regra deve ser a proporcionalidade entre a complexidade do caso, a gravidade da imputação e a intensidade da resposta estatal ou privada que dela poderá decorrer. É justamente essa flexibilidade responsável que permite conciliar eficiência administrativa com proteção jurídica.

6. A indispensabilidade da prévia ciência da acusação

Não existe defesa efetiva quando o acusado não sabe exatamente do que está sendo acusado, de modo que a comunicação da ocorrência constitui, portanto, etapa fundamental do procedimento sancionatório.

O condômino deve receber informação suficientemente clara sobre o comportamento que lhe está sendo atribuído e sobre a norma que, em tese, teria sido violada. Sempre que possível, devem ser indicados o local, a data, o horário e as circunstâncias relevantes do fato.

Também é recomendável que sejam disponibilizados, dentro dos limites impostos pela privacidade e pela proteção de dados pessoais, os elementos essenciais utilizados pela administração para sustentar a imputação. A finalidade não é criar uma burocracia desnecessária. É permitir que a defesa seja efetiva.

Uma notificação que apenas afirma que "foram constatadas irregularidades" não oferece condições adequadas para contraditório. Já uma comunicação que descreve o fato, indica a norma supostamente violada e informa a possibilidade de manifestação permite que o destinatário compreenda a situação e apresente sua versão. A clareza da acusação é, assim, pressuposto lógico da própria defesa.

7. A prova da infração e a responsabilidade pela demonstração do fato

Um dos pontos mais sensíveis do poder disciplinar condominial diz respeito à prova. A administração deve distinguir a notícia de uma possível infração da efetiva demonstração de sua ocorrência.

A reclamação de um morador constitui elemento relevante. Em determinadas situações, especialmente quando coerente com outros elementos disponíveis, poderá contribuir significativamente para a formação da convicção administrativa. Não se pode, entretanto, transformar toda reclamação em verdade absoluta.

O condomínio dispõe atualmente de diversos meios legítimos de apuração. Sistemas de controle de acesso, imagens de CFTV, fotografias, registros de ocorrências, documentos, relatórios de funcionários, comunicações eletrônicas, testemunhos e outros elementos podem contribuir para o esclarecimento dos fatos.

A utilização desses elementos deve sempre observar os limites jurídicos aplicáveis, especialmente quando houver tratamento de dados pessoais ou informações relacionadas à intimidade e à privacidade.

O ponto fundamental é que a administração deve formar sua convicção a partir de elementos concretos e coerentes.

Não se exige do condomínio a mesma estrutura probatória de um processo penal. A vida condominial não pode ser submetida a um formalismo incompatível com sua natureza.

Por outro lado, também não se pode admitir que alguém seja sancionado simplesmente porque "todos sabem" que determinado comportamento teria ocorrido, porque o síndico possui uma convicção pessoal ou porque existe uma animosidade histórica entre dois moradores. A autoridade administrativa precisa estar apoiada em fatos.

8. As denúncias anônimas e seus limites

As denúncias anônimas constituem realidade frequente nos condomínios contemporâneos. Moradores podem recear conflitos pessoais, retaliações ou exposição e, por essa razão, preferir não revelar sua identidade. O anonimato, entretanto, não transforma a informação em prova absoluta.

Uma denúncia anônima pode perfeitamente justificar uma investigação preliminar. Pode chamar a atenção da administração para determinado comportamento e motivar a verificação de registros, imagens, horários, documentos ou outras evidências.

O problema surge quando a administração utiliza a denúncia anônima como fundamento exclusivo para uma sanção. Nessa hipótese, o risco de erro aumenta consideravelmente, sobretudo porque o acusado pode desconhecer os elementos concretos que sustentam a imputação e, conseqüentemente, ter sua capacidade de defesa reduzida.

Também não se deve ignorar que a preservação da identidade do denunciante pode ser legítima em determinadas circunstâncias. A proteção da privacidade e da segurança daquele que comunica uma irregularidade merece consideração.

A solução adequada, portanto, não consiste em eliminar o anonimato nem em conferir-lhe valor probatório absoluto. Consiste em permitir que a informação anônima desencadeie uma apuração, preservando-se a identidade do denunciante quando necessário, mas buscando elementos objetivos que permitam confirmar ou afastar a ocorrência. Assim, protege-se simultaneamente o denunciante e o acusado.

9. A decisão sancionatória e o dever de motivação

A decisão que impõe uma penalidade condominial deve ser minimamente motivada. Não se pretende equiparar uma decisão do síndico a uma sentença judicial. Tampouco seria razoável exigir extensa fundamentação doutrinária ou jurisprudencial para cada advertência ou multa.

O que se exige é algo mais simples: que seja possível compreender por que a administração concluiu pela existência da infração.

A decisão deve demonstrar, ainda que de forma objetiva, qual fato foi considerado comprovado, qual norma foi entendida como violada e por que os argumentos apresentados pelo condômino não foram suficientes para afastar a imputação. A motivação possui importância que ultrapassa a relação individual entre condomínio e condômino.

Ela permite que os demais órgãos da administração possam controlar a decisão, que eventual recurso ou pedido de revisão seja adequadamente apreciado e que, em caso de judicialização, o condomínio consiga demonstrar que sua atuação não decorreu de arbitrariedade. Uma decisão motivada é uma decisão controlável, e tudo aquilo que pode ser controlado tende a ser menos suscetível ao abuso.

10. A posição do síndico diante do procedimento sancionatório

O síndico ocupa posição central na administração condominial. Cabe-lhe cumprir e fazer cumprir as normas que estruturam a comunidade e adotar as providências necessárias para preservar os interesses coletivos. Essa posição de autoridade, entretanto, exige especial responsabilidade.

O síndico não deve transformar uma reclamação em condenação automática, tampouco utilizar sua posição para resolver conflitos pessoais entre moradores. A atuação adequada é institucional.

Quando recebe uma reclamação, deve procurar compreender o fato, verificar a norma aplicável, analisar os elementos disponíveis e proporcionar ao interessado oportunidade de manifestação antes de adotar a providência sancionatória cabível.

Essa postura é especialmente importante em situações nas quais o próprio síndico possui envolvimento pessoal com a controvérsia ou quando existem relações de animosidade entre as partes. A administração condominial deve se afastar da lógica pessoal do "eu acredito em um e não acredito no outro".

O que deve prevalecer é a lógica institucional: "quais são os fatos comprovados, quais são as normas aplicáveis e qual é a providência juridicamente adequada?" Essa mudança de perspectiva é essencial para o desenvolvimento de uma administração profissional.

11. A proporcionalidade na aplicação das penalidades

A existência de uma infração comprovada não encerra a análise. É necessário verificar também se a penalidade aplicada é adequada à natureza e à gravidade da conduta. O poder disciplinar não pode converter-se em instrumento de vingança, intimidação ou retaliação.

A proporcionalidade exige que a resposta condominial seja compatível com a gravidade do comportamento. A natureza da infração, a extensão de eventual dano, a existência de reincidência, a duração da conduta e as circunstâncias concretas devem ser consideradas na definição da resposta adequada.

A reincidência, naturalmente, pode justificar maior rigor. Não seria razoável tratar da mesma maneira aquele que comete uma infração isolada e aquele que, mesmo advertido, persiste deliberadamente no comportamento.

Da mesma forma, não parece juridicamente adequado aplicar a uma irregularidade meramente formal a mesma resposta reservada a uma conduta capaz de comprometer a segurança de todo o edifício.

O condomínio precisa encontrar equilíbrio entre duas situações igualmente prejudiciais: a tolerância excessiva, que esvazia a autoridade das normas, e o punitivismo, que transforma a administração em instrumento de perseguição.

A sanção deve educar, prevenir e, quando necessário, punir. Não deve humilhar.

12. A individualização da conduta e da responsabilidade

A responsabilidade condominial deve guardar relação com a conduta efetivamente praticada. Essa questão adquire especial importância em edifícios nos quais existe intensa circulação de visitantes, prestadores de serviço, hóspedes e ocupantes temporários.

O simples fato de uma pessoa ter ingressado em determinada unidade não significa, automaticamente, que toda conduta praticada por ela possa ser atribuída ao proprietário ou possuidor como se houvesse responsabilidade objetiva ilimitada.

Ao mesmo tempo, não se pode aceitar que o titular da unidade utilize terceiros como mecanismo automático para afastar toda responsabilidade. A análise deve considerar as circunstâncias concretas, inclusive os deveres de orientação, controle, fiscalização e comunicação eventualmente existentes.

A responsabilidade deve ser construída sobre fatos e deveres jurídicos efetivamente demonstrados. A mera proximidade entre a unidade e o fato não

pode substituir a demonstração da relação jurídica relevante entre o comportamento e o responsável pela unidade.

13. O direito de defesa e a proteção constitucional da propriedade

O direito de defesa também encontra fundamento na própria natureza do direito de propriedade.

A unidade autônoma representa objeto de direito real e constitui espaço juridicamente protegido. É evidente que, no condomínio edilício, esse direito não possui caráter absoluto. A própria estrutura da propriedade condominial impõe limitações decorrentes da coexistência de outros direitos.

O proprietário não pode utilizar sua unidade de maneira a prejudicar a segurança, o sossego ou a salubridade dos demais. Tampouco pode alterar elementos estruturais, utilizar áreas comuns em desconformidade com sua destinação ou descumprir legitimamente estabelecidas regras de convivência.

Entretanto, o fato de a propriedade estar submetida a limitações não significa que possa ser atingida por decisões arbitrárias. O sistema condominial precisa harmonizar liberdade individual e interesse coletivo.

O direito de defesa representa um dos mecanismos dessa harmonização, na medida em que impede que a limitação do exercício da propriedade seja estabelecida a partir de uma simples acusação não suficientemente apurada.

14. A convenção e o regimento interno como instrumentos de governança

A melhor forma de evitar conflitos relacionados ao direito de defesa talvez seja estabelecer previamente um procedimento condominial claro para apuração e aplicação das penalidades.

Não é necessário transformar a convenção em um código processual. Mas é extremamente conveniente que o condomínio defina parâmetros objetivos sobre a maneira pela qual as ocorrências serão registradas, como serão comunicadas aos interessados, quais prazos serão concedidos para manifestação e como serão tomadas as decisões. Um sistema dessa natureza confere previsibilidade à administração.

O condômino sabe como será tratado caso seja acusado de uma infração. O síndico sabe quais etapas deve observar. O conselho dispõe de parâmetros para exercer suas funções de controle. E a assembleia, quando chamada a se manifestar, encontra um procedimento previamente estruturado. Essa previsibilidade reduz o espaço para decisões pessoais.

Mais do que isso, permite que o condomínio evolua de um modelo de administração baseado exclusivamente na figura do síndico para uma estrutura de verdadeira governança condominial. A governança exige regras, processos, transparência, prestação de contas, controle e tratamento isonômico. O procedimento sancionatório integra essa arquitetura.

15. O direito de defesa não significa impunidade

Uma objeção recorrente ao reconhecimento do direito de defesa reside no receio de que essa garantia seja utilizada como instrumento de procrastinação ou de impunidade. Esse receio, contudo, não justifica sua supressão. Defesa não significa inocência, assim como contraditório não significa impossibilidade de punição. A ampla defesa não impede que, ao final de uma apuração regularmente conduzida, o condômino seja responsabilizado quando os fatos estiverem suficientemente demonstrados e presentes os pressupostos legais e convencionais para a aplicação da sanção.

O que se modifica, na realidade, é a qualidade e a legitimidade da decisão. Em vez de uma penalidade fundada exclusivamente na autoridade pessoal do síndico ou em uma acusação ainda não suficientemente examinada, tem-se uma sanção construída a partir da análise dos fatos, das normas aplicáveis, dos elementos de prova e dos argumentos apresentados pelo acusado. Longe de enfraquecer a autoridade do condomínio, o respeito ao direito de defesa a fortalece, pois confere maior consistência, transparência e segurança jurídica à atuação administrativa.

O condômino deve saber que possui o direito de ser ouvido e de apresentar sua versão dos fatos, mas também deve compreender que o exercício da defesa não constitui salvo-conduto para o descumprimento das normas condominiais. O verdadeiro equilíbrio reside, portanto, em reconhecer que **ninguém deve ser punido sem ser ouvido, mas ninguém deve deixar de ser punido quando, depois de regularmente ouvido, restar comprovada a infração e estiverem presentes os pressupostos para a aplicação da respectiva sanção.**

16. A vedação à perseguição e à utilização seletiva das normas

Os conflitos condominiais frequentemente ultrapassam a esfera estritamente normativa e ingressam no campo das relações pessoais, circunstância que pode comprometer a necessária objetividade da administração.

Desentendimentos entre vizinhos podem desencadear sucessivas reclamações, denúncias cruzadas e acusações recíprocas e, em situações mais delicadas, fazer com que determinada unidade passe a ser submetida a

uma fiscalização significativamente mais intensa do que aquela dispensada às demais. É justamente nesse contexto que o princípio da isonomia assume especial relevância, exigindo que a administração estabeleça e aplique critérios objetivos, impessoais e uniformes para o tratamento das infrações.

Não se mostra juridicamente admissível que determinada regra seja aplicada com rigor contra um condômino e, simultaneamente, seja ignorada quando a mesma conduta é praticada por outros, salvo quando existirem circunstâncias concretas e objetivamente justificáveis que legitimem tratamento distinto. A seletividade injustificada compromete a legitimidade da atuação administrativa e pode transmitir a percepção de que o poder disciplinar está sendo utilizado não para preservar a ordem e a convivência coletiva, mas para atender a interesses particulares ou resolver conflitos pessoais. A isonomia, nesse cenário, não significa necessariamente que todas as situações devam receber tratamento absolutamente idêntico, mas que eventuais distinções devem encontrar fundamento em circunstâncias reais, verificáveis e juridicamente relevantes.

Compete, portanto, ao síndico atuar com impessoalidade, coerência e previsibilidade, afastando-se de preferências pessoais, animosidades ou relações particulares que possam influenciar o exercício de sua função. Se determinada conduta é considerada irregular, o critério adotado para sua caracterização e eventual punição deve ser aplicado de maneira uniforme a todos aqueles que se encontrem em situação equivalente. A multa não pode converter-se em instrumento de perseguição, intimidação ou retaliação, assim como a tolerância anteriormente manifestada em relação a determinados condôminos não pode servir de justificativa para a omissão indefinida diante de infrações praticadas por outros. A legitimidade da administração condominial exige, enfim, que as regras sejam aplicadas de maneira coerente, impessoal e previsível, de modo que o exercício do poder disciplinar seja percebido como expressão da vontade normativa da coletividade, e não como manifestação da vontade pessoal de quem momentaneamente exerce a função de síndico.

17. O papel da advocacia condominial na estruturação do procedimento

A assessoria jurídica exerce importante função na construção de uma política condominial de prevenção de conflitos. A atuação do advogado não deve começar apenas quando a multa já foi judicializada.

A advocacia condominial contemporânea possui importante dimensão preventiva e pode auxiliar o condomínio na elaboração de procedimentos, na revisão da convenção e do regimento interno, na definição de critérios de aplicação de penalidades e na orientação dos síndicos diante de situações controvertidas.

Nos casos concretos, a análise jurídica deve considerar a existência de previsão normativa, a competência do órgão que pretende aplicar a penalidade, a suficiência dos elementos disponíveis, a proporcionalidade da sanção e a necessidade de assegurar oportunidade adequada de manifestação. Essa atuação protege simultaneamente as duas partes da relação.

Protege o condômino contra eventual arbitrariedade, mas também protege o condomínio contra decisões mal estruturadas que poderão posteriormente ser anuladas ou gerar responsabilidade.

A advocacia preventiva, portanto, não deve ser vista como instrumento de enfraquecimento da autoridade condominial. Ao contrário, ela contribui para que essa autoridade seja exercida de maneira juridicamente sustentável.

18. A construção de um procedimento sancionatório condominial adequado

Um condomínio que pretenda profissionalizar sua administração deve estabelecer uma sequência lógica para o tratamento das ocorrências.

O procedimento pode começar com o registro objetivo da reclamação ou da irregularidade identificada. A partir daí, a administração deve verificar se o comportamento narrado possui, em tese, correspondência com alguma norma legal, convencional ou regimental.

Havendo plausibilidade na imputação, devem ser reunidos os elementos disponíveis para esclarecimento do fato, sempre respeitando os limites jurídicos aplicáveis à obtenção e utilização das informações.

Somente então deve ocorrer a comunicação formal ao interessado, permitindo-lhe conhecer a acusação e apresentar sua manifestação.

Recebida a defesa, a administração deverá analisar os argumentos apresentados em conjunto com os elementos anteriormente reunidos. Não se trata de uma formalidade destinada apenas a "cumprir tabela". A defesa deve possuir capacidade real de influenciar a decisão.

Se os elementos demonstrarem a inexistência da infração, a apuração deve ser encerrada sem penalidade. Se, ao contrário, demonstrarem a ocorrência do fato e a responsabilidade do acusado, poderá ser aplicada a sanção cabível, desde que respeitados os requisitos legais e convencionais.

A decisão deve ser comunicada e, quando houver previsão normativa, submetida aos mecanismos internos de revisão existentes.

Esse procedimento é suficientemente simples para ser compatível com a administração condominial e suficientemente estruturado para conferir legitimidade à atuação sancionatória.

19. O contraditório como proteção do próprio síndico

Há uma dimensão do direito de defesa que merece especial atenção: sua capacidade de proteger não apenas o condômino, mas também o próprio síndico.

O síndico que aplica uma multa sem qualquer documentação ou procedimento poderá posteriormente ser acusado de agir de maneira arbitrária, discriminatória ou persecutória.

Já o síndico que registra a ocorrência, identifica a norma aplicável, reúne os elementos disponíveis, notifica o interessado, analisa sua manifestação e fundamenta sua decisão demonstra que atuou como administrador institucional, e não como adversário pessoal do condômino.

Em eventual questionamento judicial, será muito mais consistente apresentar um conjunto documental demonstrando a formação racional da decisão do que simplesmente afirmar que o síndico "constatou" a infração.

A formalização mínima do procedimento, portanto, não representa aumento inútil da burocracia, mas representa gestão de risco jurídico.

20. O direito de defesa como expressão da moderna governança condominial

A evolução do Direito Condominial exige que se abandone definitivamente a visão segundo a qual a administração do condomínio se resume ao pagamento de contas, à contratação de prestadores e à cobrança das cotas.

O condomínio contemporâneo é uma organização complexa, que envolve patrimônio expressivo, relações contratuais, proteção de dados, segurança, manutenção predial, responsabilidade civil, gestão de pessoas, prevenção de riscos e convivência entre indivíduos com interesses muitas vezes distintos.

Nesse ambiente, governança significa estabelecer regras claras e processos confiáveis para a tomada de decisões. O direito de defesa integra essa arquitetura.

Quando uma administração cria mecanismos previsíveis de apuração e sanção, não está apenas protegendo o acusado. Está criando uma cultura institucional de responsabilidade.

A regra deixa de depender da personalidade do síndico e passa a integrar o sistema de governança do condomínio.

É uma mudança importante: sai de cena a lógica do "síndico manda" e entra a lógica de que o condomínio administra segundo regras, competências, procedimentos e responsabilidades previamente estabelecidos, sendo essa uma das características essenciais de uma administração condominial profissional.

21. Conclusão

O direito de defesa do condômino acusado de transgressão às normas condominiais constitui tema de grande relevância para a evolução do Direito Condominial contemporâneo.

Reconhecer esse direito não significa negar ao condomínio sua autoridade, tampouco impedir o síndico de exercer as competências que a lei e a convenção lhe atribuem.

O condomínio possui poder disciplinar. Pode fiscalizar o cumprimento das normas. Pode advertir. Pode aplicar multas quando presentes os pressupostos legais e convencionais. Pode adotar respostas mais rigorosas diante de comportamentos graves ou reiterados. O que não pode fazer é transformar esse poder em autorização para decisões arbitrárias.

A autoridade condominial encontra seus limites na própria ordem jurídica que lhe confere legitimidade.

Por essa razão, diante de uma acusação de infração, deve-se assegurar ao condômino a possibilidade de conhecer os fatos que lhe são atribuídos, compreender a norma supostamente violada, apresentar sua versão, produzir ou indicar elementos relevantes e ter seus argumentos efetivamente considerados antes da decisão sancionatória, especialmente quando a penalidade possuir maior gravidade ou repercussão patrimonial.

Não se exige um processo judicial dentro do condomínio, mas sim, um procedimento minimamente justo.

O condomínio não precisa ser transformado em tribunal, mas precisa compreender que administrar também significa decidir sobre a esfera jurídica das pessoas e que decisões dessa natureza devem ser tomadas com responsabilidade.

O direito de defesa, nesse contexto, não constitui obstáculo à disciplina condominial, visto que constitui fundamento de sua legitimidade.

Uma administração que pune sem ouvir pode até exercer autoridade momentânea, mas dificilmente construirá respeito institucional.

Uma administração que ouve, apura, fundamenta e, quando necessário, pune, constrói algo muito mais sólido: autoridade legítima.

É justamente nessa perspectiva que o direito de defesa deve ser compreendido como instrumento de governança. O condomínio que respeita a defesa não se torna mais fraco. Torna-se mais previsível, mais transparente e juridicamente mais seguro.

E o síndico que respeita o contraditório não perde autoridade. Ao contrário, deixa de exercer um poder meramente pessoal para assumir, verdadeiramente, a condição de gestor de uma comunidade juridicamente organizada.

No final, a questão pode ser sintetizada em uma premissa simples, mas de profunda relevância jurídica: o condomínio tem o direito de exigir o cumprimento de suas normas, mas deve fazê-lo mediante procedimentos que assegurem que a sanção seja consequência de uma infração efetivamente apurada, e não de uma simples acusação.

A boa administração condominial não é aquela que mais pune, mas sim, aquela que consegue fazer cumprir as regras com firmeza, imparcialidade, proporcionalidade, transparência e respeito aos direitos de todos.