

INFORMATIVO CONDOMINIAL

Edição Número 01 – Novembro 2024 - distribuição interna e gratuita

Por: Alfredo Abreu – Escritor e Consultor em Assuntos Condominiais



FUMAR EM CONDOMÍNIO, SAIBA QUAIS VIOLAÇÕES VOCÊ PODE ESTAR COMETENDO SEM FAZER IDEIA DOS RISCOS E PREJUÍZOS QUE EXISTEM.

Assunto recorrente em condomínios, principalmente de maior porte, o consumo de charuto, cigarrilha, narguilê, cachimbo e até mesmo maconha em apartamentos, mesmo que seja na janela gera dúvidas em moradores e síndicos principalmente sobre quais medidas adotar.

Imagine uma mulher grávida , um recém - nascido, uma pessoa idosa em especial que tenha problemas respiratórios receber fumaça dentro do apartamento e ter que conviver com isso,

Apesar do trato da questão criminal ser objeto de Segurança e Justiça Pública, o consumo de maconha (e outros fumígenos) **quando afetam a coletividade podem ser rechaçadas com medidas do Condomínio.**

O debate e as consequências internas não tomarão por base o fator penal da questão, mas **os malefícios para além da porta da casa/apartamento do Condomínio.**

Inicialmente, tomamos por base o Código Civil que em seu artigo 1.335 elenca entre os deveres dos condôminos: “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, **e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.**”

A par dessa linha, temos que a fumaça e o odor provenientes do consumo de narguilê, charuto, cigarrinho de palha, cachimbo, cigarretes e até mesmo maconha, se forem sentidos fora da unidade condominial já implicam em infração. Relembrando, isso se aplica não só à maconha, mas também a qualquer outro fumígeno.

E os casos mais comuns são de odor e fumaça saindo para o hall ou por janelas e sacadas atingindo terceiros (nesse último caso acrescenta-se lançamento de bitucas/cinzas).

Em paralelo, na Legislação Federal também encontramos o artigo 2º da Lei nº 9.294/1996 – Antifumo, que **veda o “uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado, privado ou público”**. Áreas cobertas e/ou fechadas em Condomínios não permitem o consumo de fumígenos (inclusive a maconha, mesmo que em alguns países seja liberada e no Brasil o uso deixou de ser crime, porém é vista na lei como ilícita.

O apartamento/casa condominial por mais que sejam revestidos de uma série de garantias como inviolabilidade e preservação da intimidade, não possui carta branca ou uso absoluto por seus proprietários/possuidores e sofrem limitações sempre que impliquem em perturbação à saúde, sossego e segurança alheios.

O QUE OS MORADORES E O SÍNDICO PODEM FAZER?

Muitas vezes quem fuma nem mesmo sabe que seus vizinhos estão percebendo. Isso vale também para fumígenos legalizados como cigarro, charuto, cigarrilhas, cachimbos.

O síndico pode atuar de maneira preventiva, com comunicados gerais

A conversa franca e aberta ou uma carta de orientação ao possível infrator são boas medidas para início de atitude tomada pela administração.

Dessa forma não incorre o Condomínio em risco de acusar indevidamente alguém de estar utilizando maconha. **Caso o notificado de fato faça uso de tal entorpecente, compreenda o recado e tenha o conhecimento que está afetando terceiros.**

No caso do morador infrator seguir com a prática, com odor ou fumaça afetando para além de sua unidade, saindo por baixo da porta, janelas ou sacadas, a administração deve colher provas e atuar com base no Regimento Interno.

Não sendo necessário especificar que trata-se de maconha, o fundamento será o resguardo geral da salubridade e sossego alheios, algo que pode ser afetado também pelo uso de diversos fumígenos mais marcantes como cachimbo, charutos e cigarrilhas.

Caso a prática persista, mesmo com seguidas multas regimentais, abre-se a possibilidade ao Síndico de aplicar a multa por condômino antissocial prevista no parágrafo único do art. 1337 do Código Civil, com montante equivalente a 10 (dez) vezes o valor da taxa condominial do infrator. crédito das fotos internet e pesquisa:agenciabrasil.com.br