

## Convivência entre vizinhos

*"A vizinha por baixo de mim faz barulho a aspirar e a arrastar móveis depois das 22 horas. O meu filho, de dois anos e meio, acorda todas as noites em sobressalto. O que posso fazer?"*

Os chamados "direitos de personalidade" impedem que um morador perturbe, de forma sistemática, a tranquilidade e bem-estar dos restantes condóminos. A lei prevê que entre as 23 horas e as 7 horas da manhã do dia seguinte deve evitar-se barulho. O melhor é tentar a via do diálogo. Se não der resultado, recorra aos julgados de paz ou aos tribunais.

Se o barulho resultar de obras, a resposta é diferente. Estas são consideradas atividades temporárias ruidosas e só podem ser feitas nos dias úteis, entre as 8 e as 20 horas. Durante os trabalhos, o responsável deve afixar em local bem visível a duração prevista e a altura do dia em que prevê maior intensidade de ruído. Se a situação for urgente, como desentupir um cano, não segue estes requisitos. Nestes casos, o mais sensato é tentar um acordo com o vizinho. Se a conversa não chegar a bom termo, pode apresentar queixa na polícia. Caso o ruído continue, queixe-se à Inspeção-Geral do Ambiente (ver Links úteis), direção regional do ambiente ou câmara municipal.

Os infratores estão sujeitos a uma coima entre 500 e 45 mil euros. Caso se trate de empresas (um café, fábrica, discoteca, etc.), a infração pode dar direito a perda de máquinas, suspensão de licenças e alvarás ou interdição de exercício da atividade.

*"Mudei de casa há pouco tempo e já tive desentendimentos com a vizinha de baixo. Da primeira vez que convidei amigos para jantar, queixou-se do barulho e disse-me que, segundo as normas do condomínio, não se posso fazer festas. Tenho de aceitar essa regra?"*

O regulamento pode proibir determinados comportamentos ou atividades, mas importa ter alguma ponderação, para não condicionar exageradamente a vida de quem reside no condomínio. Além disso, não é possível vedar qualquer comportamento no interior das frações. Mas neste caso é natural que se fixem regras para realizar festas, pois nem todos os vizinhos estão dispostos a ser "convidados" à força.

Compreende-se que cada condómino deva avisar os restantes de que vai dar uma festa e evitar ruídos incómodos. Porém, não é razoável que o proibam de dar uma festa. Quando entrar para um condomínio já organizado, informe-se de todas as interdições. Se não concordar com alguma (festas ou animais de estimação, por exemplo), pode propor a alteração, o que nem sempre será uma tarefa fácil.

Caso a proibição tenha sido imposta no título constitutivo, este só poderá ser modificado por escritura pública, com a aprovação e a assinatura de todos os



# objectividade

MARFES  
ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO  
DE CONDOMÍNIOS

condóminos. Se tiver resultado de uma simples deliberação da assembleia, basta pedir ao administrador que convoque nova reunião e opor-se à norma. Assim, esta deixará de poder ser aplicada.

Além do que está regulamentado, existem atos proibidos por lei. Por exemplo, emissão de fumo, fuligem, vapores, cheiros, calor, ruídos ou trepidações que possam prejudicar os vizinhos. Se a sua aparelhagem sonora costuma ser o "despertador" de todo o edifício, não se admire se, um dia, um dos vizinhos lhe bater à porta acompanhado de um agente da autoridade.

A lei também impede que se mantenham obras, instalações ou depósitos de substâncias perigosas e corrosivas com efeitos nocivos sobre os outros prédios. Imagine que o seu vizinho pintor utiliza a garagem como um armazém de tintas e diluentes inflamáveis. Se considerar que esse depósito representa uma ameaça à segurança, tem o direito de exigir-lhe que retire aquelas substâncias da garagem.

Em casos idênticos, se os seus vizinhos insistirem num comportamento abusivo, chame as autoridades policiais. A câmara municipal e a Inspeção-Geral do Ambiente são alternativas, sobretudo nos casos de ruído e de atividades que ponham em causa a segurança (ver Links úteis). Em último caso, recorra aos julgados de paz e aos tribunais.

*“Um dos vizinhos do meu prédio arrenda quartos da sua casa a terceiros para noites ocasionais. No condomínio, não estamos de acordo. Podemos impedi-lo?”*

À partida, os condóminos devem ter o cuidado de não praticar atividades que possam ofender a moral e os bons costumes dos vizinhos. Mas aquilo que um cidadão entende por uma conduta correta pode não ser interpretado da mesma maneira por outro.

Naturalmente, os mais conservadores podem condenar certos comportamentos bem aceites pelas mentes mais liberais. Em situações de dúvida, como neste caso, o proprietário do imóvel deveria ter consultado os outros condóminos. Caso estes se sentissem incomodados, teriam o direito de se opor. No entanto, para que o proprietário acatasse esta decisão, provavelmente, teriam de recorrer aos tribunais ou aos julgados de paz.

Como não foram consultados previamente, os restantes membros do condomínio podem mostrar o seu desagrado e exigir o fim destas práticas. Mas o mais provável é que isto seja o início de uma "guerra" com o proprietário. Se não chegar a acordo, a solução é deixar a decisão nas mãos dos tribunais ou, quando possível, dos julgados de paz