



Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de Anápolis

Avenida Faiad Hanna, Qd. B, Lt. 08, Cidade Jardim, CEP 75.080-410, Anápolis - GO
(62) 3327-0652 | www.oabanapolis.org.br | anapolis@oabgo.org.br



QUAL LIMITE DE TOLERADO PARA PRODUÇÃO DE BARULHOS NOS CONDOMÍNIOS?

O Código Civil no artigo 1.336, IV, estabelece que é dever dos condôminos não utilizar as unidades autônomas de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais. Esses conceitos são, contudo, muito genéricos/subjetivos, pelo que se mostra necessário o suporte com parâmetros técnicos na análise de cada caso envolvendo produção de barulho.

O Código Civil não estabelece uma norma exata para o barulho em condomínios, porém, alguns casos podem ser configurados na Contravenção Penal de Perturbação do Sossego (art. 42 da Lei de Contravenções Penais). Há regras de silêncio, ainda, na legislação de cada município, e, via de regra, os regimentos internos disciplinam horários em que não é permitido incomodar o sossego de vizinhos em cada condomínio.

A Associação Brasileira de normas Técnicas (ABNT) normatizou a questão na NBR nº 10.151/1999 que, durante o dia, o nível de ruídos tolerável em áreas residenciais é de 55 decibéis, enquanto durante a noite é de 50 decibéis.

Os Estados e Municípios podem editar normas para tratar dessa questão e inclusive conta com meios de fiscalização e aplicações de sanções.

O barulho está entre as principais causas de desentendimentos entre vizinhos. O que muita gente não sabe é que a causa pode ser a própria estrutura da edificação: falta de isolamento acústico adequado nos apartamentos. A norma de desempenho das construções, NBR nº 15.575/2013, virá para ajudar no problema de conforto acústico, mas não pensem que será a solução.

Nas relações entre vizinhos, o artigo 1.277 do Código Civil é o pontapé da questão, ele trata do uso nocivo/anormal da propriedade. Nesse caso, os atos abusivos, embora causadores de incômodo, mantêm-se nos limites da sua propriedade, mas prejudicam o vizinho. São considerados abusivos os atos intencionais, com o propósito de prejudicar, e o direito exercido de maneira anormal. Em se tratando de condomínio edilício, podemos citar as festas noturnas com barulho excessivo, afinal, durante a noite, só o ato de caminhar em muitos edifícios gera um barulho além do normal. Já os atos lesivos são os que causam danos ao vizinho, embora o agente não esteja fazendo uso anormal de sua propriedade.

Destacamos o HC/STF 85032 de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, que tratou de denúncia feita por um vizinho, que alegou incômodo com os ruídos provocados por crianças no andar superior: “o bem jurídico tutelado é a paz pública, a tranquilidade da coletividade, não existindo a contravenção quando o fato atinge uma única pessoa” (HC 85032, Relator(a): Gilmar Mendes, Segunda Turma, julgado em 17/05/2005, DJ 10-06-2005).

Assim, orientamos que o síndico só deve agir em caso grave de incômodo e barulhos que geram um dano coletivo.



Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de Anápolis

Avenida Faiad Hanna, Qd. B, Lt. 08, Cidade Jardim, CEP 75.080-410, Anápolis - GO
(62) 3327-0652 | www.oabanapolis.org.br | anapolis@oabgo.org.br



Certo é que a convenção e o regimento interno devem ser um conjunto de regras escritas de forma mais clara e completa possível, que contenha explicitamente tudo que pode e não pode ser feito e em detalhes, de modo que os moradores possam consultá-lo para sanar todas as dúvidas antes mesmo de pensar em começar o conflito.

Por fim, independentemente da legislação, do que consta nos regimentos internos, a tolerância e o respeito entre os vizinhos que vivem em condomínio devem ser o primeiro passo para se evitar problemas. No dia a dia é preciso muitas vezes ser tolerante para evitar desgastes desnecessários. Caso um vizinho esteja fazendo um barulho incômodo, por exemplo, é de bom senso entrar em contato com ele primeiramente para uma conversa amigável antes de levar a questão para o zelador, o síndico ou a administradora e só após essas tentativas procurar as medidas legais cabíveis.

HENRIQUE CASTRO

Advogado. Pós-graduado em Direito Público (2011) e Educação a Distância: Gestão e Tutoria (2021). Coordenador do MBA em Gestão e Direito Condominial da UNEPOS (DF).