

INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ADMINISTRAÇÃO

FABIANA NOGUEIRA MORELLATO

**CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO SOBRE OS CONFLITOS EM TRÊS
CONDOMÍNIOS NA CIDADE DE GUARAPARI**

Guarapari
2023

FABIANA NOGUEIRA MORELLATO

**CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS: UM ESTUDO SOBRE OS CONFLITOS EM TRÊS
CONDOMÍNIOS NA CIDADE DE GUARAPARI**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Bacharelado em Administração do Instituto
Federal do Espírito Santo – Campus Guarapari,
como requisito parcial para a obtenção do título de
Bacharel em Administração.

Orientadora: Simone de Souza Christo

Guarapari

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Instituto Federal do Espírito Santo – *Campus* Guarapari

M839c Morellato, Fabiana Nogueira.

Conflitos em condomínios: um estudo sobre os conflitos em três condomínios na cidade de Guarapari. – 2023.
56 f.: il.

Orientador: Simone de Souza Christo.

Monografia (Graduação) – Instituto Federal do Espírito Santo, Bacharelado em Administração, 2023.

1. Condomínios. 2. Conflitos. 3. Segmento Imobiliário. I. Christo, Simone de Souza. II. Instituto Federal do Espírito Santo. III. Título.

CDD: 658.2



TERMO Nº 5/2023 - GUA-CCTA (11.02.22.01.08.01.05)

Nº do Protocolo: 23183.002243/2023-81

Guarapari-ES, 10 de novembro de 2023.

Fabiana Nogueira Morellato

Conflitos em condomínios: um estudo sobre os conflitos em três condomínios da cidade de Guarapari

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Coordenação do Curso de Graduação em Administração do IFES (Campus Guarapari), como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Administração.

Aprovado em 10 de novembro de 2023

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof.^a M.Sc Simone de Souza Christo

Instituto Federal do Espírito Santo

Orientador

Prof.^a M.Sc Eduarda De Biase Ferrari Gomes

Instituto Federal do Espírito Santo

Membro Interno

Prof.^a M.Sc Virgínia de Paula Batista Carvalho

Instituto Federal do Espírito Santo

Membro Interno

Assinaturas da Comissão Examinadora

(Assinado digitalmente em 13/11/2023 14:30)

EDUARDA DE BIASE FERRARI GOMES

PROFESSOR DO ENSINO BASICO TECNICO E TECNOLOGICO

GUA-CCTAR (11.02.22.01.08.01.10)

Matrícula: 1657054

(Assinado digitalmente em 10/11/2023 20:45)

SIMONE DE SOUZA CHRISTO

PROFESSOR DO ENSINO BASICO TECNICO E
TECNOLOGICO

GUA-CCTA (11.02.22.01.08.01.05)

Matrícula: 1808579

(Assinado digitalmente em 14/11/2023 18:26)

VIRGINIA DE PAULA BATISTA CARVALHO

PROFESSOR DO ENSINO BASICO TECNICO E TECNOLOGICO

GUA-DIREN (11.02.22.08)

Matrícula: 1985532

O sucesso nasce do querer, da determinação e persistência em se chegar a um objetivo. Mesmo não atingindo o alvo, quem busca e vence obstáculos, no mínimo fará coisas admiráveis.

José de Alencar

RESUMO

O segmento imobiliário tem por objetivo negociar a compra, venda e locação de imóveis atuando também na gestão de condomínios verticais ou horizontais, nos quais o volume de conflitos e reclamações é algo comum dadas as divergências pessoais existentes em cada qual. Tal realidade não se faz diferente na cidade de Guarapari que enquanto principal balneário do estado do ES, abarca uma infinidade de edifícios e, por conseguinte, de condomínios. O tema é muito relevante à socioeconomia da cidade e demanda a ampliação de estudos neste contexto, justificando a sua escolha, até porque conduz à uma gama de questionamentos. Portanto, o estudo se objetivou a mapear os principais conflitos em três condomínios da cidade de Guarapari e os períodos de maior ocorrência. Para tal, conceituou e caracterizou os condomínios, as atribuições do síndico e de seus conselhos fiscais, definindo legalmente o entendimento para o termo conflito condominial, suas causas e soluções mais comuns e ainda discorreu sobre Guarapari e seu fluxo imobiliário. O estudo se desenvolveu sobre uma revisão de literatura, com objetivos exploratórios e descritivos e abordagem qualitativa, bem como contou com uma pesquisa observacional dada pelo acesso documental das amostras escolhidas, sob abordagem quantitativa. Como resultado, apuraram-se 10 categorias de conflitos, de natureza administrativa e também comportamental presentes nas altas e baixas temporadas. Concluiu-se que a responsabilidade pelo seguimento das leis, convenções e regimentos internos é de todos os atores envolvidos, todavia cabe à administração/síndico um melhor planejamento, organização, orientação e revisão dos documentos condominiais normativos para que os problemas sejam reduzidos, evitados, solucionados e erradicados. O assunto é complexo e demanda maiores investimentos em pesquisas acadêmicas para subsidiar novas informações com mais contundências.

Palavras-Chave: Condomínios; Conflitos Condominiais; Guarapari; Segmento Imobiliário.

ABSTRACT

The real estate segment aims to negotiate the purchase, sale and rental of adjacent properties working also in the management of vertical or horizontal condominiums, in which, is commonly the volume of conflicts and complaints given by the personal differences existing in each one. This reality is also seen in the city of Guarapari that constitutes the main resort in the state of ES, Brazil and encompasses a collection of buildings and condominiums. The topic is very relevant to the city's socio-economics and requires an expansion of studies in this context, justifying its choice added also to the fact that it leads to a range of questions. Therefore, the study aimed to map the main conflicts in three condominiums in the city of Guarapari and the periods of greatest occurrence. To this end, it conceptualized and characterized condominiums, the duties of the property manager and their fiscal councils, legally defining the understanding of the term condominium conflict and its most common causes and solutions. Adding to this, it discussed Guarapari and its real estate segment flow. It was developed based on a literature review with exploratory and descriptive objectives and a qualitative approach, as well as it used observational research substantial on documentary access to the chosen samples, using a quantitative approach. As a result, 10 categories of conflicts were identified inside an administrative and behavioral nature and present in the high and low seasons. The study provided to conclude that the responsibility for following laws, conventions and internal regulations lies is concerned to all involved actors, however, it is up to the administration/supervisor to execute a better plan, organize, guide and review normative condominium documents so that problems be reduced, avoided, resolved and eradicated. The subject is complex and demands greater investment in academic research to provide new and more incisive information.

Keywords: Condominium Conflicts; Condominiums; Guarapari; Real Estate Segment.

LISTA DE ABREVIATURAS

ADEMI-ES	Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo
APA	Área de Proteção Ambiental
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CC	Código Civil
COVID	<i>Corona Virus Disease</i>
ES	Espírito Santo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBRESP	Instituto Brasileiro de Educação de São Paulo
INCAPER	Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural
PIB	Produto Interno Bruto
PMG	Prefeitura Municipal de Guarapari
RDS	Reserva Estadual de Desenvolvimento Sustentável
SECULT ES	Secretária de Cultura do Governo do Estado do Espírito Santo
SESC	Serviço Social do Comércio
SETUR ES	Secretaria Estadual de Turismo do Espírito Santo
SINDICIG	Sindicato da Indústria da Construção de Guarapari
STJ	Superior Tribunal da Justiça

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Critérios de inclusão para identificação de conflitos encontrados.....	35
Quadro 2 - Características dos três condomínios estudados.....	37
Quadro 3 - Tipos de conflitos encontrados e quantidade de registros no C1.....	38
Quadro 4 - Tipos de conflitos encontrados e quantidade de registros no C2.....	39
Quadro 5 - Tipos de conflitos encontrados e quantidade de registros no C3.....	40

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Principais conflitos identificados no C1.....	42
Gráfico 2 - Principais conflitos identificados no C2.....	43
Gráfico 3 - Principais conflitos identificados no C3.....	44
Gráfico 4 - Conflitos evidenciados nos 3 condomínios na alta temporada.....	45

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
1.1 JUSTIFICATIVA	13
1.2 PROBLEMA DE PESQUISA	13
1.3 OBJETIVOS	13
1.3.1 Geral	13
1.3.2 Específicos	13
2. REFERENCIAL TEÓRICO	14
2.1 OS CONDOMÍNIOS - CONCEITO E RELEVÂNCIA	14
2.1.1 Legislações, normas e regulamentos dos condomínios no Brasil	16
2.2 OS CONFLITOS SOCIAIS	21
2.2.1 Os principais conflitos condominiais e suas prováveis soluções	22
2.3 A CIDADE DE GUARAPARI E SEU MERCADO IMOBILIÁRIO	29
3. METODOLOGIA DA PESQUISA	33
3.1 TIPO DE PESQUISA	33
3.2 PROCEDIMENTOS ADOTADOS PARA A COLETA DE DADOS	33
3.2.1 Para a pesquisa bibliográfica	33
3.2.2 Para a pesquisa documental	34
3.3 AMOSTRA	35
3.4 TRATAMENTO DE DADOS	35
3.5 CÓDIGO DE ÉTICA	36
4. RESULTADOS	37
5. ANÁLISES E DISCUSSÕES	42
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	49
REFERÊNCIAS	51

1. INTRODUÇÃO

A construção civil integra a história evolutiva da humanidade, haja vista a necessidade do homem em buscar desde os primórdios tempos, abrigo e proteção contra animais selvagens, intempéries e inimigos, e que evolui a partir das descobertas humanas com relação aos recursos naturais e aos avanços científicos e tecnológicos ao longo dos séculos que promoveram uma infinidade de possibilidades, permitindo a criação de raízes em locais apropriados à sua sobrevivência. Se trata de um setor reconhecido como um dos mais expressivos no desenvolvimento socioeconômico mundial mediante a diversidade e quantidade de seus produtos, uso de recursos naturais, empregabilidade que gera e atendimento cada dia mais às diretrizes e premissas da sustentabilidade com uso de recursos naturais renováveis, sendo a gestão de seus resíduos, seu maior desafio (POUEY e LAROQUE, 2017; CRUZ, GOMES e MAFRA, 2021).

Estatisticamente, de 2008 a 2015 o setor teve um crescimento médio de 12,9%, registrando em 2015, um volume de 131.487 empresas ativas (JESUS *et al.*, 2018). Em 2017, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontou que o setor representou 5,2% do Produto Interno Bruto (PIB) total daquele ano no Brasil, cujo valor aproximado total foi de R\$ 6,5 trilhões de reais (CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC, 2021). Ainda, como demonstram dados de pesquisa que monitora as construtoras e obras no território nacional, mesmo diante das consequências da pandemia do *Corona Virus Disease* (COVID-19), dentre 2021 a 2026, o setor estima em intenção de projetos, investimentos em torno de R\$ 882,3 bilhões (RAMOS, 2022).

Neste universo há de se destacar a potencialidade do mercado imobiliário atrelado ao setor da construção civil. Este se identifica como setor secundário da economia, o qual é definido pelo IBGE como o segmento que negocia ações de compra, venda e aluguel de terrenos e imóveis residenciais, industriais e comerciais (NUNES *et al.*, 2020). Se trata de um segmento muito mais amplo e complexo considerando para além de seu vínculo com a construção civil, o fato de se aliar às empresas que produzem materiais para a construção civil e por aquela cujas atividades se ligam ao setor terciário, como é o caso das imobiliárias comerciais e de administração (AMORIM, 2017).

O mercado imobiliário tem como atores, as incorporadoras, construtoras, consultorias especializadas, imobiliárias, corretoras de imóveis e agentes financeiros (CARVALHO, 2020). Seu sucesso se alicerça em fatores como heterogeneidade dos bens, localizações, inúmeras ofertas de área construída, seus funcionamentos como bens de ativos reais, bem como diante das condutas dos agentes de bens imobiliários (LACERDA e ABRAMO, 2020). Neste contexto, o setor em 2022 apresentou excelente desempenho mesmo mediante crises econômicas e políticas vivenciadas no país, com elevação de 11,9% de imóveis comercializados em relação à 2021, graças às diferentes oportunidades que atingem todas as classes socioeconômicas do país (INSTITUTO BRASILEIRO DE EDUCAÇÃO DE SÃO PAULO - IBRESP, 2023).

No que se refere aos condomínios, foco central deste estudo, o crescimento em ritmo acelerado nas grandes cidades é resultado da falta de espaço suficiente para acomodar a todos de forma individual, tornando cada vez mais necessária as suas existências (MATOS e BARTKIW, 2013). Condomínios, no direito civil, são correspondentes às propriedades compartilhadas em que várias pessoas possuem direitos e responsabilidades sobre uma determinada área ou edifício (KARPAT, 2020). Logo, por envolver pessoas e suas inúmeras diferenças sociais, culturais, religiosas, financeiras e intelectuais, são alvo para gerações de conflitos, que por vezes só são resolvidos no âmbito judicial (DESIMONE, 2011; BERG, 2012; BURBRIDGE e BURBRIDGE, 2012; FERNANDES, 2017; MELLO, 2017; QUEIROZ, 2018; CARDOSO, 2019; CARBONERA, 2020; KARPAT, 2020).

Guarapari localizada na região metropolitana do estado do Espírito Santo, tem passado por essa realidade nos últimos anos, apresentando grande oferta no âmbito residencial. Retrato disso, é o crescimento do setor imobiliário no município, que durante seu período de alta temporada (de dezembro a fevereiro) recebe números absurdos de turistas de diversos lugares do país, mas principalmente de Minas Gerais. Muitos desses já possuem moradia própria em prédios da cidade, outros se tornam inquilinos de temporada, outros ainda adquirem imóveis para locação na alta temporada. Para atrair mais turistas, empresários do ramo investem na construção de novos edifícios que servirão de condomínio, os quais por suas vezes apresentam uma diversidade de conflitos importantes a se conhecer.

1.1 JUSTIFICATIVA

A escolha pela temática se justifica mediante o crescimento civil e conseguidamente, imobiliário na cidade de Guarapari, a qual tem vivenciado significativo aumento da procura por moradias fixas e temporárias em condomínios edilícios, onde a elevação de conflitos, segue um curso natural e humano de habituar-se à comunidade, com afinidades e vínculos cotidianos que podem ser harmônicos ou não, isto pois envolve um espaço compartilhado por diversos tipos de pessoas que tornam o ambiente favorável a divergências de ideias, opiniões e concepções sobre diversos assuntos. Tal realidade em Guarapari, demanda ampliação de estudos e conhecimentos acadêmicos com ganhos tanto para divergentes profissionais quanto para a própria sociedade local e turística.

1.2 PROBLEMA DE PESQUISA

Levando-se em conta o aquecimento do setor imobiliário em Guarapari e a alta demanda como acima justificado, este estudo elegeu como seu elemento diretriz, a seguinte problematização: Quais são os conflitos condominiais mais frequentes ocorridos na cidade de Guarapari e como estes têm sido tratados?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Geral

Mapear os principais conflitos em três condomínios de Guarapari e os períodos de maior ocorrência.

1.3.2 Específicos

- Conceituar e caracterizar os condomínios e sua legislação;
- Compreender a definição legal para o termo conflito condominial, causas e soluções mais comuns;
- Discorrer sobre a cidade de Guarapari e seu fluxo imobiliário, de forma a direcionar o alcance do objetivo geral.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 OS CONDOMÍNIOS - CONCEITO E RELEVÂNCIA

Para se adentrar ao conceito e relevância dos condomínios, no que tange às suas origens, Karpát (2020) relata ser algo impreciso e que de acordo com diversos estudiosos sobre o direito imobiliário e sua história, as perspectivas são variadas, isto pois a concepção histórica à sua presença, já se fez nas construções coletivas existentes nas primeiras cidades edificadas, erguidas há cerca de 4.000 anos a.C próximas ao Rio Eufrates na Mesopotâmia, em edificações executadas e rodeadas por muralhas com vistas de cercar territórios e promover maior controle dos reis cujo domínio se fazia impor nas suntuosas obras arquitetônicas, como palácios, pirâmides, templos, etc.

Neste sentido histórico, Schwartz (2022), diz que quando com o fim das batalhas e guerras contra os bárbaros constituídos pelos povos *vikings* e magiares, ocorreu a diminuição das epidemias, resultando na redução dos altos índices de mortalidade e em contrapartida, ao aumento do crescimento demográfico. A partir daí a palavra condomínio advinda do latim *condominium* passou a ser entendida como a copropriedade ou domínio em conjunto, tendo suas primeiras unidades surgidas em um cenário de mudança nas estruturas sociais e econômicas ocasionadas pela migração de parte da população do campo para as cidades (CARBONERA, 2020).

Nesta toada de desenvolvimento, o comércio também foi propiciando aos séculos seguintes, a configuração de uma nova categoria social denominada por classe média composta pela burguesia, que também foi responsável pelo início do êxodo rural, tendo em vista que as pessoas migravam do meio rural para as cidades na busca de melhoria de vida e de condições de sobrevivência, permitindo assim, o aparecimento de um novo conceito de moradia (KARPAT, 2020; SCHWARTZ, 2022). Como resultado, estes autores bem como Carbonera (2020), fazem alusão à ocorrência de aglomerados nas cidades, com duas ou três famílias sob o mesmo teto dada a intensificação da necessidade de espaços. Este tipo de ocupação instalou-se de modo informal assemelhando-se aos condomínios, porém, sem nenhum suporte legal para determinar a divisão das responsabilidades e para a conservação e manutenção das casas.

No que tange ao conceito moderno sobre o termo “Condomínio”, o Código Civil Brasileiro (CC) promulgado pela Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964), em seu art. 1º o define da seguinte forma:

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei (BRASIL, 1964).

O CC traz a expressão “condomínios edilícios” sendo utilizada para se referir a condomínios verticais pertinentes aos edifícios, e para condomínios horizontais, os que se associam com condomínios residenciais (BRASIL, 1964).

Ainda, Sena (2016) explica que “condomínio edilício” é aquele no qual divergentes pessoas estão presentes em áreas privadas, que muito embora estas sejam unidades autônomas, compartilham áreas comuns ao mesmo tempo. Com a mesma concepção, Mello (2017) enfatiza que o condomínio acontece no instante em que duas ou mais pessoas exercem a propriedade de uma coisa ao mesmo tempo. Portanto, segundo estes autores, o condomínio diz respeito à forma pela qual divergentes pessoas dividem uma propriedade, compartilhando direitos e responsabilidades sobre suas áreas, sejam estas térreas ou edifícios. Geralmente, são compostos por unidades habitacionais, como apartamentos ou casas, mas existem condomínios destinados a atividades comerciais como escritórios e estabelecimentos diversos.

No Brasil, a evolução dos condomínios se deu a partir do início do século XX frente ao desenvolvimento dos grandes centros urbanos e do êxodo rural e que segundo o estudo de Cezar (2018, p. 17), se justifica uma vez que “a produção do condomínio é mais rentável do que o parcelamento do solo e, por ser mais rentável, tornou-se paulatinamente a forma hegemônica da produção do espaço pelo mercado”, refletindo no padrão de ocupação de espaços públicos, haja vista representar o núcleo da fragmentação, hierarquização e homogeneização metropolitana, de áreas urbanas.

Sendo assim, a importância dos condomínios na sociedade atual é significativa, pois desempenham um papel crucial na organização e gestão de espaços residenciais, comerciais e mistos, objetivando-se a estabelecer regras, garantir a segurança,

promover a convivência harmoniosa entre os moradores e solucionar conflitos que possam surgir na comunidade condominial (SENA, 2016; KARPAT, 2020; SCHWARTZ, 2022).

No entanto, Desimone (2011) observa que como qualquer tipo de organização, os condomínios para que ocorra uma boa convivência em suas dependências, demandam a implementação de regulamentos, normas e atendimento a legislações específicas que regem os direitos e os deveres de todos, impondo suas respeitabilidades e evitando que ocorram os conflitos, conhecidas a seguir.

2.1.1 Legislações, normas e regulamentos dos condomínios no Brasil

A lei condominial encarrega-se dos assuntos relacionados aos condôminos, estabelecendo regras e instruções que deverão gerir a vida social nos seus espaços (PINTO, 2000; DESIMONE, 2011; SENA, 2016; FERNANDES, 2017; MELLO, 2017; KARPAT, 2020). Neste contexto legal, o novo Código Civil Brasileiro instituído pela Lei n. 10.406/02, no seu capítulo VII associado ao "Condomínio Edifício", elenca 29 artigos sobre as relações condominiais, dispendo sobre os direitos e deveres a serem seguidos tanto pelos síndicos quanto pelos moradores, notificando deste modo, responsabilidades para todas as partes envolvidas na vida condominial (BRASIL, 2002).

Fundamentando-se na proposta deste estudo, relevante ter-se em mente, a importância da cobrança dos moradores quanto à administração dos condomínios, somadas à Convenção e Regimentos Internos adotados por cada condomínio. Neste sentido, Fernandes (2017, p.1) enfatiza que “a partir dessas regras básicas cada condomínio tem a liberdade de normatizar cada situação conforme lhe convier, desde que sejam respeitadas as condições legais.” Assim, torna-se indispensável que se resume a respeito destes documentos e ações que direcionam a boa administração de um condomínio, onde este estudo deu ênfase à Convenção Condominial, ao Regimento Interno, as Assembléias, ao Síndico bem como ao Conselho Fiscal e seus papéis, como discorrido na sequência.

a) A Convenção Condominial - representada por um documento imprescindível para o bom funcionamento de um condomínio, é elaborada no momento da

constituição do empreendimento, tendo caráter jurídico definidor das regras e diretrizes a serem seguidas por todos os condôminos (SENA, 2016; QUEIROZ e KRIEGER, 2020; SCHWARTZ, 2022).

Para Pinto (2000, p.10) representa “um instrumento de Competência Normativa Delegada, que garante a utilização das coisas comuns e administração do Condomínio”. Diz respeito à um contrato coletivo normativo, estabelecido a partir dos interesses das partes envolvidas para regular as relações internas condominiais. Isto quer dizer que envolve proprietários de unidades, possíveis compradores, cessionários e promitentes cessionários, sejam estes atuais e futuros, dispendo em adição, as relações jurídicas entre signatários e terceiros. Complementarmente, Karpát (2020) explica que a natureza estatutária da convenção se diferencia do contrato, uma vez que deixa evidente a obrigatoriedade de que seja respeitada por todos ainda que os condôminos ou ocupantes, não a tenham aprovado.

Indo além, o Código Civil Brasileiro em seu Art. 1.333 descreve que a convenção direcionada à constituição do condomínio edilício, obrigatoriamente tem que ser subscrita pelos titulares, sendo neste contexto, no mínimo, dois terços das frações ideais. Isto é, deve ser imposta aos titulares de direito sobre as unidades, ou para os que as tem como posse ou detenção, abordando temas como, como: direitos e deveres dos condôminos; forma de utilização das áreas comuns; obrigações financeiras; regras de convivência; penalidades em caso de descumprimento das normas; entre outros aspectos relevantes para a vida em condomínio (BRASIL, 2002).

É documento importante também por dar base à estrutura do Regimento Interno, apresentado a seguir.

b) O Regimento Interno - documento complementar à convenção condominial que em conformidade com Pinto (2000), Desimone (2011), Sena (2016), Fernandes (2017), Karpát (2020), Queiroz e Krieger (2020) e também Schwartz (2022), tem a finalidade de detalhar e especificar as regras de convivência e uso das áreas comuns do condomínio. Enquanto a convenção estabelece as normas gerais, o regimento interno traz orientações mais detalhadas sobre horários de silêncio, uso de áreas de lazer, normas de segurança, procedimentos para obras e reformas, entre outros assuntos específicos.

Entretanto, de acordo com a reiteração de Karpát (2020), o regimento interno pode ser elaborado junto com a convenção condominial, ou como um documento à parte, pois tem como meta abordar questões menores, porém essenciais para a boa convivência em condomínio. Neste sentido, exemplificam-se os horários de funcionamento das áreas comuns, possibilidades de levar visitantes para a piscina, regras para utilização do salão de festas, entre outras determinações.

Obviamente que para a elaboração da convenção de condomínio e seu regimento interno, se faz necessária a execução de Assembléias específicas, cujo conceito e objetivo se discorrem abaixo.

c) Assembléias - se configuram nas reuniões necessárias para tomadas de decisões coletivas. Nelas, os condôminos têm a oportunidade de se reunirem para deliberar sobre questões que afetam a rotina condominial (SENA, 2016; FERNANDES, 2017; QUEIROZ e KRIEGER, 2020; SCHWARTZ, 2022).

Na definição de Karpát (2020, p. 51) “a assembleia é órgão deliberativo máximo do condomínio, tem poder supremo e as decisões tomadas nela tornam-se obrigatórias a todos, mesmo aos ausentes.” Contudo, o autor frisa ser importante que as decisões assembleares sejam limitadas às determinações da Lei, bem como ao que regem a convenção do condomínio e o regimento interno. Adicionalmente, Desimone (2011) destaca que: 1) os votos em Assembléia exigem que cada eleitor esteja quite com suas cotas condominiais para votar em assembleia; 2) o uso das áreas comuns obrigatoriamente requer ações que não interfiram no sossego, salubridade e segurança dos demais ocupantes; 3) não se pode alterar a fachada de qualquer condomínio.

Outro elemento fundamental neste universo, é o Síndico, conceituado abaixo.

d) O Síndico – é o representante legal do condomínio, responsável por administrar e gerenciar as questões do empreendimento. Sua eleição ocorre nas Assembléias Condominiais (SENA, 2016; QUEIROZ, 2018; KARPAT, 2020; QUEIROZ e KRIEGER, 2020; SCHWARTZ, 2022).

O § 1º do art. 1.348 do CC (BRASIL, 2002), rege a possibilidade da Assembléia investir em outro indivíduo que o represente, quando necessário. Já o § 2º deste mesmo artigo, dispõe que a transferência de poder de representação ou de funções administrativas dadas pelo síndico à outra pessoa, total ou parcialmente, requer a devida aprovação da Assembléia, exceto mediante disposição contrária ao que determina a Convenção do Condomínio.

No que tange às competências do síndico, o art. 1.348 do CC (BRASIL, 2002) determina as seguintes:

- I - Convocar a Assembléia dos condôminos;
- II - Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - Dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da Assembléia;
- V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - Prestar contas à Assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX - Realizar o seguro da edificação (BRASIL, 2002).

Dada a importância do síndico na administração das finanças do condomínio, há de se salientar também a atuação do Conselho Fiscal, cujo conceito está sequencialmente sumarizado.

e) O Conselho Fiscal – é fundamental para a transparência e o controle das atividades do síndico principalmente no que tange à aplicação de finanças. É composto por condôminos eleitos nas Assembléias que têm a função de verificar a regularidade dos atos administrativos e financeiros, a fim de garantir a transparência na gestão condominial (SENA, 2016; KARPAT, 2020; QUEIROZ e KRIEGER, 2020; SCHWARTZ, 2022).

Fazendo jus a isto, cita-se a menção de Queiroz (2018, p. 97):

Nos edifícios submetidos ao regime da lei 4.591/64 e do código civil de 2002 (arts. 1331 a 1358), cabe ao conselho consultivo desempenhar o papel de

assessor do síndico e ao conselho fiscal, se houver, fiscalizar o dinheiro dos condôminos (função que pode ser atribuída ao conselho consultivo se houver apenas este), sem que os demais consortes fiquem alienados da fiscalização. Não basta examinar formalmente os balancetes apresentados pelo síndico ou pela administradora. É preciso confrontar o papel com a realidade, para assegurar-se de que os fatos aconteceram como registrados.

Sendo assim, o Conselho Fiscal, deve fiscalizar as contas da administração do condomínio, por meio de atividades analíticas dos balancetes, demonstrativos financeiros e relatórios de despesas apresentados pelo síndico, assegurando a conformidade com as normas e regras estabelecidas. Caso identifique alguma irregularidade, o Conselho Fiscal deve comunicar aos condôminos e tomar as medidas cabíveis (QUEIROZ, 2018; QUEIROZ e KRIEGER, 2020).

Ressalta-se ainda, que as administradoras de condomínios são empresas especializadas na gestão e administração de empreendimentos condominiais que atuam em parceria com o síndico e auxiliam na realização de diversas atividades, como elaboração de balancetes, cobrança de taxas condominiais, controle financeiro, contratação de serviços e fornecedores, entre outras (SENA, 2016; QUEIROZ, 2018; KARPAT, 2020; QUEIROZ e KRIEGER, 2020; SCHWARTZ, 2022).

Desimone (2011) relata sobre as divergências ocorridas entre a lei n. 4.591/65 para o Novo CC e destaca que este último ainda não abrange os seguintes itens: direito de propriedade, despesas do condomínio, direito do locatário participação dessas despesas e outras. Desimone (2011, p.1) enfatiza as mudanças mais relevantes neste comparativo legal, a saber:

- Convenção (Art. 1.333) Se a convenção do seu condomínio contiver cláusulas que contrariem o novo Código, elas perdem automaticamente a validade.
- Multa / inadimplência (Art. 1.336) Multa por atraso em pagamento: O teto máximo cai de 20% para 2%. Para as taxas condominiais em atraso, com vencimentos anteriores à data de 11 de janeiro de 2003, prevalece a multa prevista na Convenção. O teto de 2% referente à multa por atraso em pagamento, como estabelece o Novo Código Civil, é válido apenas para vencimentos pós 11 de janeiro de 2003.
- Multa / antissocial (Art. 1.337) Multa por conduta antissocial: Criada pela nova legislação, poderá ser de 10 vezes o valor da taxa condominial
- Multa / descumprimento das normas (Art. 1.337) Multa por descumprimento de normas: Com aprovação de 3/4 dos condôminos, será possível aplicar multa de até 5 vezes o valor da taxa condominial para infratores reincidentes;
- Destituição do síndico: (Art. 1.349) Será preciso maioria absoluta do condomínio (metade mais um) para destituir o síndico, e não mais 2/3.

Tendo-se caracterizado o que estrutura o condomínio no Brasil, mediante a proposta deste estudo, cabe descrever-se sobre os conflitos, compreendendo-se suas definições, causas e possíveis soluções, cuja abordagem se apresenta no subcapítulo subsequente.

2.2 OS CONFLITOS SOCIAIS

A palavra “conflito” é oriunda do latim *conflictus*, sendo fruto da divergência de objetivos e interesses pessoais. Logo, são inevitáveis no cotidiano humano, constituindo a oposição no cooperativismo e na colaboração já que se relaciona diretamente com as palavras desacordo e discórdia. Trata-se de “uma interferência ativa ou passiva, mas deliberada para impor um bloqueio sobre a tentativa de outra parte de alcançar os seus objetivos” (CHIAVENATO, 2014, p. 416).

Na explanação de Berg (2012), conflito significa choque entre coisas, embate de pessoas ou grupos opostos, identificando assim, uma adversidade entre duas forças contrárias que na realidade, condiz com um estado antagônico que envolve pessoas, ideias e interesses manifestados nas opiniões, incompatibilidades e/ou diferentes situações. Para este estudioso, em tempos contemporâneos, o conflito é cada dia mais inevitável e evidente, o que requer abordá-lo e compreendê-lo para que se saiba como lidar com ele.

Também neste contexto conceitual, Burbridge e Burbridge (2012) possuem a visão de que os conflitos são naturais ao ser humano, e até por vezes, necessários para impulsionar transformações. Porém na contramão desta concepção positivista, muitos conflitos são realmente desnecessários e impactantes pois destroem valores, inferindo uma gama de danos às pessoas, organizações e governos, individual e coletivamente. Neste contexto, Cardoso (2019, p. 29) compreende que “um conflito pode surgir de uma pequena diferença de opiniões, podendo se agravar e atingir um nível de hostilidade que denominamos de conflito grave ou destrutivo”.

Deste modo, fica claro que conflitos podem ter resultados positivos ou negativos, pois envolvem desde os seus motivos até a forma como foi tratado. Para Chiavenato (2014), os efeitos positivos são condizentes com os que despertam sentimentos e energia em determinado coletivo, o qual passa a buscar meios mais eficazes de

executar tarefas e soluções criativas e inovadoras, ou seja, atua como um estimulante à coesão intragrupal, chamando atenção para problemas existentes que precisam de maior atenção. Por suas vezes, os efeitos negativos, se associam aos que tendem a provocar consequências indesejáveis para o bom funcionamento de algo envolvendo a frustração, a hostilidade e a tensão, o que resulta em prejuízos ao desempenho de tarefas, ao cotidiano de um local e ao bem-estar das pessoas, isto pois se desperdiça muita energia para suas resoluções. Todavia, o estudioso defende ser necessário que existam conflitos uma vez que estes corroboram no processo de transformações necessárias que ajudam no desenvolvimento de uma organização, embora gerem custos, por vezes despercebidos, mas essenciais neste sentido.

Deste modo, a interferência dos conflitos no andamento de uma organização seja ela qual for, demanda antes de tudo, em conformidade também com Berg (2012), Burbridge e Burbridge (2012) e Cardoso (2019), que se compreenda sua favorabilidade ou não, para que se encontrem soluções plausíveis geradas por novas ideias e soluções a curto prazo, otimizando custos e perdas.

Com base nessas conceituações, cabe inserir o conflito no âmbito deste estudo, isto é, direcionado aos condomínios, como discorrido na sequência.

2.2.1 Os principais conflitos condominiais e suas prováveis soluções

Na vivência em condomínio, em que várias pessoas compartilham mesmos espaços, em certas proporções, os conflitos costumam ser corriqueiros e em escalas de gravidade mais brandas (BERG, 2012; BURBRIDGE e BURBRIDGE, 2012; BRAGHINI ADVOGADOS ASSOCIADOS, 2019; CARBONERA, 2020).

Como conflitos mais comuns, Cardoso (2019, p.32) destacam: “(...) inadimplências, desrespeito ao regulamento ou convenção, criação de animais, uso da área comum, utilização da garagem, barulho, desavença entre moradores, problemas com fornecedores e com funcionários” e que se aderem às divergências nas decisões da administração. Todos estes conflitos sem exceção em soma à limpeza predial, segundo Pinto (2000), Desimone (2011), Berg (2012), Burbridge e Burbridge (2012), Sena (2016), Fernandes (2017), Mello (2017), Santos (2017), Queiroz (2018), Carbonera (2020), Karpát (2020) e ainda Schwartz (2022), são geradores de tensões

entre os moradores, afetando a qualidade de vida no condomínio, Complementarmente, Braghini Advogados Associados (2019), Pires (2019) e Queiroz e Krieger (2020), apontam que os principais conflitos em condomínios estão comumente relacionados a cinco fatores reconhecidos convencionalmente pela sigla “5 Cs”, sendo estes: cano, cachorro, criança, carro e calote, como abaixo descritos;

1) O 1º “C” (cano) - relacionado ao cuidado com a infraestrutura do edifício em que está o condomínio, sob responsabilidade do administrador ou síndico, proprietário e inquilino. Diz respeito por exemplo, aos problemas decorrentes de infiltrações e vazamentos, mas também envolvem a estrutura metálica, cimentícia, pinturas, dentre outros, que para Desimone (2011), Berg (2012), Burbridge e Burbridge (2012), Sena (2016), Fernandes (2017), Mello (2017), e Santos (2017), Braghini Advogados Associados (2019), Carbonera (2020) e Queiroz e Krieger (2020) podem gerar grande dor de cabeça à uma unidade, parte ou totalidade de um condomínio, isto pois, demandam se saber a localização exata da ocorrência, suas causas e ações de resolução mais rápido possível, minimizando-se transtornos e gastos.

No que tange à responsabilidade do conserto, estes estudiosos acima em soma à Pires (2019) e Domingues (2021) afirmam que assim visualizados, infiltrações e vazamentos devem ser comunicados ao síndico ou empresa administradora, para que se possam tomar as ações devidas, sem que se comprometam ainda mais as questões estruturais e se coloque em risco a vida de pessoas e qualidade do condomínio.

Além disto, quanto mais rápido for identificado o problema, menos preocupação e gastos haverá (QUEIROZ, 2018, 2020; CARBONERA, 2020). Neste contexto, Domingues (2021) faz uma ressalva às reformas de unidades condominiais que além de barulho, por vezes demandam o fechamento de registros de água, ou que se desligue a energia elétrica, o que é fato gerador de transtornos a mais.

Nesta classificação, há de se fazer menção à corrosão em armaduras e ferragens dos condomínios em edifícios, que representam para Itamaro (2017), um perigo real, seja por problemas de falhas estruturais, falta de manutenção preventiva e corretiva, e principalmente quando estes se situam em áreas costeiras dada a salinidade do mar.

Trata-se de um perigo eminente e crescente que requer além da manutenção preventiva, a intervenção e a recuperação da capacidade de resistência, sendo que em alguns casos chega-se até a demolições. É dependente das reais condições, e de fatores como intensidade e gravidade aliados às viabilidades econômicas para a correção dadas a partir da “inspeção preliminar, inspeção detalhada, delimitação da área, remoção do material deteriorado, limpeza, revestimento da armadura, recomposição da estrutura e revestimento da estrutura” (MARQUES, 2015, p. 13), demandando custos extras como escoras, mão de obra qualificada e especializada, trabalhos em alturas, equipamentos e materiais específicos, etc. Isto significa se tratar de algo que deve ser sempre considerado no controle da administração de condomínios.

2) O 2º, 3º e 4º “Cs” (cachorro, criança, carro) - estão voltados para a observação das normas preconizadas no regimento interno do condomínio que estabelecem comportamentos intuindo a boa convivência dos condôminos em suas propriedades e no espaço comum (DESIMONE, 2011; BERG, 2012; BURBRIDGE e BURBRIDGE, 2012; SENA, 2016; FERNANDES, 2017; MELLO, 2017; SANTOS, 2017; BRAGHINI ADVOGADOS ASSOCIADOS, 2019; CARBONERA, 2020; QUEIROZ e KRIEGER, 2020).

Nestes, estão por exemplo, os problemas com os cachorros, que na opinião de Pires (2019), exige do Síndico e dos condôminos, expressiva meticulosidade quando da criação do regimento interno, considerando aspectos como: permissão, circulação, guias e fcinheiras. O Supremo Tribunal de Justiça (STJ, 2019) ressalta segundo liberação de 2019, que não se pode mais proibir a permanência de *pets* em condomínio. Tal liberação se embasa nas disposições dos arts. 1.332, 1.333 e 1.344 do CC de 2002 que tratam dentre outras coisas, sobre a convivência harmônica, onde a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas está garantida pela lei, desde que o animal não apresente risco à segurança, higiene, saúde e ao sossego do condomínio no seu todo, o que se sobrepõe à vontade individual de cada condômino.

Neste agrupamento, também se incluem as questões associadas comumente às crianças em condomínio, geralmente correlacionadas com os barulhos que as

brincadeiras geram. Como exemplo, tem-se o uso de *skates*, rabiscos nas paredes dos corredores, criança sozinha na piscina, gritos e berros (DESIMONE, 2011; BERG, 2012; BURBRIDGE e BURBRIDGE, 2012; SENA, 2016; FERNANDES, 2017; MELLO, 2017; SANTOS, 2017; BRAGHINI ADVOGADOS ASSOCIADOS, 2019; CARBONERA, 2020; QUEIROZ e KRIEGER, 2020). Para além destas reclamações geradoras de conflitos condominiais, Domingues (2021) salienta o ato de se jogar objetos pelas janelas, implicação com vizinhos e, deterioração de áreas, atos comuns de crianças e adolescentes.

Como forma de atenuar essas situações, Pires (2019) diz ser imprescindível o controle dos pais e sua máxima atenção às normas do regimento interno, dadas as cláusulas punitivas que possam existir.

Outro ponto neste grupo segundo Pires (2019) e Domingues (2021) diz respeito aos estacionamentos e veículos que configuram itens expressivos de reclamações mediante problemas como: dimensões estreitas de garagens; arranhões e batidas; excesso de velocidade dentro e na área de acessos ao condomínio; uso indevido de vaga alheia; carros mal estacionados; posicionamentos indevidos; quantidade de vagas; acúmulo de objetos nestes locais, dentre outras possibilidades. Para estes estudiosos, é necessário se deixar bem esclarecido no regulamento interno, as regras e normas de cada condomínio para direcionar resoluções a estes tipos de conflito.

Dá-se destaque também ao item tabagismo e/ou uso de drogas ilícitas que incluem nisto o uso incorreto/indevido de bebidas alcoólicas nos ambientes comuns dos condomínios, cujos usos conforme Domingues (2021), são expressamente proibidos em áreas fechadas. Como fatores impactantes, o autor ressalta: liberação de fumaças que adentram em outras unidades; bitucas de cigarros ou garrafas/latinhas espalhadas em áreas comuns. Estes aspectos incomodam a tranquilidade, impactam a respiração e a higiene dos condomínios, sendo ainda, chamarizes para diversos bichos e insetos.

3) O 5º “C” - está respaldado sua cobrança tanto pelas convenções condominiais quanto pela própria legislação em vigência. Nele se encontra a questão inadimplência ou “calote”, a qual para autores como Desimone (2010; 2011), Berg (2012), Burbridge e Burbridge (2012), Sena (2016), Fernandes (2017), Mello (2017), Braghini Advogados

Associados (2019), Pires (2019) e Queiroz e Krieger (2020), dentre todos os conflitos, representa ao mais caótico uma vez que impacta negativamente e de forma geral, o condomínio e, por conseguinte, seus condôminos.

Os autores acima explicam que a inadimplência incomoda principalmente aos que mantêm suas contas em dia, e que acabam, por vezes, pagando por quem constantemente permanece com cotas condominiais em atraso. Em adição, esses tipos de atrasos fazem com que as contas que o condomínio possui, tanto fixas quanto esporádicas, comecem a atrasar por falta de caixa, resultando em diversos transtornos financeiros onde o síndico tem que escolher qual conta pagar, deixando de quitar outros compromissos, ou tendo que gerar cotas extras para suprir o caixa em caso de surgimento de alguma urgência (DESIMONE, 2010; 2011; BERG, 2012; BURBRIDGE e BURBRIDGE, 2012; SENA, 2016; FERNANDES, 2017; MELLO, 2017; BRAGHINI ADVOGADOS ASSOCIADOS, 2019; PIRES, 2019; QUEIROZ e KRIEGER, 2020).

Aos inadimplentes, o art. 1.336, § 1º do CC (BRASIL, 2002) determina multa de 2% e juros de 1% ao mês para atrasos dos condomínios mensais, porém, as convenções condominiais podem estabelecer outras porcentagens com o limite de até 10 (dez) vezes o valor de uma cota mensal. Isto causa bastante desconforto, tanto para quem paga a mais, quanto para quem precisa realizar a cobrança, gerando um novo conflito, de cunho emocional. O CC também prevê regras mais duras para a cobrança, o que contribui para a execução da mesma (FERNANDES, 2017; MELLO, 2017; BRAGHINI ADVOGADOS ASSOCIADOS, 2019; PIRES, 2019; QUEIROZ e KRIEGER, 2020; DOMINGUES, 2021).

Sumariamente, Arcangelo (2008) em sua obra “Administração de Conflitos em Condomínios” relata a complexidade que esta tarefa imputa à responsabilidade de conciliar interesses e contornar problemas do cotidiano condominial. Nesta mesma concepção, Domingues (2021) entende que a acessibilidade é algo vital neste processo, assim como se ter discernimento e se estabelecer normas de conduta, atuando com transparência, imparcialidade, postura amigável, humildade para solicitar ajuda, que se somam ao se manter tudo registrado, trabalhar com pessoal treinado, fornecedores e prestadores de serviços devidamente qualificados.

Neste sentido, os autores acima em soma às literaturas de Berg (2012), Fernandes (2017), Sena (2016), Mello (2017), Santos (2017), Queiroz (2018), Cardoso (2019), Carbonera (2020), Karpát (2020), e Schwartz (2022), entendem que os conflitos podem ser pessoais, interpessoais e organizacionais, cuja gestão deve seguir impreterivelmente: 1) a apuração de fatos que conduzem à situação conflituosa; 2) o se encontrar um meio-termo para as negociações; 3) a implementação da solução e; 4) o acompanhamento, controle e manutenção de resultados.

Com base no analisado, interessante ainda citar-se o trabalho de Rufino (2018) que trata da disseminação da forma condomínio popular no “Programa Minha Casa Minha Vida”, onde a pesquisadora identificou alguns pontos a se saber: a) comumente os síndicos são moradores e na maioria dos casos, sem remuneração, porém configurando como líderes comunitários, que atuam como gestores e mediadores; b) o Conselho Fiscal ou Gestor dos condomínios, é reconhecido como entidade máxima do condomínio; c) geralmente, os síndicos encontram desafios complexos dados pela falta de verbas para execução de manutenção e emergências, bem como para o pagamento de contas mensais; d) as construções quase sempre apresentam rachaduras e vazamentos a curto prazo; e) são recorrentes problemas com iluminação de áreas públicas, coleta de lixo, excesso de barulhos e falta de segurança; f) não existe fiscalização por parte da construtora para acompanhamento pós obra; g) falta um canal de comunicação com as prefeituras e com representantes da Caixa Econômica Federal mais efetivos e transparentes; h) os condomínios populares quase que como regra, são edificadas em bairros periféricos e até perigosos; h) é evidente a insatisfação por parte dos síndicos e dos moradores em geral.

À tais situações, no que se refere aos comportamento dos condôminos residentes nos condomínios populares de baixa renda também se inferem os seguintes pontos identificados no estudo de Rufino (2018): 1) os constantes problemas são em sua grande parte, pelo mau uso dos moradores; 2) há despreparo e dificuldade de adaptação à vida neste tipo de residência condominial; 3) o índice de inadimplência é altíssimo atingindo por vezes até 85% de casos; 4) podem ocorrer venda de imóveis e/ou locação para temporadas, o que configura irregularidade jurídica; 5) existem gastos extras que na maioria dos casos, não eram pagos nas antigas moradias dos atuais residentes; 6) são locais mais violentos, com exponencial presença de tráfico e

uso de drogas ilícitas, roubos de bicicletas, roupas penduradas nos varais dentre outros tipos de furtos; 7) os parquinhos são sempre depredados tornando-se local para uso de drogas e som alto e; 8) raramente existe um policiamento no local.

Neste contexto, o estudo de Rufino (2018) ainda concluiu que o excesso de regras e normas de convivência é algo muito além da realidade da condição social da maioria dos moradores dos condomínios populares para baixa renda, o que se soma ao processo de degradação acelerado em comparação com outros tipos de condomínios, resultando na diminuição de benefício e no reconhecimento em boa parte, de serem tidos como espaços inseguros.

Em um outro estudo conduzido por Caruaíba e Reining (2018), os pesquisadores tecem relatos sobre a obrigação "*propter rem*" pertinente àquela que envolve o direito real tendo como característica, seguir o imóvel independentemente quem seja o dono. Isto quer dizer que o comprador ou locatário responde por todas as despesas do condomínio. Os estudiosos concluíram que tal obrigatoriedade não condiz como categoria jurídica, não havendo consenso científico e jurídico sobre sua abrangência ou regras aplicáveis. Entretanto, representa um conceito elementar que alicerça a regulamentação de normas visando facilitar a cobrança das contribuições condominiais, atuando como item de negociação de conflitos principalmente frente aos problemas de inadimplência.

Diante disso, como explica Domingues (2021), cabe ao síndico ou administrador e a todos os condôminos, a colaboração onde se esclarece que o conflito é item jurídico, demandando, educação, respeito, suavização de situações, mediações, imparcialidade, e outras possibilidades positivas. Tudo isso é vital para o bom andamento do condomínio, o qual é algo desafiador de se gerir, pois tem que atender demandas de todos as unidades, com uma boa gestão financeira que não registre o seu nome como sendo um condomínio com condôminos antissociais.

Uma vez analisados e caracterizados os subtemas condomínios e conflitos condominiais, buscando-se alcançar os objetivos deste estudo, coube a seguir, se apresentar a cidade de Guarapari e suas peculiaridades socioeconômicas que incluem nelas e em grande expressividade, os condomínios residenciais.

2.3 A CIDADE DE GUARAPARI E SEU MERCADO IMOBILIÁRIO

Formada em 1569 pelo padre José de Anchieta, atualmente Guarapari é uma cidade metropolitana que dista 51 Km da capital Vitória no Espírito Santo. É o principal balneário e ponto turístico do estado do Espírito Santo (ES) com área terrestre de 589.825 km². Faz divisa com as cidades de Vila Velha (Norte), Anchieta (Sul), Viana e Marechal Floriano (Oeste) e Oceano Atlântico (Leste). Contempla as bacias hidrográficas dos Rios Benevente, Guarapari e Jucu, detendo um clima tropical com pluviosidade média anual em torno de 1.131mm, bons ventos, temperatura variante de 20° a 35° a depender da estação (INSTITUTO CAPIXABA DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA TÉCNICA E EXTENSÃO RURAL – INCAPER, 2020).

Guarapari está muito bem localizada às margens da Rodovia BR 101 que corta o Brasil de Norte a Sul, sendo constituída por mais de 50 praias tendo todos os atrativos de um balneário. Portanto, tem como principal fonte de economia, o turismo de lazer, rural, ecológico e de aventura, uma vez que o seu território abrange Reservas ecológicas terrestres e marítimas e que se soma às atividades de comércio e prestação de serviços, tendo exponencial apelo culinário ofertando refeições com base em frutos do mar em pratos tipicamente capixabas que se combinam e misturam com a culinária mineira, baiana, chinesa e italiana, sendo a pesca e a imobiliária grande potencial econômico (PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI - PMG, 2021).

A cidade conta com diversas faculdades, entidades federais e privadas de educação técnica, abarcando uma variada rede de hotéis e pousadas, bares e restaurantes, comércios, parques ecológicos, faculdades e alguns clubes (PMG, 2021). Também recentemente estruturou a Rota da Ferradura direcionada para o turismo rural, a qual conta com um polo gastronômico de comidas nacionais e internacionais em plena expansão (CARDOSO e MURAD 2023). A cidade é palco de uma das maiores festas de *Réveillon* do estado, e ainda comporta diversas boates, casas de shows, um Festival Gastronômico e uma Feira Cultural anual com a presença de artistas famosos e muito artesanato típico, rico em conchas e areia. Conta também com pontos de mergulho com destaque ao afundamento controlado do navio Victory 8B, a cerca de 30 metros de profundidade, em frente à Ilha Escalvada situada à 12 km de sua costa

da cidade (SECRETÁRIA DA CULTURA DO GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO – SECULT-ES, 2020).

Quanto à sua população, o IBGE (2023) estimou em seu último Censo de 2022, um aproximado de 124.656 pessoas, o que corresponde à densidade demográfica de 211,34 habitantes por Km².

Nos últimos anos, a cidade vem crescendo, havendo por parte do governo municipal em parceria com o governo estadual, maiores investimentos também em projetos de construção importantes ao contexto moradia. Segundo o notoriamente verifica-se que a cidade de Guarapari tem um potencial de extrema importância ao turismo seja ele de lazer ou desportivo, e também no que diz respeito às pesquisas e estudos sobre as ciências da natureza. Esta afirmação leva a se identificar a razão pela qual, a cada ano que passa, investidores de segmentos diversos vêm se instalando em Guarapari. Tal realidade é vista por exemplo no volume de bares e restaurantes que crescem na região, fazendo da cidade também um polo gastronômico interessante, com locais que atendem todos os tipos de públicos somados à quantidade de empreendimentos de construção civil direcionadas às residências e comércios direcionados a todas as classes e nichos.

Deste modo, em conformidade com o presidente em vigência do SINDICIG (2022), o setor tem expressiva representatividade na geração de renda para o município de Guarapari, dada a relevância da construção Civil que na economia da cidade, corresponde ao primeiro ou segundo setor mais lucrativo. Junto com o comércio, o setor divide o protagonismo econômico da cidade gerando uma gama de recursos para o município.

Para Nobre (2022), o ES apresenta um crescimento no segmento imobiliário fora do normal, apresentando número expressivamente potencial de novas obras residenciais e comerciais, principalmente na procura pela aquisição e ou locação dos denominados “condomínios horizontais” tem sido uma constante, o que se soma aos investimentos contínuos de empresas em regiões consolidadas que sejam próximas ao mar.

Também, conforme publicação da Folha *online* ES (2023), Guarapari vem apresentando crescimento e destaque, como sendo um dos principais polos do mercado imobiliário brasileiro, cujo setor se configura como uma ferramenta fundamental ao desenvolvimento de sua socioeconomia, pois gera empregos, impulsiona o turismo e o surgimento de novos negócios e serviços, sendo relevante à cadeia produtiva local, o que automaticamente movimenta os conflitos condominiais.

Nesta mesma literatura acima, o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES) ressalta que a positividade relativa às perspectivas do mercado imobiliário entre 2023 e 2024, se alicerça em fatores como baixa inflação e expectativa de queda dos juros. Estes, facilitam as tomadas de crédito para empreendedores e consumidores, resultando assim, no aumento de lançamentos do setor, o que resulta na valorização notória e relevante dos imóveis em Guarapari, combinando um cenário paradisíaco com as crescentes infraestruturas locais, resultando em negociações e preços mais atrativos (FOLHA *ONLINE* ES, 2023).

Embasando-se nisto, também segundo um membro do Conselho Administrativo da *Invite Inc.* (empresa de incorporação voltada para o mercado imobiliário de médio alto e alto padrão), Guarapari é alvo de grandes empreendimentos imobiliários, estruturados em condomínios de alto padrão e loteamentos planejados, que ofertam opção de moradia e uma experiência de vida com maior qualidade, segurança e conforto, refletindo em resultados positivos também ao comércio local (FOLHA *ONLINE* ES, 2023).

Infelizmente, este estudo não conseguiu angariar mais informações estatísticas sobre o quantitativo de obras da construção civil em andamento que atendam o nicho popular como os programas públicos ou daqueles voltados a atender à classe média, como gostaria e precisava. Porém, interessante mencionar-se a reportagem ressaltando que o mercado imobiliário em Guarapari apresentou saldo positivo de vendas em meio à pandemia realizada pelo Portal 27 (2020) e que tem como justificativa as linhas de financiamento e incentivo governamental no que tange à redução de juros dos financiamentos bancários e próprios. Outra justificativa

identificada consiste no fato de que a cidade oferece qualidade de vida para quem a planeja na aposentadoria principalmente de mineiros e cariocas.

Os investimentos em Guarapari, têm sido mais contundentes na categoria luxo. Informes do Jornal A Gazeta (2023), dão destaque às casas em condomínios de alto padrão, localizadas em regiões mais nobres da cidade, sempre com vistas para o mar, estruturadas e planejadas com o mais fino acabamento, por vezes, contando com mobílias de última geração que atendem todos os tipos de prováveis compradores e locadores, principalmente edificadas na Praia do Morro. Indispensável, enfatizar ainda, a construção do *Shopping Absolute Town Mall e Residence*, o qual contará mais de 12 mil m² de área, com 144.000m² de obra civil dividida em 5 torres com alturas acima à 88 metros, das quais, 3 serão residenciais, 1 torre estruturará um hotel com heliporto e 1 abarcará o *shopping* (PRETTI - PROJETOS DE ARQUITETURA, URBANISMO E CÁLCULO ESTRUTURAL, 2018).

Com relação às empresas imobiliárias que fazem negociações de compra, venda e locação de imóveis, e as que executam serviços de administração de condomínios, Guarapari é detentora de um volume bem significativo destes tipos de negócio, contudo, este estudo não conseguiu identificar tais quantitativos.

3. METODOLOGIA DA PESQUISA

3.1 TIPO DE PESQUISA

Para identificar quais os conflitos mais frequentes existentes na relação entre moradores de condomínios e quais são as soluções cabíveis, o presente estudo foi organizado a partir de uma pesquisa bibliográfica, cuja escolha, segundo Lakatos e Marconi (2021) corresponde a uma revisão de literatura que se objetiva ao levantamento de informações sobre determinado assunto, que neste estudo enfatiza o fenômeno dos conflitos condominiais na cidade de Guarapari no estado do ES.

Segundo Michel (2015), a pesquisa bibliográfica tem cunho exploratório haja vista que se alicerça em um problema específico dentro de um determinado universo, recorrendo para tal, ao acesso às literaturas e documentos científicos que possam prover respostas cabíveis à tal questionamento. Ou seja, faz uso de trabalhos científicos de terceiros já publicados sobre a temática, intuindo também aprofundar e melhorar sua compreensão.

Logo, seguindo-se os ensinamentos de Michel (2015) e Lakatos e Marconi (2021), este estudo teve objetivos descritivos e abordagem qualitativa uma vez que buscou compreender o caráter subjetivo do fenômeno dos conflitos em condomínios, isto é, embasou-se em fatos como culturas, crenças e valores sociais deste universo.

Todavia, por se tratar de uma pesquisa direcionada a uma amostragem específica situada em local determinado, o estudo também teve natureza observacional dada pela pesquisa documental com abordagem quantitativa, pois se embasou em dados numéricos para composição de resultados gráficos. Para tanto, utilizou-se um conjunto de técnicas para a coleta e análise de dados para sua estrutura como descrito a seguir.

3.2 PROCEDIMENTOS ADOTADOS PARA A COLETA DE DADOS

3.2.1 Para a pesquisa bibliográfica

Para a coleta de dados da revisão de literatura realizada entre os meses de maio a setembro de 2023, foram determinados alguns descritores configurados nas seguintes

palavras-chave: cidade de Guarapari, condomínios, conflitos condominiais, construção civil e segmento imobiliário. Estes conduziram ao alcance de uma gama expressiva de literaturas, cuja escolha seguiu os seguintes itens de criterização: a) Tipo de material - físico e digital (livros, *ebooks*, artigos acadêmicos como trabalhos de conclusão de curso, monografias e dissertações dentre outros); b) Idiomas: português; c) períodos de publicações: dentre os 10 últimos anos, salvo legislações ou um ou outro autor tido como relevante ao enriquecimento da revisão de literatura proposta.

Como fonte para a coleta de dados, foram usadas as bases de dados da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) como fundação do Ministério da Educação (MEC) e suas plataformas para repositórios acadêmicos como a *Scientific Electronic Library Online* (SciELO) dentre outras, e ainda nos Portais do IBGE, do Governo do Estado do ES e algumas de suas Secretarias, da Prefeitura Municipal de Guarapari, dentre outros órgãos públicos. Ressalta-se que dada certa dificuldade para encontrar material literário científico sobre o fenômeno especificamente direcionado à cidade de Guarapari, o estudo também fez uso de algumas páginas da *internet* relativas às publicações em jornais e revistas *online*, sindicatos, construtoras, etc.

3.2.2 Para a pesquisa documental

No que tange à coleta de dados da pesquisa documental, enquadrada na natureza observacional com abordagem quantitativa, o estudo fez uso de acesso a informações sobre conflitos condominiais em Guarapari advindas de documentos dos condomínios escolhidos, cujo processo se deu no mês de agosto de 2023, a partir das convenções, regimentos internos e livros de ocorrência da amostragem apresentada mais à frente.

Como critérios de inclusão para a identificação dos conflitos existentes nas amostragens escolhidas, foram determinadas a partir das pré-análises nos livros de ocorrência, os seguintes itens: 1) período de apuração: de 2020 a 2022; 2) ocorrências: alta e baixa temporada, e; 3) categorias de abordagem, estas vistas no Quadro 1.

Quadro 1 – Critérios de inclusão para identificação de conflitos encontrados

ITEM	CRITÉRIO	PONTOS
1	Problemas documentais	<ul style="list-style-type: none"> • Contratos inadequados, não assinados e não constituídos; • Inadimplências; • Distribuição de boletos da taxa condominial; • Outros de natureza administrativa.
2	Danos à estrutura predial	<ul style="list-style-type: none"> • Vazamentos e infiltrações; • Ferragens; • Iluminação; • Outros.
3	Qualidade do acabamento predial	<ul style="list-style-type: none"> • Pintura • Outros
4	Limpeza predial	<ul style="list-style-type: none"> • Escadas, corredores, recepção, garagem e calçada; • Janelas e portas de vidros de áreas comuns; • Lixos do prédio; • Lixeiras.
5	Insegurança	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositivos de alarme e câmeras; • Desrespeito aos regulamentos quanto ao fechamento de portões de garagem e portas de entrada ao prédio; • Outros
6	Bicicletas	<ul style="list-style-type: none"> • Movimentação; • Estacionamento e Guarda
7	Danos à propriedade alheia	<ul style="list-style-type: none"> • Qualquer dano causado por condôminos e seus visitantes à veículos e unidades vizinhas.
8	Uso inadequado dos serviços do condomínio	<ul style="list-style-type: none"> • Disposição do lixo das unidades em locais e horários inapropriados; • Lavagem de veículos; • Disposição indevida de objetos e bens em áreas comuns; • Estacionamento inadequado; • Utilização da água predial para fins não regulamentados; • Outros.
9	Importunações	<ul style="list-style-type: none"> • Uso de vaga de garagem de terceiros; • Eventos com som alto principalmente depois das 22 h.; • Depredações diversas; • Uso e disposição de drogas lícitas e ilícitas em áreas comuns; • Outros.
10	Outros	<ul style="list-style-type: none"> • Jardinagem • Outros

Fonte: Elaborado pela autora (2023)

3.3 AMOSTRA

A pesquisa documental de cunho observacional teve como amostra, três condomínios localizados na cidade de Guarapari, mais especificamente no bairro Praia do Morro, por ser este, um dos mais conhecidos e frequentados pelos munícipes e também pelos turistas no período de alta temporada.

3.4 TRATAMENTO DE DADOS

Para a estrutura da revisão de literatura, inicialmente foram lidos títulos, resumos e sumários, procedendo-se então ao processo de descarte de materiais que não atendessem as propostas objetivas pelo estudo. Sequencialmente os materiais remanescentes foram devidamente lidos em suas íntegras, sendo compilados trechos importantes que foram separados para indicação nos subcapítulos que englobam seu referencial teórico.

Com relação à pesquisa documental, os conflitos foram identificados e compilados de acordo com os critérios de inclusão já mencionados, a partir de fatores como semelhanças e quantidade de registros. Quando da identificação de cada ponto apresentado no Quadro 1 deste estudo correspondente à categorização de conflitos, o estudo fez uso de uma planilha Excel para suas listagens individuais, adequando-as a cada condomínio (C1, C2 e C3). Posteriormente, os resultados apurados permitiram a elaboração do capítulo assim denominado, bem como da estruturação do capítulo análises e discussões dado pela composição da análise estatística apresentada em formato de gráficos e tabelas comparando-se o apanhado documental com a revisão de literatura, de maneira tal, que finalmente fosse criado um modelo de resolução dos principais conflitos, apresentado com o capítulo de conclusão.

3.5 CÓDIGO DE ÉTICA

Seguindo-se os princípios da ética científica, com a finalidade de manter sigilo quanto à identidade real dos condomínios analisados, o estudo buscou preservar seus nomes reais caracterizando-os deste modo por Condomínio 1, 2 e 3, ou seja, C1, C2 e C3, respectivamente.

4. RESULTADOS

É necessário iniciar-se este capítulo pontuando que os resultados quanto aos dados dimensionais dos condomínios estudados pela pesquisa documental “*in loco*”, foram retirados das convenções condominiais e regimentos internos. Entretanto, ressalta-se que o acesso direto aos referidos documentos foi vedado sob a alegação de se tratar de registros internos de interesse único dos condôminos, se fazendo necessário para tal, uma Assembléia extraordinária que exigiria uma extensão de tempo não passível ao cronograma deste estudo. Logo, os dados dimensionais foram fornecidos verbalmente pelos síndicos.

Considerando-se o acima, este estudo verificou as seguintes características dimensionais definidas no Quadro 2.

Quadro 2 – Características dos três condomínios estudados

CONDOMÍNIO	CARACTERÍSTICAS
Edifício 1	Possui nove apartamentos (unidades) para aluguel ou moradia, além de outras dependências, como vagas de garagem. Sua extensão é de aproximadamente 1.375 m ² (um mil, trezentos e setenta e cinco metros quadrados), se somadas as áreas de todas as suas dependências construídas
Edifício 2	Possui doze unidades disponíveis para moradia ou aluguel pelos proprietários, além de outras dependências
Edifício 3 -	Possui quarenta e oito unidades para moradia ou aluguel pelos proprietários, além de outras dependências. Somadas suas áreas construídas, ou seja, todos os seus pavimentos, o edifício conta com cerca de 6.500 m ² (seis mil e quinhentos metros quadrados).

Fonte: Elaborado pela autora (2023)

Complementarmente ao demonstrado no Quadro 2, também foi apurado que todos os condomínios estudados possuem uma empresa administradora que mantém um síndico responsável, sendo que no C1 o mesmo é funcionário da administradora e no C2 e C3, este indivíduo é proprietário e morador de uma de suas unidades.

Com relação ao Conselho Fiscal identificou-se que uma vez que todos os condomínios possuem divergentes proprietários, todos possuem um Conselho composto por outros proprietários de unidades no local.

Em associação aos tipos de conflitos identificados nos três Condomínios, o Quadro 3 apresenta os dados recolhidos sobre as 10 categorias de inclusão vistas no capítulo

de metodologia, nos períodos de alta e baixa temporada especificamente para o Condomínio C1.

Quadro 3 – Tipos de conflitos encontrados e quantidade de registros no C1

CATEGORIA	ALTA TEMPORADA		BAIXA TEMPORADA	
	CONFLITOS E RECLAMAÇÕES	QT.	CONFLITOS E RECLAMAÇÕES	QT.
Problemas Documentais	Recebimento de boleto já vencido	1	Não recebimento de boleto	1
Bicicletas	Bicicletas que entram pela portaria principal e sujam paredes e piso da área comum de entrada.	1	Bicicletas que entram pela portaria principal e sujam paredes e piso da área comum de entrada.	2
Danos à estrutura predial	Vazamento na entrada da área de lazer; Áreas comuns danificadas (corrimões soltos, lâmpadas caindo, fechadura e maçanete da porta de banhistas impróprias para uso, vazamento no teto de uma das garagens, porta de banheiro da área de lazer totalmente danificada).	2	Vazamento nas laterais do teto da garagem, danificando o gesso.	1
	Portão da garagem está agarrando ao abrir, aguardando reparo	1	x	x
	Interfone de área de lazer quebrado	1	x	x
Qualidade do acabamento predial	Reboco de unidade cedendo	1	x	x
Limpeza predial	Limpeza da porta de vidro da entrada do edifício que não tem sido feita.	1	Cheiro ruim advindo da loja situada no condomínio.	1
			Depósito por moradores de saco de lixo em local inapropriado ocasionando cheiro ruim.	1
			Limpeza não segue um padrão periódico.	1
Danos à propriedade alheia	Quebra de retrovisor de carro na garagem.	1	x	x
Uso inadequado dos serviços do condomínio	Lavagem de carro na garagem	1	Moto mal estacionada na garagem atrapalhando a saída e locomoção dos outros	1
	Veículo sendo lavado na garagem de um dos apartamentos que não o do seu proprietário	1	Moto estacionada com vazamento de óleo manchando o piso da calçada comum	1
	x	x	Veículos estacionados em garagens de apartamentos não pertencentes aos mesmos.	2

Importunações	Som alto de madrugada incomodando outras unidades do condomínio.	2	Barulho no condomínio altas horas da madrugada	3
Insegurança	x	x	Acesso da portaria ficando aberto deixando o condomínio vulnerável a fatos desagradáveis.	1
Outros	x	x	x	x

Fonte: Elaborado pela autora (2023)

A partir da demonstração do Quadro 3, nota-se que com relação ao volume de reclamações na alta temporada, os problemas relativos aos danos à estrutura predial bem como as importunações com som alto nas madrugadas, foram os que mais se fizeram presentes. Já na baixa temporada os problemas, foram mais evidenciados a movimentação das bicicletas por meio de locais e formas inadequadas e ainda, o uso inadequado dos serviços condominiais dados pelo uso errôneo de vagas de estacionamento.

Em continuidade, para os conflitos identificados relativos ao Condomínio C2, este estudo apresenta dentro das 10 categorias determinadas, as demonstradas no Quadro 4.

Quadro 4 – Tipos de conflitos encontrados e quantidade de registros no C2

CATEGORIA	ALTA TEMPORADA		BAIXA TEMPORADA	
	CONFLITOS E RECLAMAÇÕES	QT.	CONFLITOS E RECLAMAÇÕES	QT.
Danos à estrutura predial	Não foi encontrado no livro específico deste condomínio até a data da análise do mesmo, nenhuma ocorrência na alta temporada.		Entupimento da encanação do corredor do apartamento do 1 andar e no banheiro, causando vazamento na garagem do prédio.	1
Uso inadequado dos serviços do condomínio			Reclamação sobre carro mal estacionado atrapalhando um veículo de outra unidade sair da sua vaga.	1
Importunações			Excedido limite de pessoas dentro do apto ocupado com inquilinos.	1

Fonte: Elaborado pela autora (2023)

Fica evidente segundo se vê no Quadro 4, que das 10 categorias determinadas para análise documental dos registros de ocorrência no período apurado, que: 1) apenas 3 delas se fizeram presentes; 2) não houve registros de conflitos e/ou reclamações na alta temporada dentre 2020 a 2023 e; 3) os conflitos e reclamações ocorreram na

baixa temporada o que leva a se pensar que são inerentes aos moradores efetivos do condomínio, sejam estes proprietários e/ou locatários.

No C2, as reclamações na baixa temporada foram quantitativamente igualmente evidenciadas, com problemas de entupimentos e vazamento, problemas de estacionamento e limite de inquilinos excedido dentro de uma unidade.

Seguindo as apurações, coube na sequência demonstrar através do Quadro 5, os resultados obtidos para o edifício C3.

Quadro 5 – Tipos de conflitos encontrados e quantidade de registros no C3

CATEGORIA	BAIXA TEMPORADA	
	CONFLITOS E RECLAMAÇÕES	QT.
Problemas documentais	Inquilino não preencheu a ficha de aluguel para controle do condomínio	1
Danos à estrutura predial	Lâmpadas dos corredores que precisam de troca	2
	Lâmpadas queimadas na garagem do subsolo	1
	Fechadura da porta de entrada com defeito	1
	Puxador externo da porta de entrada ao prédio precisa ser trocado	1
	Interfone do condomínio está com problema	1
	Água da chuva caindo da casa de máquinas e causando goteira dentro do elevador de serviço, gerando o desligamento do mesmo	1
	Vazamento em apartamento, danificando-o, bem como alguns móveis. Foi solicitado os reparos e indenização. A proprietária reforçou reincidência, alegando não ser a 1 vez que ocorreu tal vazamento	1
	Caixa cisterna, com pouca água, a bomba foi desligada como prevenção contra a queima e danificação. Foi solicitado que verificassem o que causou a falta d'água na caixa inferior.	1
	Porta da cisterna com problemas para abrir.	1
	Báscula na casa de máquinas está entrando água.	1
	Ruído no elevador de serviço.	1
	Botão da botoeira do portão da garagem está agarrando.	1
	Bocal em cima do monitor da portaria está com defeito, causando queima de lâmpadas.	2
	Cano de gás com vazamento	1
Infestação de cupins em porta de apartamento com reincidência da reclamação	2	
Limpeza predial	Cheiro ruim de lixo no corredor de um andar	1
Danos à propriedade alheia	Reclamação do síndico quanto ao mal uso do esfregão de limpeza do condomínio, fazendo com que o mesmo fosse guardado sujo com óleo de cozinha	1
Uso inadequado dos serviços do condomínio	Inquilinos de uma das unidades, estacionam o carro indevidamente, impedindo outro carro de estacionar corretamente.	1

Insegurança	Pessoas transitando na época da COVID-19 sem uso de máscaras, não respeitando as orientações do porteiro com diversas reincidências	5
Outros	Bebedouro da recepção com defeito	1
	Molha de plantas em excesso	1

Fonte: Elaborado pela autora (2023)

Já no edifício C3, o maior de todos os que foram analisados, notou-se a falta de registros de ocorrências no período de alta temporada, o que leva a se pensar que o mesmo não localiza unidades de temporada.

Com relação ao volume de reclamações, verificou-se que: 1) os conflitos dados por danos à estrutura predial são disparadamente os mais evidenciados, com 18 registros que abordam divergentes situações de manutenção, todas, sem exceção, oferecendo riscos diversos à segurança e qualidade do condomínio como um todo; 2) a insegurança deteve o segundo lugar neste *ranking* com destaque ao não cumprimento de uma norma interna quanto à necessidade do uso de máscaras na área comum durante a pandemia do Covid-19, havendo desrespeito às orientações do porteiro; 3) os itens problemas documentais, limpeza predial, danos à propriedade alheia, uso inadequado dos serviços do condomínio e outros, apresentaram cada qual, somente 1 registro.

Sendo assim, na sequência este estudo tratou de apresentar comparativos dentre os resultados apurados e as referências bibliográficas estudadas para chegar a uma conclusão sobre a sua proposta.

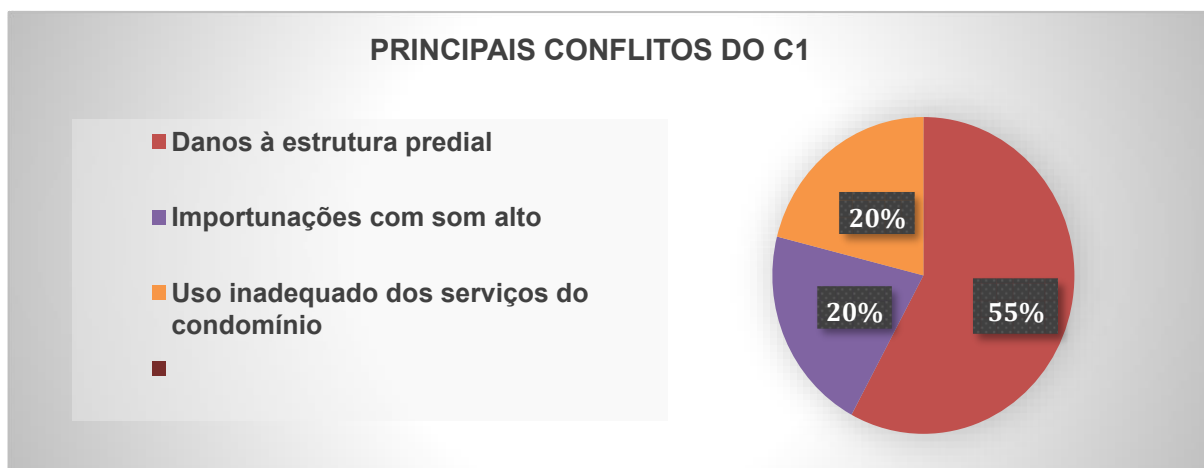
5. ANÁLISES E DISCUSSÕES

Tomando-se como ponto de partida os documentos base para pesquisa documental (convenções condominiais, regimentos internos e os livros de ocorrências) como itens que embasaram este estudo, segundo referenciado no seu capítulo de metodologia científica, pode-se afirmar que todos os três condomínios estudados seguem as disposições da Lei n. 10.406/02 (BRASIL, 2002), e o que foi estudado nas literaturas de Pinto (2000), Desimone (2011), Sena (2016), Fernandes (2017), Queiroz (2018), Karpát (2020), Queiroz e Krieger (2020), Schwartz (2022).

As estruturas condominiais estudadas como visto no Quadro 2, se encaixam no conceito para “condomínio edilício” disposto no CC (BRASIL, 1964; 2002) bem como nas explicações encontradas nas literaturas de Sena (2016) e Mello (2017).

Uma vez identificados para o Condomínio C1, que, embora seja o menor dos três estudados, apresentava à época desta apuração, divergentes tipos de conflitos com 7 ocorrências na alta temporada e 7 na baixa temporada, sendo que a alta temporada se demonstrou a mais preocupante, seja pelas reclamações dos moradores anuais que efetivamente residem no prédio, seja pelos proprietários de unidades que vão à cidade sazonalmente, isto é, pelos locatários de temporada, seja pelos locatários de temporada. Sumariamente, dentre os fatores pontuados, este estudo identificou como principais conflitos na alta temporada, os demonstrados no Gráfico 1 segundo o quantitativo de reclamações apuradas.

Gráfico 1 – Principais conflitos identificados no C1



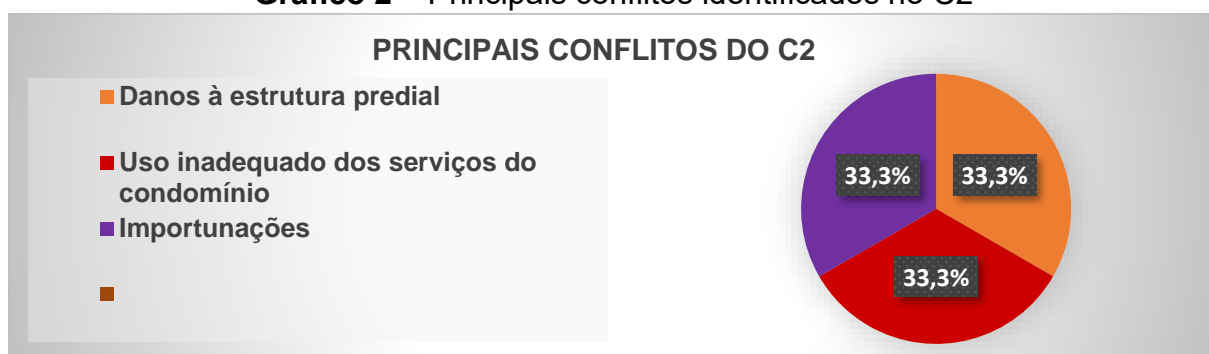
Fonte: Elaborado pela autora (2023)

Aparte os itens vistos no Gráfico 1, os demais pontos apresentaram um percentual de 1% cada. Na alta temporada o fator “insegurança” não foi evidenciado nos livros de ocorrência, todavia, em contrapartida na baixa temporada, somente o item “danos à propriedade alheia” não constituíram reclamação, sendo que o item insegurança entrou nesta identificação com 1%. O fator “uso inadequado dos serviços condominiais” foi o que teve maior volume com 4 reclamações, seguindo imediatamente pelo fator “limpeza predial” com 3 reclamações e na mesma proporção o item importunações para som alto na madrugada, conforme os condôminos que lá residem anualmente.

Nota-se, portanto, que destas 9 ocorrências vistas no C1, 3 são de responsabilidade predial, isto pois são relativas à entrega dos boletos para pagamento do condomínio em tempo hábil para tal, e aos danos estruturais do prédio devidos à falta de manutenção predial que de certa forma também se adéqua ao terceiro relativo à qualidade de acabamento da pintura interna de uma unidade. Tais conflitos estão bem esclarecidos nas literaturas principalmente de Braghini Advogados Associados (2019), Pires (2019) e Queiroz e Krieger (2020) pois englobam o primeiro item do princípio do 5 Cs. Os demais conflitos e reclamações condizem com comportamentos dos moradores, sejam estes proprietários ou inquilinos. Deste modo, se faz necessário algumas ações direcionadas a serem discutidas mais à frente.

O C2 é um prédio com 3 unidades a mais que o C1, onde seu livro de ocorrências denota baixíssimo índice de conflitos. Na alta temporada não foram registradas quaisquer reclamações dentre o período apurado e na baixa temporada apenas 3 itens de conflito, cujos percentuais se apresentam no Gráfico 2.

Gráfico 2 – Principais conflitos identificados no C2

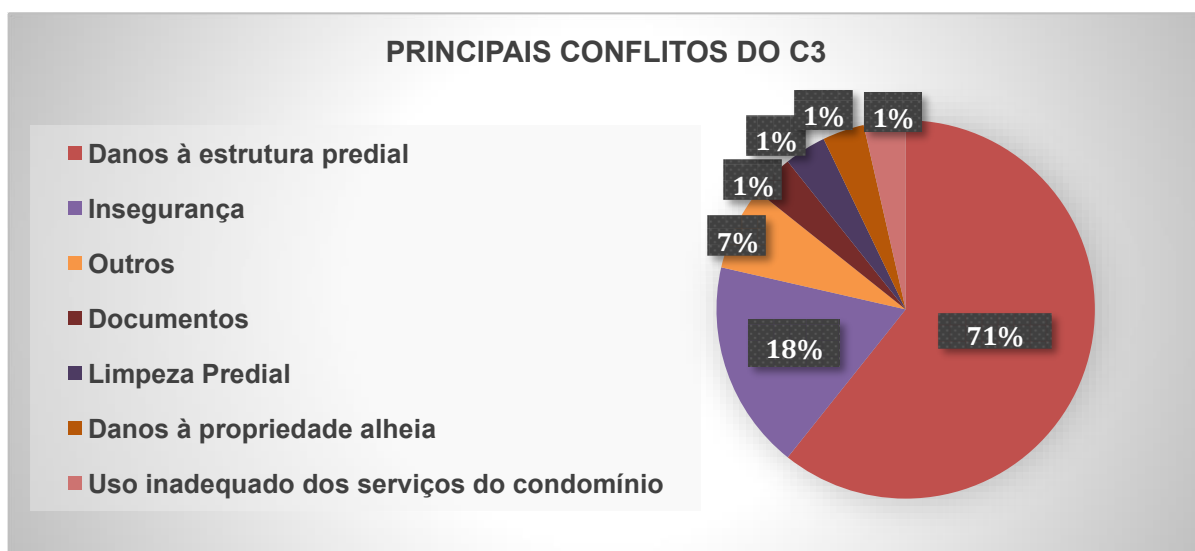


Fonte: Elaborado pela autora (2023)

O Gráfico 2 denota que do total demonstrado, somente o item de danos à estrutura predial que corresponde à manutenção predial é de responsabilidade do administrador. Todavia, compreende-se caber aqui, que o síndico verifique a causa e responsabilidade sobre os entupimentos que causaram danos como orientado inclusive e principalmente por Pires (2019) e Domingues (2021) para então tomadas as providências sob responsabilidades devidas. Os demais itens, novamente correspondem às questões comportamentais, que serão oportunamente discutidas.

Com referência ao C3, as análises de conflitos identificadas nos livros de ocorrência inicialmente apontam não haver nenhum registro para a alta temporada. Entretanto, a baixa temporada apontou 7 itens de reclamação dentro dos pontos de critérios de inclusão adotados. Para se ter uma ideia mais expressiva da correspondência percentual destes itens, este estudo traz por meio do Gráfico 3, tal apuração.

Gráfico 3 – Principais conflitos identificados no C3



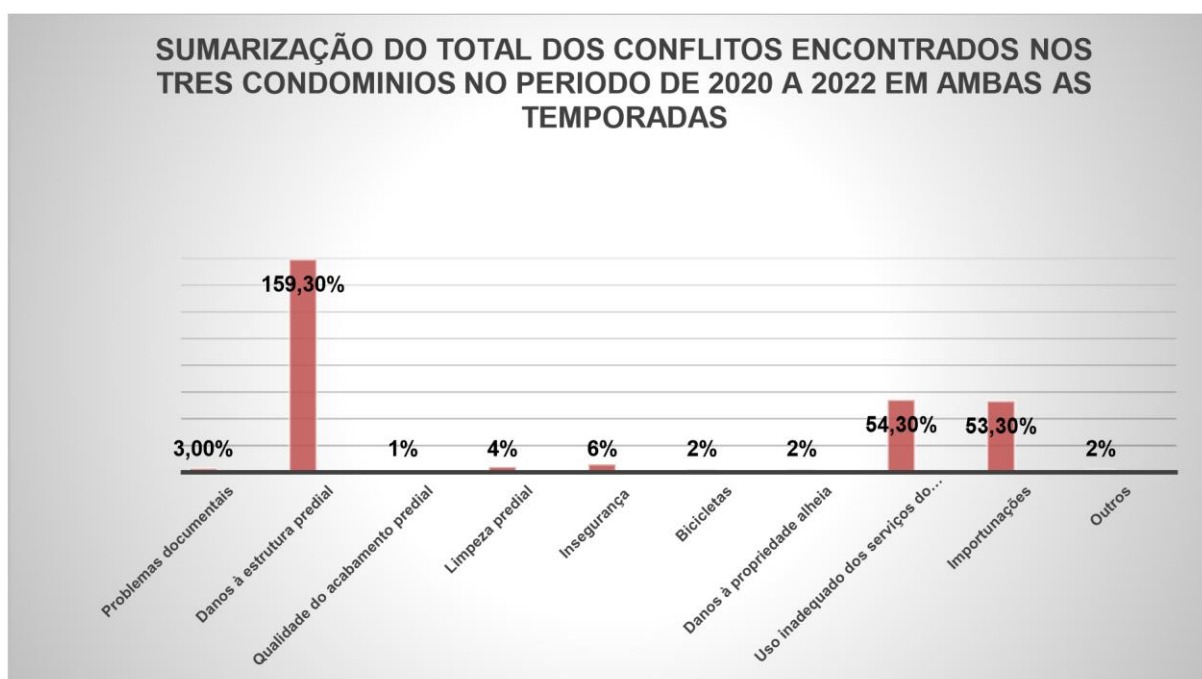
Fonte: Elaborado pela autora (2023)

Pode-se dizer com relação ao apurado e demonstrado no Gráfico 3, que dos 7 itens de conflitos que geraram 28 reclamações na baixa temporada, 4 são de responsabilidade da administração predial. São eles: problemas documentais, danos à estrutura predial, limpeza predial e outros. Destes, novamente os danos à estrutura predial se fizerem mais expressivos, com 71% das reclamações correspondentes à divergentes problemas de risco à segurança predial e dos condôminos, seguidos pelo item insegurança com 18% que curiosamente se relacionam ao uso de máscara

durante a pandemia do Covid-19, e outros com 7%, os quais reunidos são de responsabilidade exclusiva da administração. Os demais, isto é, 3 dos itens restantes, são itens de conflitos comportamentais, com reclamações em torno de 1%, os quais também serão discutidos mais à frente.

Como apanhado geral, o Gráfico 4, sumariza o percentual de todos os itens de conflito apurados nos três condomínios estudados em ambas as temporadas durante o período de 2020 a 2022.

Gráfico 4 – Conflitos evidenciados nos 3 condomínios na alta temporada



Fonte: Elaborado pela autora (2023)

O Gráfico 4 identifica claramente que o critério “danos à estrutura predial” foi expressivamente o que mais se apresentou como item de conflitos, atingindo um total de reclamações em torno de 159,30% nos três condomínios, o que corrobora com as orientações das literaturas de Pinto (2000), Arcangelo (2008), Desimone (2011), Berg (2012), Marques (2015), Sena (2016), Fernandes (2017), Itamaro (2017), Mello (2017), Santos (2017), Queiroz (2018), Braghini Advogados Associados (2019), Cardoso (2019), Carbonera (2020), Karpát (2020) e Schwartz (2022).

No que se associa aos reparos, correções e soluções, importante enfatizar as definições dadas por Pinto (2019) e Domingues (2021) que demandam inicialmente a

análise e identificação do problema, para posterior ação com o devido embasamento legal regido pelas disposições o CC (BRASIL, 2002) em concordância com as determinações estabelecidas nas convenções e regimentos internos quanto às competências e custos de reparos.

O ponto de critério para conflitos dado pelo “uso inadequado dos serviços dos condôminos” que alcançaram 54,30 % das reclamações mediante ações como uso indevido de estacionamentos, garagens alheias e de água para lavagem de carros como também o item “importunações” com 53,30% de ocorrências tendo por fatores som alto nas madrugadas e excesso de limite de inquilinos em uma unidade de apartamento, identificam juntamente problemas comportamentais que demandam ser resolvidos pela orientação e revisão do regime interno com imputação de multas.

Esta afirmação pode ser equalizada com as literaturas especialmente de Berg (2012), Braghini Advogados Associados (2019), Cardoso (2019) e Carbonera (2020) que relatam a importância das mediações nestes casos.

Para o item “insegurança” criterizado como elemento de conflito que atingiu 6%, de acordo com as reclamações analisadas, o mesmo é oriundo de problemas como o se deixar portões de acesso aos condomínios abertos e pela falta de uso de máscaras durante a pandemia, havendo neste último quesito, desrespeito ao porteiro. Os itens têm contexto comportamental e tal como as questões do uso inadequado dos serviços do condomínio e das importunações, devem ser tratados em conformidade com o estabelecido na convenção e no regime interno também seguindo as orientações de Berg (2012), Braghini Advogados Associados (2019), Cardoso (2019) e Carbonera (2020).

O critério de avaliação de conflitos fundamentado na limpeza predial, assim como os demais itens já discutidos, também é um problema comum aos condomínios em geral, e que neste estudo se fez demonstrar no C1 e no C3, por meio de ações como disposição de lixos em locais e datas indevidas, mau cheiro e sujeição ao surgimento de pragas diversas. Logo como pontuam Pinto (2000), Desimone (2011), Berg (2012), Sena (2016), Fernandes (2017), Mello (2017), Queiroz (2018), Carbonera (2020), Karpát (2020), Santos (2020) e ainda Schwartz (2022), se trata de ocorrência que também requer do síndico ou da empresa administradora, providências orientativas,

notificações e aplicações de multa quando devido, como rege a lei, e o determinado nas convenções e regimentos condominiais (BRASIL, 2002).

Fazendo-se referência ao critério “problemas documentais” com 3% de ocorrências, o estudo os identificou nos condomínios C1 e C3 frente às situações: entrega atrasada pela administração de boletos de taxas condominiais que conduzem à atrasos e inadimplências nos pagamentos e; falta de assinatura de contrato de locação. Estes dois casos, remetem à problema exclusivamente administrativo que de acordo com Arcangelo (2008), Desimone (2011), Berg (2012), Sena (2016), Mello (2017), Santos (2017), Queiroz (2018), Carbonera (2020), Karpát (2020) e também Schwartz (2022), são solucionados simplesmente com orientação, organização e principalmente melhor planejamento, haja vista que este último segundo o estudo de Cruz; Gomes e Mafra (2021) é imprescindível para que se atinjam metas dentro de perspectivas mais qualitativas.

Com 2% de incidência, os itens bicicletas, danos à propriedade alheia e outros, também identificados somente nos edifícios C1 e C2, possuem caráter comportamental cuja solução está de acordo com Pires (2019) e Domingues (2021), em se negociar, orientar e revisar os regimentos internos, cujas contínuas reincidências podem acarretar penalidades garantidas na forma da lei (BRASIL, 2002).

Como último critério com apenas 1% de ocorrência, o item qualidade do acabamento predial identificado apenas no edifício C1 por conta da queda de reboco interno de uma unidade, se relaciona diretamente aos danos à estrutura predial segundo o visto em Pinto (2000), Arcangelo (2008), Desimone (2011), Berg (2012), Marques (2015), Sena (2016), Fernandes (2017), Itamaro (2017), Mello (2017), Santos (2017), Queiroz (2018), Braghini Advogados Associados (2019), Cardoso (2019), Carbonera (2020), Karpát (2020), e Schwartz (2022). Todavia, há de se pontuar que para ser tratado como problema administrativo, é necessário seguir as orientações de Marques (2015), Pinto (2017) e Domingues (2021) no que se refere à análise do caso, incidências, possíveis causas para que se tomem as devidas providências em consonâncias às responsabilidades como regido na lei, convenções e regimentos internos (BRASIL, 2002).

Além de todas as comparações documentais com a revisão literária já mencionadas, é evidente que o estudo de Carnáuba e Reining (2018) também se encaixa aos condomínios no que tange aos conflitos de ordem comportamental.

Também se ressalta que todos os danos podem ser associados ao estudo de Rufino (2018) muito embora este tenha sido direcionado a condomínios de baixa renda que comumente vivenciam estes conflitos, cotidianamente. Esta associação se dá ao se comparar as lacunas com relação às manutenções preventivas e corretivas legalmente tratadas no CC (BRASIL, 2002) e às questões de ordem comportamental, cabendo, portanto, as devidas tratativas sobre as determinações legais, e acordadas nas convenções, regimentos e Assembléias.

Finalmente, com relação à cidade de Guarapari, infelizmente o estudo não conseguiu angariar dados estatísticos mais expressivos quanto ao quantitativo de imobiliárias e condomínios existentes na cidade, porém permitiu se compreender tratar-se de um balneário em amplo e contínuo crescimento, que se pretende inclusive vir a configurar com um dos principais do Brasil, e para tal tem apresentado investimentos crescentes principalmente em construções de alto nível e elevado luxo, o que acirrará ainda mais o mercado imobiliário e de administração de condomínios já existente.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando-se o objetivo central deste estudo que foi o de se mapear os principais conflitos em três condomínios de Guarapari e os períodos de maior ocorrência, que propiciaram o desenvolvimento dos outros três objetivos específicos, pode-se afirmar que no contexto geral, todos foram devidamente atendidos, havendo somente uma lacuna quanto às pesquisas acadêmico-científicas que embasassem o tema inserido na cidade escolhida para o estudo.

Isto quer dizer que o estudo encontrou lacunas em trabalhos acadêmicos que tratem dos problemas condominiais na cidade de Guarapari, o que é algo surpreendente mediante a relevância turística e, por conseguinte, imobiliária que a mesma confere ao estado do ES como afirmado nas análises encontradas.

Entretanto, em resposta ao problema diretriz que indagou sobre os conflitos condominiais mais frequentes ocorridos na cidade de Guarapari e suas tratavas, a partir dos três edifícios condominiais escolhidos, com dimensões de médio a grande porte e características similares, o estudo evidenciou 10 categorias de conflitos como resultado das análises nos seus livros de ocorrências dentre o período abordado de 2020 a 2022 para altas e baixas temporadas.

Destas categorias, indiferentemente da sazonalidade, demonstraram que todas sem exceção, incluindo as de cunho comportamental, possuem relação direta com a moldagem administrativa, e demandam análises dos síndicos, empresas administradoras, conselhos e proprietários quanto à possível revisão das convenções, mas principalmente dos regimentos internos, com uma abordagem mais ampla e profunda que possam conduzir de forma mais imediatista, as soluções demandadas no decorrer rotineiros dos condomínios.

Notou-se que os danos estruturais dos prédios na sua grande maioria correspondiam a problemas de manutenção, se fazendo necessário imputar ao planejamento de custos, a manutenção preventiva e também corretiva com mais coesão. Além disto, os demais itens exclusivamente de cunho administrativo em soma aos de caráter postural, demandam maior rigidez nas regulamentações e normas internas, com

notificações e multas se devido, para coibir as reincidências contínuas, constantes e crescentes.

Outro ponto levantado que responde ao problema norteador condiz com a sazonalidade onde o estudo identificou que a baixa temporada correspondente às moradias anuais vivenciadas por proprietários e inquilinos, são as que mais apresentam conflitos, o que se compreende ser algo normal. Todavia, a alta temporada também demanda um olhar mais atencioso, pelo fato de se ter nos condomínios, pessoas, grupos e famílias desconhecidas, com a visão praticamente única de se divertir, e que na maioria das vezes causam conflitos como os de importunações e inseguranças, e também de limpezas que devem ser muito bem esclarecidas quando do processo de locação e admissão à unidade locada.

Como sugestão para futuras pesquisas, seria interessante buscar possíveis soluções para auxiliar na criação de um modelo de resolução de conflitos eficiente para que possam ser aplicados nos condomínios a fim de ajudar nas suas reduções e em alguns casos, soluções e erradicações.

Contudo, também relevante citar-se a importância de que novos estudos neste contexto sejam conduzidos com maior frequência para que: 1) embasem estudos futuros mais contundentes e qualitativos; 2) ampliem os horizontes e nichos dos profissionais da Administração quanto ao gerenciamento de condomínios, os quais, inclusive na cidade de Guarapari, estão em amplo crescimento, e ainda mais, se desenvolvendo no nível alto luxo, o que demandará melhores investimentos e profissionais mais qualificados em suas gestões; 3) fomentem literaturas acadêmico científicas que possam ampliar conhecimentos e tirar dúvidas das sociedades.

REFERÊNCIAS

- AMORIM, Wagner Vinícius. Abordagens e tipologias da Produção Imobiliária e do local como mercadoria. *In: Mercator*. Vol. 16. Fortaleza, Ce. 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/gGFWnw6H8tf9nmKQtV7zJrw/?lang=pt>. Acesso em 06 de set. 2023.
- ARCANGELO, Miguel. **Administração de Conflitos em Condomínios**. 1 ed. São Paulo: QualityMark, 2008, 144 p.
- BERG, Ernesto Artur. **Administração de conflitos**: abordagens práticas para o dia a dia. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2012. 138 p.
- BRAGHINI ADVOGADOS ASSOCIADOS. **OS 5 Cs do Condomínio**: Cachorro, criança, cano, carro e calote. 2019. Disponível em: <https://braghiniadvogados.jusbrasil.com.br/artigos/738796223/os-5-cs-docondominio-cachorro-crianca-cano-carro-e-calote>. Acesso em: 15 jun. 2022.
- BRASIL. Lei n 4.591 de 16 de dezembro de 1964: Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Brasília, DF: presidência da República. **D.O.U. de 21.12.1964 retificado em, 1.2.1965**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 08 de set. 2023.
- BRASIL. Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002: Institui o Código Civil. Brasília, DF: presidência da República. **D.O.U. de 11.1.2002**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 16 de set. 2023.
- BURBRIDGE, R. M.; BURBRIDGE, A. **Gestão de conflitos**: desafios do mundo corporativo. 1. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012, 224 p.
- CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC. **Indicadores Imobiliários Nacionais**. 2021. Disponível em: http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/MERCADO_IMOBILI%C3%81RIO_3_T RIMESTRE_2021.pdf. Acesso em 9 de set. 2023.
- CARBONERA, Itamara Joice. **Conflitos em condomínios**: um estudo sobre os conflitos em quatro condomínios da cidade de Nova Prata. 2020, 116 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Administração). Universidade de Caxias do Sul. Caxias do Sul, RS, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ucs.br/xmlui/bitstream/handle/11338/6667/TCC%20Itamara%20Joice%20Carbonera.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em 6 de jun. 2023.
- CARDOSO, Maurício Marques. **A implementação da mediação para a solução de conflitos condominiais**. 2019. 42 p. Monografia (Especialista em Mediação de Conflitos com Ênfase em Família). Pós-graduação Lato Sensu. Universidade Candido Mendes. Rio de Janeiro, RJ. 2019. Disponível em:

http://www.avm.edu.br/docpdf/monografias_publicadas/K238165.pdf. Acesso em 27 de mai. 2022.

CARDOSO, T.; MURAD, A. Meio ambiente em pauta na agenda de comissões. *In: Portal da Assembléia Legislativa do Espírito Santo*. Set. 2023. Disponível em: <https://www.al.es.gov.br/Noticia/2023/09/45503/meio-ambiente-em-pauta-na-agendade-comissoes.html>. Acesso em 19 de set. 2023.

CARNAÚBA, D.A.; REINIG, G.H.L. O regime das obrigações *proter rem* e as despesas condominiais. *In: Directory of Open Access Journals Civilística – DOAJ*. Vol.7, n.2, p.1-47.2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc>. Acesso em 20 de set. 2023.

CARVALHO, Carla de. **Estratégias de marketing digital utilizadas por construtoras e incorporadoras durante a pandemia da COVID-19**. 2020. 78 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Publicidade e Propaganda). Faculdade de Artes e Comunicação. Universidade de Passo Fundo. Passo Fundo, RS. 2020. Disponível em: <http://repositorio.upf.br/bitstream/riupf/1906/1/PF2020Carla%20de%20Carvalho.pdf>. Acesso em 06 de set. 2023.

CEZAR, Izabel Teixeira Sperry. **A evolução da produção dos condomínios, sua regulação e sua relação com a capitalização da terra: o caso do Condomínio Cidade Jardim em São Paulo**. 2018, 141 p. Dissertação (Mestrado em Ciências). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2018. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-09102018164937/publico/MEisabelteixeirasperrycezar_rev.pdf. Acesso em 15 de set. 2023.

CHIAVENATO, Idalberto. **Gestão de pessoas: e o novo papel dos recursos humanos na organização**. 4. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, 512 p.

CRUZ, T.B; GOMES, V. de A.S; MAFRA, F.D.B. Planejamento estratégico em empresas de engenharia civil no Maranhão: Análise das principais metodologias utilizadas. *In: Research, Society and Development*. Vol. 10, n. 9, e27910918240, 2021. Disponível em: <https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/download/18240/16130/226031>. Acesso em 06 de set. 2023.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Cobrança judicial de inadimplentes de condomínio**. 2010. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/cobranca-judicial-de-inadimplentes-decondominios-administracao-inadimplencia-em-condominios>. Acesso em 1 jun. 2022.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Novo Código Civil – Capítulo Condomínios**. 2011. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/novo-codigo-civil-capitulocondominios-legislacao-codigo-civil-capitulo-sobre-condominios>. Acesso em 16 de set. 2023.

DOMINGUES, Donald Donadio. 10 dicas primordiais que são o segredo da gestão de conflitos em condomínios. *In: DDD Advogados Associados*. Dez. 2021. Disponível em: <https://ddadvogados.com.br/gestao-de-conflitos-em-condominio/>. Acesso em 18 de set. 2023.

FERNANDES, Eduarda. Advogado explica direitos e deveres para convivência em condomínios. *In: RD NEWS*. Portal de Notícias de MT. 2017. Disponível em: <https://www.rdnews.com.br/judiciario/advogado-explica-direitos-e-deveres-paraconvivencia-em-condominios/82424>. Acesso em 1 jun. 2022.

Disponível em: <https://www.folhaonline.es/shopping-no-centro-de-guarapari-vaicustar-r-300-milhoes-deve-ficar-pronto-em-cinco-anos/>. Acesso em 19 de set. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Cidades – Guarapari**. 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/guarapari/panorama>. Acesso em 18 de set. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE EDUCAÇÃO DE SÃO PAULO – IBRESP. **As tendências do mercado imobiliário para 2023**. Jan. 2023. Disponível em: <https://www.ibresp.com.br/as-tendencias-do-mercado-imobiliario-para-2023/>. Acesso em 09 de set. 2023.

INSTITUTO CAPIXABA DE PESQUISA, ASSISTÊNCIA TÉCNICA E EXTENSÃO RURAL – INCAPER. **Programa de Assistência Técnica e Extensão Rural – Proater 2020-2023**. 2020. Disponível em: <https://incaper.es.gov.br/media/incaper/proater/municipios/Guarapari.pdf>. Acesso em 18 de set. 2023.

ITAMARO, Graziella. Corrosões em armaduras: um perigo real. *In: Jornal Condomínio SC*. Jun. 2017. Disponível em: <https://condominiosc.com.br/jornal-doscondominios/infraestrutura/2995-corrosoes-em-armaduras-um-perigo-real>. Acesso em 18 de set. 2023.

JESUS, Alessandro A. *et.al.* **Comportamento Histórico no Brasil da Indústria da Construção Civil e suas Atuais Perspectivas**. *In: Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento*. Ano 03, Ed. 07, Vol. 05, pp. 87-95, julho de 2018. Disponível em: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/engenharia-civil/comportamentohistorico>. Acesso em 06 de ago. 2022.

JORNAL A GAZETA. **Do Minha Casa Minha Vida ao luxo em Guarapari: veja lançamentos da semana**. Construtoras e incorporadoras anunciaram novidades para este ano, com uma diversificação de produtos que atendem a todos os nichos. 2023. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/colunas/metro-quadrado/do-minha-casaminha-vida-ao-luxo-em-guarapari-veja-lancamentos-da-semana-0823>. Acesso em 19 de set. 2023.

KARPAT, Rodrigo. **Questões recorrentes da vida em condomínios**. 1.ed. Curitiba. PR: Bonijuris, 2020. 176 p.

LACERDA, N; ABRAMO, P. O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. *In: Rev. Bras. de Estudos Urb. Reg.* Vol. 22. 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/tPyGVsL3kLDprdbHY6bGypM/?lang=pt>. Acesso em 07 de set. 2023.

LAKATOS, E.M.; MARCONI, M. de A. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2021.

MARQUES, Vinícius Silveira. **Recuperação de estruturas submetidas à corrosão de armaduras**: definição das variáveis que interferem no custo. 2015., 104 p. Projeto de Pesquisa (Bacharelado em Engenharia Civil). Departamento de Engenharia Civil. Escola de Engenharia. Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRS). 2015. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/138345/000989636.pdf>. Acesso em 18 de set. 2023.

MATOS, D; BARTKIW, P.I.N. **Introdução ao Mercado Imobiliário**. Curitiba, PR: Instituto Federal do Paraná / Rede E-tec Brasil. 2013. 122 p. Disponível em: <https://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-aoMercado-Imobili%C3%A1rio.pdf>. Acesso em 26 de mai. 2022.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio: doutrina, legislação, jurisprudência, peças processuais, modelos**. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017.586 p.

MICHEL, Maria H. **Metodologia e Pesquisa Científica em Ciências Sociais**, 3ª ed. *Ebook*. São Paulo: Atlas. 2015.

NOBRE, Karine. Mercado imobiliário em alta: Novos empreendimento para morar ou investir em Guarapari. *In: A gazeta [online]*, 13 fev. 2022. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/imoveis/novos-empreendimentos-para-morar-ouinvestir-em-guarapari-0222>. Acesso em 26 mai.2022

NUNES, J.M; LONGO, O.C; ALCOFORADO, L.F; PINTO, G.O. Análise dos impactos da Covid-19 no mercado imobiliário brasileiro. *In: Research, Society and Development*. Vol. 9, n. 12, e46891211317, 2020. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/348115518_Analise_dos_impactos_da_Covid-19_no_mercado_imobiliario_brasileiro. Acesso em 09 de set. 2023.

PINTO, Welington Almeida. **O condomínio e suas leis**. 4. ed. Belo Horizonte: Brasileiras, 2000.

PIRES, Guilherme de Paula. **Conhece os 5 “Cs” no condomínio e como lidar com eles?**.25 maio 2019. Disponível em: https://vivacondominio.com.br/ptype_news/conhece-os-5-cs-no-condominio-ecomolidar-com-

SCHWARTZ, Rosely. **Revolucionando o Condomínio**. 16 ed. *Ebook kindle*. São Paulo. Benvirá, 2022, 3135 KB.

SECRETÁRIA DA CULTURA DO GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO – SECULT-ES. **Guarapari. 2020**. Disponível em: https://secult.es.gov.br/?id=/mapa_cultura/materia.php&cd_matia=571. Acesso em 18 de set.2023.

SENA, Randal Sena. **Administração e contabilidade de condomínios residenciais**. 10 ed. *Ebook Kindle*. São Paulo. Sena, 2016. 8299 KB.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO DE GUARAPARI – SINDICIG. **Crescimento de mais de 4% na área da construção civil para 2023, dizem pesquisas**. 2022. Disponível em: <https://sindicig.com.br/crescimento-de-mais-de-4na-area-da-construcao-civil-para-2023-dizem-pesquisas/>. Acesso em 20 de set. 2023.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ. **Para Terceira Turma, convenção de condomínio não pode proibir genericamente a presença de animais**. Maio de 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Para-TerceiraTurma--convencao-de-condominio-nao-pode-proibir-genericamente-a-presenca-deanimais.aspx>. Acesso em 19 de set. 2023.