



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ  
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA  
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA**

**ANA KAROLINY DANTAS BRANDÃO**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL EM RAZÃO  
DA (DES)OBÉRVANCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**JOÃO PESSOA  
2021**

**ANA KAROLINY DANTAS BRANDÃO**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL EM RAZÃO DA (DES)OBÉRVANCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito de João Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial da obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Dr.<sup>a</sup> Ana Paula Correia de Albuquerque da Costa

**JOÃO PESSOA**

**Catálogo na publicação**  
**Seção de Catalogação e Classificação**

B817p Brandao, Ana Karoliny Dantas.

A possibilidade de exclusão do condômino antissocial em razão da (des)obervancia da função social da propriedade / Ana Karoliny Dantas Brandao. - João Pessoa, 2021.

55 f.

Orientação: Ana Paula Correia de Albuquerque da Costa.  
TCC (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. Condômino Antissocial. 2. Comportamento Nocivo. 3. Função Social. 4. Abuso de Direito. 5. Expulsão do Condômino. I. Costa, Ana Paula Correia de Albuquerque da. II. Título.

UFPB/CCJ

CDU 34

**ANA KAROLINY DANTAS BRANDÃO**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL EM RAZÃO DA (DES)OBÊRVANCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito de João Pessoa do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba como requisito parcial da obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Dr.<sup>a</sup> Ana Paula Correia de Albuquerque da Costa

**DATA DA APROVAÇÃO: 15 de Julho de 2021**

**BANCA EXAMINADORA:**

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> ANA PAULA CORREIA DE ALBUQUERQUE DA COSTA  
(ORIENTADORA)**

**Prof. Dr. IGOR DE LUCENA MASCARENHAS  
(AVALIADOR)**

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> MARIA CREUSA DE BORGES ARAUJO  
(AVALIADORA)**

## RESUMO

O presente estudo tem por objetivo analisar a possibilidade jurídica de expulsão do condômino antissocial, que, por seu reiterado comportamento nocivo, gera incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do ambiente condominial. O ordenamento jurídico brasileiro não prevê expressamente a expulsão como forma de punição ao condômino faltoso. No entanto, essa medida é trazida a lume pela doutrina e jurisprudência diante da possível ineficácia das sanções previstas, que, por serem de natureza pecuniária, por vezes não tem o condão de obstar o comportamento danoso do sujeito. Ao se considerar apenas o disposto na lei, o condômino que descumpra com os deveres condominiais, mas arca com as multas cominadas estaria livre para continuar praticando os mesmos atos que a norma punitiva pretendia proibir. Assim, para retomar a ordem condominial, mostra-se necessária a imposição de punição mais severa. O condômino antissocial que não cessa seu comportamento nocivo, comete flagrante abuso de direito, em inobservância à função social da propriedade. O ordenamento jurídico vigente condiciona a tutela dos direitos patrimoniais ao atendimento dos interesses coletivos, ao ponto que, diante do incumprimento desse dever é possível a limitação ou o perdimento do próprio direito. Visando superar o problema, analisaremos a constitucionalidade da exclusão do condômino nocivo, partindo do princípio da função social da propriedade, da despatrimonialização do direito civil e da primazia dos interesses comunitários sob os individuais. Para tanto, optou-se pela realização de uma pesquisa bibliográfica, a partir do estudo de fontes bibliográficas e documentais, através de abordagem qualitativa e análise de escritos legais, doutrinários e jurisprudenciais.

**Palavras-chave:** Condômino Antissocial. Comportamento Nocivo. Função Social. Abuso de Direito. Expulsão do Condômino.

## ABSTRACT

The present study aims to analyze the juridical possibility of expelling an antisocial joint owner in a condominium, who gives cause to incompatibility of living with others unit owners due to its repeated harmful behaviour. Brazillian legal order does not have an express ordinance of expelling the antisocial joint owner as a sanction. However, this practice is brought by legal doctrine and jurisprudence to supply the ineffectiveness of other sanctions that cannot give the right answer to stop the antisocial conduct due to its merely pecuniary nature. When we consider only the legal provision, the unit owner who acts against condominium rules, but pays the fine penalties applied, could be considered free to continue its behaviour, whose penalties intended to restrain. This way, in order to retake the condominium order, it seems necessary to apply a more severe penalty. The antisocial joint owner who won't cease the nocive conduct is abusing of its rights, going against rules of Social function of property. The current legal order conditions the protection of patrimonial rights to the attendance of collective interest, to the point that, if there is non-compliance to this duty, it is possible to limitate or suppress the patrimonial right. Willing to overcome this issue, we will analyze the constitutionality of the antisocial joint owner expulsion, based on the principle of the Social function of property, added to the "depatrimonialization" of the Civil order and the primacy of collective interests over the individual interests.

**Key-words:** Antisocial joint owner. Harmful behavior. Social function of property. Abuse of rights. Joint owner expulsion.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	6
<b>2 O DIREITO À PROPRIEDADE E SUA RELATIVIZAÇÃO FRENTE AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL</b>	11
2.1 ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE: CARACTERÍSTICAS E ATRIBUTOS	12
2.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	14
<b>3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO</b>	17
3.1 O MICROSSISTEMA NORMATIVO CONDOMINIAL	18
3.2 PRINCIPAIS DEVERES CONDOMINIAIS	22
3.3 INFRAÇÕES E SANÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS	23
<b>4 CONDÔMINO ANTISOCIAL</b>	26
4.1 CONCEITO	27
4.2 A APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1337, PARÁGRAFO ÚNICO DO CC	28
4.3 INEFICÁCIA DA PUNIÇÃO PECUNIÁRIA	30
<b>5 A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL EM RAZÃO DA (DES)OBÊRVANCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE</b>	33
5.1 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL	38
5.2 PROPOSTA LEGISLATIVA Nº 616/21	42
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	46
<b>REFERÊNCIAS</b>	49

## 1 INTRODUÇÃO

Dentro de uma sociedade é inevitável a existência de conflitos, notadamente quando decorrem da convivência entre as pessoas, o que, por terem diferentes convicções e as mais variadas formas de se comportarem, ocasiona desentendimentos e situações desgastantes. A vida em sociedade não é pacífica e mais ainda quando as pessoas são obrigadas a compartilhar espaços comuns, como na vivência em um condomínio edilício.

As relações jurídicas resultantes do exercício do direito de propriedade condominial causam, frequentemente, incompatibilidade de interesses. Por isso, existe um microssistema normativo que visa frear comportamentos abusivos por parte dos integrantes do corpo condominial, bem como regulamentar a convivência e impor sanções aos descumprimentos ocasionais. Este trabalho pretende analisar os desdobramentos resultantes do comportamento nocivo do condômino antissocial, que, de forma costumaz, prejudica o convívio social, ao violar as diretrizes de boa convivência do condomínio. Especialmente, nos interessa explorar a possibilidade jurídica de expulsão do condômino antissocial, uma vez que se constitui como medida que restringe o direito à propriedade e não há expressa previsão legal em nosso ordenamento jurídico.

A discussão a respeito dessa temática é de suma importância, visto que quando as sanções pecuniárias previstas na legislação vigente mostram-se insuficientes, e o condômino reiteradamente descumpra com seus deveres condominiais, os danos e prejuízos decorrentes desse comportamento são suportados pelos demais condôminos que se veem impossibilitados de obterem um ambiente harmônico e saudável. A relevância da análise da possibilidade de expulsão resulta do fato de que ambos os interesses dos envolvidos são igualmente tutelados e protegidos, seja o direito dos demais ao sossego, à saúde e à segurança, seja quanto ao direito fundamental à propriedade daquele que pratica atos ilícitos em prejuízo do convívio social. De modo que, ainda não existe consenso na doutrina e jurisprudência quanto à solução acertada para a problemática apresentada, motivo pelo qual se exige amplo estudo da matéria, a fim de se construir, gradativamente, uma concordância de ideias.

Isto posto, para uma correta leitura do problema, mostra-se imprescindível verificar os aspectos concernentes ao próprio direito de propriedade, o qual, caso revele-se possível a exclusão do condômino, será afetado ou restringido por essa modalidade de punição. Ou ainda, porque é na garantia fundamental à propriedade que se encontra, para muitos, a justificativa para a impossibilidade de exclusão.

Por conseguinte, não há como trabalhar uma possível restrição a esse direito sem apresentar suas características e noções básicas. O estudo, portanto, tem por objetivo tecer comentários a respeito da relativização do caráter absoluto do direito à propriedade, uma vez que, diante do processo de constitucionalização do direito civil, teve sua função revestida de uma nova percepção, sendo atualmente exigido a observância da sua função social e o atendimento dos interesses coletivos.

No entanto, apesar de ser necessário estudar a propriedade como um todo, em seus conceitos e funções, a problemática é melhor desenhada a partir da investigação a respeito do instituto do condomínio edilício. Por isso, cumpre aprofundar a pesquisa quanto aos regramentos que compõem o microsistema normativo do condomínio, os quais são instituídos para reger a vida comunitária, sendo essas normas que, na prática, são descumpridas pelo condômino.

Outro ponto de suma relevância, objeto do presente estudo, é levantar a discussão a respeito de quais condutas qualificam o sujeito como antissocial no âmbito do condomínio edilício, de modo a caracterizar o comportamento nocivo. Assim, ante a falta de definição por parte do ordenamento jurídico, que ficou-se inerte em conceituar o condômino antissocial, só é possível compreender a controvérsia quanto à possibilidade ou não de expulsão a partir da correta delimitação de quais são os sujeitos que estariam suscetíveis a tal medida.

No mesmo sentido, é preciso destacar quais são as sanções aplicáveis aos condôminos diante dos descumprimentos dos deveres condominiais, e as progressivas multas previstas no ordenamento jurídico vigente, bem como demonstrar o porquê dessas sanções serem, eventualmente, insuficientes para coibir o sujeito de causar danos ao condomínio. Para, por fim, apresentar a viabilidade ou não da sua expulsão, com base no exame do atual posicionamento doutrinário e jurisprudencial brasileiro a respeito da temática.

Cumpre mencionar que, para o desenvolvimento do presente estudo, foi escolhida como opção metodológica a modalidade de pesquisa bibliográfica, a partir da técnica de pesquisa de documentação indireta, a qual consiste na análise e

discussão de fontes documentais e bibliográficas. Também optou-se por realizar um estudo com abordagem qualitativa, ou seja, mediante interpretação e compreensão dos dados e conteúdos relacionados ao objeto da presente pesquisa.

No primeiro capítulo, será abordado o conceito de propriedade através da sua evolução histórica, como fruto das modificações sociais. Anteriormente a propriedade era concebida para atender aos interesses do particular, resumindo-se em uma relação jurídica entre coisa e seu titular, num momento em que vigorou o liberalismo pós Revolução Francesa. Na atual concepção do direito de propriedade, não é dado ao titular exercer os seus poderes de forma irrestrita, somente sopesando os seus interesses pessoais. A visão individualista e absoluta da propriedade perde espaço na fase civil-constitucional que se encontra em evidência, de modo que a propriedade somente se legitima quando atendidas suas finalidades econômicas e sociais.

Far-se-á, portanto, uma explanação do instituto a partir da funcionalização do direito civil, tendo em mente a exigência constitucional de atenção ao princípio da função social da propriedade e a primazia dos interesses coletivos sob os individuais.

No segundo capítulo, serão explanados pontos concernentes à propriedade condominial, revelando a natureza jurídica especial do instituto, onde a propriedade individual coexiste com a comum a todos os condôminos. Os principais conflitos surgem justamente em decorrência da natureza do condomínio edilício, em que, os condôminos são ao mesmo tempo vizinhos e coproprietários das áreas comuns. Diante da necessidade de conciliar essas duas modalidades de propriedade, que são aparentemente antagônicas, existe uma série de normas específicas, aptas a disciplinar a convivência em condomínio. As regras encontram-se dispostas tanto no Código Civil (Brasil, 2002), quanto nos regulamentos internos, próprios de cada edifício, a exemplo da convenção do condomínio e do regimento.

A propriedade em condomínio sofre limitações, seja no âmbito comum ou quanto às unidades autônomas, existindo direitos e deveres que obrigam o titular da coisa a agir conforme o interesse coletivo, a fim de promover uma convivência pacífica e evitar possíveis conflitos. O Código Civil prevê a imposição de sanções, notadamente de caráter pecuniário, para o condômino ou possuidor que não respeite as normas concernentes a seus deveres condominiais, ou mesmo quanto ao descumprimento de regras que disciplinam o bom uso do edifício.

As sanções pecuniárias são majoradas quando da reincidência das infrações e, ao depender da gravidade dos atos, pode alcançar até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais. No entanto, quando o reiterado comportamento danoso do sujeito gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, este poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor, consistindo na progressão máxima da multa prevista em nosso ordenamento.

Acontece que, por vezes, a punição pecuniária não é suficiente para coibir os atos nocivos, por isso é trazido à tona a necessidade, em casos extremos, de adoção de medidas mais drásticas, como a própria exclusão ou afastamento do sujeito que provoca constante perturbação à vida condominial.

No terceiro capítulo, portanto, será melhor delimitado a questão do condômino antissocial, ao explicar sobre os conceitos doutrinariamente previstos e quais comportamentos têm aptidão para gerar essa incompatibilidade de convivência entre os condôminos. Diante da relevância da multa aplicada ao condômino antissocial, ante o seu vultuoso valor e por ser a única sanção prevista expressamente na legislação, a temática será abordada em um tópico específico, em que será apresentado a sua natureza jurídica, bem como os procedimentos na sua aplicação, para evitar nulidades ou abusos para com o proprietário ou possuidor nocivo.

O último tópico, por sua vez, traz à pauta justamente as situações de ineficácia da punição pecuniária, quando, mesmo após a aplicação de diversas multas, o sujeito não obsta seu comportamento prejudicial, em flagrante abuso de direito e inobservância da função social da propriedade. O questionamento que se traz é que, sendo insuficiente a imposição de multa, qual alternativa teriam os demais condôminos para frear o comportamento nocivo e retomar a tranquilidade condominial? Seriam, pois, obrigados a conviver com aquilo que é juridicamente definido como causador de “incompatibilidade de convivência”?

A resposta ao questionamento surge com as explicações elencadas no quarto e último capítulo, onde são apresentados os principais argumentos doutrinários contras e a favor da tese da expulsão do condômino antissocial. Será exposto também o atual posicionamento jurisprudencial brasileiro, que, de forma conflituosa, tem adotado as duas teses, tanto acolhendo quanto rechaçando a possibilidade de exclusão. Diante da inexistência de decisões proferidas pelos Tribunais Superiores, para pacificar o entendimento, tem havido diferentes interpretações e julgamentos, o

que, inevitavelmente, causa insegurança jurídica. Por fim, o último tópico apresenta a Proposta Legislativa de nº 616/21, que, visando suprir a lacuna normativa, pretende fazer constar expressamente no Código Civil vigente norma permissiva para a expulsão do condômino cujo comportamento é reiteradamente antissocial, pondo fim a discussão doutrinária e jurisprudencial a respeito da matéria.

## 2 O DIREITO À PROPRIEDADE E SUA RELATIVIZAÇÃO FRENTE AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL

A propriedade é a matriz dos direitos reais (GONÇALVES, p.14), e mais do que um fenômeno jurídico, pode ser concebida como um fenômeno social, que sempre esteve à mercê dos regimes políticos e da estrutura social de cada época (VENOSA, 2013, p.157). Isto posto, é possível assegurar que o referido instituto está atrelado a elementos temporais e espaciais, sendo seu conceito dinâmico e delimitado conforme cada momento histórico.

A conhecida concepção extremamente individualista do instituto foi concebida normativamente pelo Código de Napoleão, como consequência das ideias advindas da Revolução Francesa. O Código, em seu art. 544 já anunciava: "a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos" (VENOSA, 2013, p. 159). O caráter absoluto do direito de propriedade, mesmo em épocas de individualismo exacerbado, como no século XVIII, sempre condicionou-se aos limites impostos pela lei, mesmo que, à época, vigorasse o abstencionismo do Estado para com as liberdades privadas do indivíduo.

Por assim dizer, em muito tempo o conceito de propriedade gravitou em torno da ideia de submissão de um bem às vontades do seu titular, de forma exclusiva, como se percebe a partir da noção evidenciada por Clóvis Beviláqua (1976, p. 1004). Segundo o autor, a propriedade, quando concebida como um direito, corresponde ao poder de dispor, arbitrariamente, da substância e das utilidades da coisa, com exclusão das demais pessoas. Essa concepção de propriedade é compartilhada por Serpa Lopes (2001, p. 281-282), ao dispor sobre o sentido do vocábulo em sua origem romana:

A coisa é própria ao proprietário nesse sentido de só a ele, em princípio, caber a utilização dos seus serviços. E era precisamente a isto que os romanos denominavam de *dominium* por isso que o seu titular era em princípio senhor da coisa, fazendo dela o que bem quisesse. A palavra propriedade vem do latim - *proprietas* - derivada de *proprius*, significando o que pertence a uma pessoa. No domínio do Direito, a palavra propriedade possui amplo sentido, pois serve a indicar toda a relação jurídica de apropriação de um bem qualquer, corpóreo ou incorpóreo.

A relação entre coisa e proprietário, apesar de poder ser remetida ao sentido romano originário da palavra, quando se considera o direito abstrato e individual de titulação, se modificou quanto ao poder do proprietário de fazer com a

coisa o que bem quisesse. Esse individualismo que cercava o instituto perde espaço a partir do século XIX, em decorrência do desenvolvimento industrial e do amadurecimento das doutrinas socializantes, passando a ser idealizado em um sentido mais social (VENOSA, 2013, p. 159).

Atualmente, a propriedade só se legitima quando atendidos as finalidades e interesses sociais, próprios de um Estado que objetiva a formação de uma sociedade justa e solidária, com a redução das desigualdades socioeconômicas. Por isso, mais acertada é a definição trazida a lume por Paulo Lôbo (2019, p. 109), ao ensinar que, na contemporaneidade, a propriedade é compreendida como um conjunto de direitos e deveres outorgados a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade à outrem. O autor, ao citar Pietro Perlingieri (2019, p. 111), complementa essa ideia dispondo que:

A propriedade não é somente e sempre um direito subjetivo, mas também uma situação jurídica subjetiva complexa, que conjuga faculdades no interesse do proprietário (gozar, dispor) e situações passivas imputadas ao mesmo proprietário, como obrigações fiscais, limitações de origem administrativa, limitações no interesse de sujeitos estranhos ao direito de propriedade ou no interesse da coletividade, e outros limites, obrigações, vínculos, ônus, como a função social (1970, p. 70).

Ressalta-se, com isso, a existência não apenas de direitos e poderes exclusivos, inerentes ao instituto, mas também de deveres de diversas naturezas, que obrigam o proprietário, por exemplo, a dispor da coisa conforme as suas finalidades econômicas e sociais. A função social, requisito que legitima o exercício do direito de propriedade, é concebida como sendo incompatível com a noção de pertencimento absoluto da coisa a alguém, de modo que o interesse individual só é lícito quando, igualmente, realiza o interesse social (LÔBO, 2019, p. 143). À vista disso, não é mais possível que o bem sirva exclusivamente às vontades do seu proprietário, ante a existência de um aparato normativo que o impede de dar destinação que venha a prejudicar terceiros ou que não atenda às necessidades sociais e de preservação ambiental.

## 2.1 ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE: CARACTERÍSTICAS E ATRIBUTOS

No Código Civil brasileiro (Brasil, 2002) não existe explicitamente um conceito de propriedade, tendo o legislador pátrio apenas cuidado em enunciar os poderes inatos à figura do titular do bem. Assim, no artigo 1.228, desse diploma legal encontra-se descrito que: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da

coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. Para compreender os poderes conferidos ao proprietário, e posteriormente os seus limites, faz-se necessário uma sucinta análise da definição de cada uma dessas atribuições.

Segundo lição de Paulo Nader (2016, p. 130-131), usar significa servir-se das utilidades que a coisa oferece, sem contudo modificar sua substância; gozar, por sua vez, se constitui no poder de percepção dos frutos que a coisa produz; o direito de dispor, em regra, é a possibilidade de se desfazer do bem, ao dar-lhe outra destinação, seja de qual modo for, desde que sejam atendidos os requisitos previstos na lei. Por fim, o proprietário tem ainda o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), podendo valer-se para tanto da ação reivindicatória. A reivindicação da coisa decorre naturalmente das demais faculdades exercidas pelo titular da propriedade e seu exercício deverá ser dirigido exclusivamente a quem possua ou detenha o bem “injustamente” (LÔBO, 2019, p. 143).

A propriedade presume-se plena e exclusiva, sem, contudo, poder ser exercida de forma ilimitada, uma vez que o uso do bem deve ser feito sempre em atenção aos limites legais. É o que preceitua o §1º do mesmo art. 1.228 do Código Civil, quando dispõe que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”. Assim, a propriedade será sempre limitada pela função social e pela função socioambiental da coisa, diante do dever de preservação ambiental para as gerações presentes e futuras.

. A presunção de plenitude e exclusividade é *juris tantum*, admitindo prova em contrário, como previsto no art. 1.231 do Código Civil. Paulo Nader (2016, p. 131), ao citar Clóvis Beviláqua, expõe que a exclusividade “alija a ingerência de terceiros e não o condomínio”. Por isso, segundo o autor, quando duas ou mais pessoas são proprietárias de uma coisa, não se perde a característica de exclusividade, pois, no condomínio, cada um dos titulares detém amplos poderes sobre a coisa, inclusive de afastar a ação de terceiros e defender a sua posse.

Por sua vez, a propriedade é dita como sendo plena quando todos os atributos estiverem reunidos em uma só pessoa, ao contrário, se houver o desmembramento desses atributos, e um ou algum deles for exercido por outrem, a

propriedade se diz limitada (GONÇALVES, 2017, p. 242). Por ser presumida, caberá ao terceiro interessado comprovar a não plenitude do domínio. O direito de propriedade também é concebido como absoluto. No entanto, o atual sentido dessa classificação não se refere ao fato de que o titular possui poderes ilimitados sobre a coisa, e sim que tais poderes são oponíveis *erga omnes*, isto posto, há o dever jurídico, por parte da coletividade, de respeitar a propriedade e o seu pleno exercício (NADER, 2016, p. 129).

## 2.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito à propriedade está entre os direitos e garantias fundamentais, previsto na Constituição Federal de 1988, que, em seu art. 5º, confere aos brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil a inviolabilidade do direito à propriedade. Contudo, no inciso XXIII, do mesmo artigo, o constituinte cuidou em enunciar que “a propriedade atenderá a sua função social”, condicionando, por conseguinte, à funcionalização da propriedade ao interesse social.

A inviolabilidade da propriedade se constituiu como resultado de uma conquista histórica, apta a defender o indivíduo dos frequentes abusos dos Estados absolutistas, que podiam expropriar os bens dos particulares de forma arbitrária. No entanto, segundo Paulo Lôbo (2019, p. 119), “contra o absolutismo do Estado, antepôs-se o absolutismo do proprietário”, tendo a propriedade sido “confundida com a própria garantia da pessoa humana”. Os excessos resultantes dessa inviolabilidade absoluta exigiu uma nova compreensão do instituto, em que o princípio garantidor da propriedade se coaduna com o da função social, em uma compatibilização harmônica entre interesses individuais e coletivos.

Historicamente, no ordenamento jurídico brasileiro, a preocupação com a relação entre propriedade e interesse social teve início apenas com a promulgação da Constituição Federal de 1946, a partir da adoção de uma postura mais intervencionista e assistencialista por parte do Estado. O Código Civil, instituído em 1916, tendo sido inspirado no Código de Napoleão e fundamentado na concepção individualista e liberal do direito de propriedade, passou a mostrar-se ultrapassado, uma vez que tratava da propriedade apenas sob o seu aspecto estrutural, com o objetivo de atender exclusivamente aos interesses do titular da coisa (TEPEDINO; SCHREIBER, 2005, p. 102-103).

A atual Constituição Federal, teve uma postura pioneira, ao fixar critérios objetivos mínimos para propiciar a efetividade da função social da propriedade, superando as generalidades e abstrações que marcavam a matéria nas constituições anteriores. No entanto, essa característica concretista deixou de ser observada na legislação infraconstitucional mais recente, de modo que o Código Civil brasileiro de 2002, em alguns momentos, absteve-se de fixar parâmetros objetivos, mantendo a abstração já então superada no âmbito constitucional, correndo o risco de tornar a norma inefetiva na prática (TEPEDINO; SCHREIBER, 2005, p. 104-105). Como assinala Paulo Lôbo (2019, p. 119), a postura infraconstitucional deve ser diametralmente oposta, servindo como pilar para concretizar a atual concepção do instituto:

A ordem jurídica infraconstitucional deve concretizar a organização social e econômica eleita pela Constituição, não podendo os juristas desconsiderá-la, como se os fundamentos do direito civil permanecessem ancorados no modelo liberal do século XIX. O poder da vontade, tão acentuado na modernidade, como elemento declivagem não comparece na concepção contemporânea do direito de propriedade, que congrega necessariamente individualidade e solidariedade, máxime na perspectiva civil-constitucional que a funcionaliza.

Seguindo a visão do autor (LÔBO, 2019, p. 143), a função social mostra-se incompatível com a ideia já ultrapassada de pertencimento absoluto da coisa ao seu titular, em que o dever inerente a propriedade seria tão somente de terceiros, quanto à obrigação negativa de respeito à propriedade do sujeito. A atual função do instituto impõe que o exercício e o próprio direito de propriedade sejam intrínsecos ao atendimento da função social e do interesse coletivo. Por conseguinte, Paulo Lôbo ensina que o “direito individual da propriedade deve ser feito no sentido da utilidade, não somente para o titular, mas para todos” (2019, p. 143).

Para Tepedino e Schreiber (2005, p. 106), a função social não se constitui como sendo um princípio a ser balanceado com o da propriedade privada, como se fossem dois vetores em direções opostas. A função social integra a propriedade, de modo que:

A propriedade é, ao menos neste sentido, função social, como todo instituto é o complexo que resulta de sua estrutura e de sua função. A propriedade que não se conforma, portanto, aos interesses sociais relevantes, não é digna de tutela como tal, e não há neste condicionamento uma priorização da função social sobre a garantia da propriedade, uma pretendida hierarquização de normas constitucionais, mas uma mera interpretação sistemática do texto maior, que põe em evidência os valores existenciais e solidários, a cuja concreta realização não apenas a propriedade, mas todas as situações jurídicas subjetivas devem se direcionar.

Assim, a ideia de que a função social seria um princípio que estaria se perpetuando como superior aos demais, referentes a interesses e garantias individuais, não corresponde com a realidade, uma vez que não existe mais, na atual funcionalização dos institutos privados, a coisa distinta de sua função social. Também não prospera a noção de mera compatibilização desses princípios, como se antinômicos fossem, pois, como dito, a propriedade acompanha as nuances do momento histórico em que se encontra, e, por conseguinte, se adequa às necessidades da sociedade.

Atualmente encontra-se vigente um Estado Democrático com o claro objetivo de “assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça, como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e na solução pacífica das controvérsias”, texto que consta no preâmbulo da Carta Magna.

Desta forma, a propriedade e a função social abarcam-se, ao se constituírem como meios do Estado de atender aos seus objetivos, não sendo adequado afirmar que o princípio é um limite externo à propriedade, ou que se exige compatibilização entre eles. A função social tem sido compreendida como sendo um dever jurídico permanente a ser cumprido pelo titular sempre que exercer os seus direitos sobre a coisa, não se perpetuando a noção de que a função social limita à propriedade. A partir das disposições constitucionais, a compreensão da propriedade, concebida como um direito fundamental, se condiciona sempre ao respeito dos princípios como da dignidade da pessoa humana, da solidariedade e ao atendimento da sua função social. Isto posto, a propriedade só poderá ser percebida como um direito se desaparecer o seu caráter individualista e for exercida como meio de satisfazer as necessidades sociais.

### 3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A proliferação dos condomínios edilícios se deu em decorrência da crise habitacional advinda da ocupação e valorização dos espaços urbanos com o desenvolvimento observado após a 1ª Grande Guerra Mundial de 1914-1918 (GONÇALVES, 2019, p. 373), que se mostraram insuficientes para comportar a demanda migratória proveniente do campo para as cidades. As propriedades horizontais perderam espaço para os edifícios, sejam esses residenciais ou comerciais, diante da crescente disputa em torno das áreas urbanas, da necessidade de maior aproveitamento do solo, do sobrepreço dos terrenos e da maior facilidade experimentada pela vida em condomínio, que confere mais segurança e comodidade.

O Código Civil de 1916 não regulamentou o instituto dos condomínios edilícios, uma vez que, à época, o Brasil era eminentemente agrário, tendo a propriedade imobiliária em condomínio por edificações pouca relevância para o cenário nacional (FRANCESCHET, 2007, p. 02). Com o êxodo rural e o aumento da densidade demográfica nas cidades, tornou-se cada vez mais comum a existência dos condomínios edilícios, cujo instituto não possuía regramento próprio, utilizando-se dos costumes e das disposições referentes ao condomínio tradicional ou geral (MONTEIRO, 1986, p. 278), por analogia, para solucionar possíveis conflitos sobre o tema.

A Lei de Incorporações e Condomínio (BRASIL, 1964) foi instituída para sanar tal omissão, a fim de disciplinar a propriedade horizontal de forma mais adequada, em razão da súplica social que exigia do setor jurídico e político uma solução que fosse condizente com as particularidades do instituto, uma vez que a normativa sancionada anteriormente - Decreto nº 5.481 de 1928 – regulamentava a matéria de forma limitada, apontando apenas breves conceitos e proibições, sem as especificações que a natureza do condomínio edilício requeria. A referida Lei, apesar de ter sua importância histórica, como assinala Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 350), já exigia uma reforma legislativa, a fim de preencher lacunas atinentes aos novos fenômenos que surgiram dentro do próprio condomínio edilício. Assim, com a promulgação do Código Civil de 2002, muitas dessas lacunas foram supridas, e este compilado normativo passou a disciplinar integralmente o assunto, revogando, no que lhe for contrário, a Lei nº 4.591/64.

O condomínio por edificações tem natureza jurídica especial, e constitui uma comunhão *pro diviso*, que também pode ser denominado como propriedade horizontal (AZEVEDO, 2013, p. 01). O novel diploma civil, adotando o termo condomínio edilício, regulamenta a matéria em seus artigos 1.331 a 1.358. O instituto se caracteriza como sendo composto de partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, conforme disciplina o art. 1.331, caput, o que o diferencia do condomínio comum, já que neste existem multiproprietários onde todos são coproprietários da totalidade do bem, sem individualizações. Álvaro Villaça Azevedo (2013, p.02) apresenta de forma sucinta e acertada a natureza complexa do condomínio por edificação:

A natureza do condomínio edilício é a coexistência da propriedade individual com a coletiva, é a comunhão de duas situações que, aparentemente, parecem antagônicas; nesse condomínio, convivem o condomínio clássico, vertical, com a propriedade exclusiva. Assim, o coletivo convive com o individual, de modo uno e indivisível.

Assim, a propriedade, que tem como um dos principais atributos a exclusividade de direitos de um único proprietário sobre o bem, já se mostra aparentemente conflituosa na existência do condomínio geral, e mais ainda em se tratando do condomínio edilício, já que neste o direito sobre o uso e gozo do bem coletivo coabita com o individual. Motivo pelo qual, no âmbito do condomínio horizontal, se conciliam as regras relativas ao direito de propriedade individual com as regras atinentes ao direito de propriedade condominial, exigindo do legislador uma normativa específica e adequada.

### 3.1 O MICROSSISTEMA NORMATIVO CONDOMINIAL

A vida em sociedade é permeada por diversos conflitos, que tendem a se intensificar diante das relações de convívio no âmbito do condomínio edilício. As pessoas são forçadas a dividir espaços com outras que possuem pluralidade cultural e convicções divergentes, limitando não só o uso da área comum, mas também o amplo exercício do direito quanto a forma de utilização das unidades autônomas, o que, inevitavelmente, resulta em conflitos entre os condôminos.

A propriedade, que a priori é caracterizada como sendo um direito absoluto, perpétuo e exclusivo, sofre limitações no âmbito do condomínio edilício. Assim, para que se possibilite a existência de um ambiente harmônico, é indubitável que os moradores renunciem a prática de todos os atos que lhe são convenientes, quando

estes possam resultar em prejuízo aos demais condôminos, agindo sempre com base no respeito e na observância dos regramentos vigentes. É o que pontua o ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ) Luis Felipe Salomão (RESP Nº 1.699.022/SP, 2017):

em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas e ciente de que a convivência nesse ambiente especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que deve nortear o comportamento dos condôminos.

Para manter a harmonia entres os condôminos e solucionar os conflitos que possam surgir, faz-se necessária a existência de uma série de normas de convivência, sejam elas derivadas da convenção condominial, do regimento interno ou do direito de vizinhança. Acertadamente, explana Ênio Zuliani (2011, p. 11) que “o prédio é como se fosse uma casa habitada por diversos proprietários e, se não há regras regulamentando o convívio, a desordem avança e caminha rumo à ilicitude descontrolada”.

Assim, a fim de conter os abusos e evitar possível insuportabilidade da vida em comum, é que existe uma espécie de "microsistema condominial", que comporta todas as regras internas, a exemplo da convenção do condomínio, do regimento interno e demais regulamentos. O conjunto normativo condominial “tem como objetivo precípua definir tanto as normas de regência para a organização e a administração do condomínio como o norte a guiar os condôminos em seus direitos e deveres”, como prescreve Luis Felipe Salomão (RESP Nº 1.699.022/SP, 2017).

A convenção condominial, considerada pelo Código Civil como ato de constituição do condomínio, é um instrumento normativo específico, que deve ser instituído conforme as particularidades que se exige a convivência de cada corpo condominial. O principal objetivo dessa lei interna é regulamentar os direitos e deveres dos que compõem esse ambiente comum, por isso deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, como impõe o art. 1.333 do novo *Códex*, e poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

É a convenção do condomínio que regula a forma e os meios de utilização do edifício, tendo inclusive, elementos e regras obrigatórias, previstas no art. 1.334 do CC, como a estipulação por escrito da quota e do modo de pagamento das contribuições para as despesas condominiais, a definição a respeito da forma de

administração e todas as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores, em caso de descumprimento dos regimentos.

O caráter normativo da convenção permite que, além dos elementos indispensáveis, o instrumento preveja diversas outras diretrizes, desde que aptas a regulamentarem o uso eficiente do edifício por todos os condôminos, e que essas regras sejam estipuladas com franco objetivo de manter a tranquilidade e pacificar os possíveis conflitos, sem interferir de forma desnecessária ou abusiva na esfera dos direitos inerentes aos proprietários. Assim, apesar de o condomínio ter certa margem de discricionariedade para estabelecer as próprias normas, os regimentos previstos na convenção não podem se sobrepor à lei, sendo, por isso, nulas todas as cláusulas que se mostrem desarmônicas com os direitos e deveres previstos no ordenamento jurídico vigente, e, em especial, quando infringirem os fundamentos constitucionais, limitando o direito de propriedade ou violando outros direitos assegurados na Constituição Federal (GONÇALVES, 2019, 378).

O regimento interno, por sua vez, é acessório, complementando a convenção, mas igualmente indispensável. As regras dispostas no regimento disciplinam a conduta dos condôminos quanto ao uso das partes comuns, bem como impõe os limites do tolerável para as unidades individuais.

Compete a esse instrumento normativo, aprovado por deliberação, estabelecer as normas básicas de convivência condominial, funcionando como uma espécie de cartilha ou manual que vincula todos que porventura venham a fazer parte do ambiente edilício. É comum que nesse tipo de regimento estejam presentes regras quanto aos horários e formas de uso das áreas de lazer, quanto a criação de animais domésticos, horários de silêncio obrigatório, o uso dos elevadores e despejo de lixos, por exemplo, além de prever as ações que são eminentemente proibidas, prezando sempre pela boa convivência no condomínio, a fim de evitar a depreciação das partes de uso comum, bem como coibir conflitos e possíveis aborrecimentos ou prejuízos aos moradores.

A importância do regimento interno pode ser percebida, inclusive, quanto ao fato de que muitas convenções já trazem, em seu próprio corpo, esse instrumento normativo de caráter administrativo, uma vez que diante da sua inexistência é provável que se tenha prejuízos e até mesmo se inviabilize a convivência harmoniosa dos habitantes do prédio (MATHEUS, 2011, p. 14). Sílvia Venosa (2013, p. 359) assevera

com precisão o conceito e importância do regimento interno, como normativa complementar às disposições da convenção condominial:

Tudo o que não for essencial à constituição e funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser relegado para o regimento (ou regulamento) interno. Por isso, é conveniente que esse regimento seja estabelecido à parte, e não juntamente com a convenção. O regimento está para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiram normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício. Lembre-se de que o regulamento também é fruto de deliberação coletiva, sendo igualmente ato normativo.

Desta forma, na regulamentação da vida em sociedade condominial, mostra-se imprescindível a elaboração de normas mutáveis, que se adaptam às circunstâncias variáveis da convivência entre os moradores, mas que se constituem através de deliberação coletiva, para se evitar a arbitrariedade por parte dos administradores, que, eventualmente, podem fazer incidir normas proibitivas desnecessárias ou abusivas. Prioriza-se, pois, através do regulamento interno, a disciplina quanto aos limites do uso, para que todos possam utilizar da coisa sem danificá-la ou lesar terceiro, sempre em harmonia com os direitos e deveres previstos na convenção e na lei civil.

Importante ainda, quanto as normativas internas estabelecidas para regulamentar o convívio em condomínio, a questão que diz respeito à observância dessas regras por aqueles que não fizeram parte da sua constituição. Poderia se indagar a respeito de que, sendo essas normas instruídas através de deliberação pelos integrantes do condomínio, aqueles que não contribuíram para a sua instituição, e por isso não puderam explicar suas vontades e convicções, estariam ou não sujeitos a aplicação de tais regras. De acordo com o Ministro do STJ, Luis Felipe Salomão, na decisão retromencionada (RESP N° 1.699.022/SP, 2017), no instante em que o indivíduo “fixa residência no condomínio edilício, é automática e implícita a adesão às suas normas internas, às quais se submetem todos, para a manutenção da higidez das relações de vizinhança”.

Desta forma, não existe faculdade quanto a aceitação ou não das normas condominiais, já que estas obrigam, não só aqueles que, à época, assinaram o instrumento de constituição, mas também todos os futuros proprietários ou locatários, considerados titulares de direitos sobre as unidades condominiais (Gonçalves, 2019, 380). Ademais, cabe mencionar que, todos que adentram ao condomínio se sujeitam aos regramentos disciplinadores, devendo agir conforme previsto no regimento, bem

como se abster de praticar quaisquer atos que configurem danos físicos ao edifício ou causem incômodos e perturbações aos condôminos, mesmo que sejam visitantes, recaindo sobre o condômino visitado a responsabilidade quanto às possíveis infrações.

### 3.2 PRINCIPAIS DEVERES CONDOMINIAIS

Os deveres do condômino, além de estarem dispostos na convenção condominial, encontram-se previamente disciplinados, de forma não taxativa, no Código Civil (2002), notadamente no artigo 1.336, que assim dispõe:

Artigo 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Da análise do artigo, depreende-se que os principais deveres do proprietário ou possuidor para com o condomínio referem-se a questões financeiras, diante da obrigação *propter rem* de contribuição com as despesas ordinárias e extraordinárias do edifício. Além de obrigações de natureza abstencionista, ao se impor a não realização de obras que afetem a higidez do prédio ou que interfiram na harmonia do conjunto arquitetônico da edificação.

No entanto, de capital importância são os deveres impostos no inciso IV do artigo transcrito, uma vez que impõe ao condômino a obrigatoriedade de não dar destinação diversa a sua unidade autônoma, ou ainda não utilizá-la “de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Assim, o artigo retrotranscrito institucionaliza o dever do proprietário ou possuidor em se inibir de praticar qualquer ato que, mesmo não expressamente previsto, seja prejudicial ao convívio social, ao violar as diretrizes implícitas de boa convivência do condomínio.

A redação do inciso IV, ao estabelecer proibições de forma genérica, demonstra a intenção do legislador em abarcar o máximo de situações possíveis que causem perturbação e desordem ao convívio e harmonia social. Por serem conceitos abstratos, a amplitude da norma pode variar conforme a localidade, com isso o intérprete poderá adequar e aplicar o inciso consoante o caso concreto (MATHEUS, 2011, p. 10), tendo em consideração as particularidades locais e temporais do

significado da norma, principalmente no que se refere ao comportamento prejudicial aos bons costumes.

Os deveres básicos condominiais previstos no *Códex* estão assim dispostos com flagrante objetivo de coibir situações ensejadoras de malefícios ao condomínio ou aos demais proprietários, e que se apresentam como motivos para os mais diversos conflitos. Dessa forma, o Código, prevendo que tais práticas são evidentemente danosas, retira da discricionariedade do condomínio estipular tais regras em suas normativas internas, tornando o comportamento um ilícito que infringe normas de ordem pública.

### 3.3 INFRAÇÕES E SANÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS

É inegável que, mesmo diante da existência de regras visando a manutenção da boa convivência condominial, vez ou outra, alguns condôminos irão descumprir com os seus deveres para com a coletividade, motivo pelo qual estipula-se a aplicação de sanções, notadamente de caráter pecuniário, que podem ser gradativamente majoradas em caso de reincidência. A própria convenção condominial deve prever medidas de advertência, em casos de ilícitos menos graves, e sanções pecuniárias progressivas, a serem aplicadas e dosadas conforme o tipo de transgressão e a reiteração ou não do comportamento danoso, desde que respeitados os limites impostos pelo Código Civil, nos artigos 1.336 e 1.337.

Assim, pressupõe-se que, por ser um microsistema organizado, os condomínios edifícios dispõem de estrutura e capacidade para solucionar os seus problemas internamente de forma adequada (MATHEUS, 2011, p. 18), tendo portanto, certo suporte legal, na convenção do condomínio, para reger as situações conflituosas que venham a surgir. No entanto, o Código Civil (2002) estabelece, junto dos deveres, as sanções e limites a serem observados, restando para a convenção reger as situações omissas, bem como regulamentar a forma e os meios de aplicação das medidas disciplinadoras e punitivas.

O parágrafo segundo do art. 1.336 do Código Civil, dispõe que “o condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção”, estabelecendo, para isso, um limite visando conter possíveis abusos por parte do condomínio, em que, pela ausência de gravidade ou reiteração, a multa “não poderá ser superior a cinco vezes

o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem”. Na hipótese da convenção não conter disposição expressa, a respeito do valor e forma de cobrança a que está sujeito o condômino que descumpra os deveres mencionados, estabelece o mesmo parágrafo que caberá à assembleia geral deliberar sobre a cobrança da multa, sendo exigido o quórum mínimo de dois terços dos condôminos restantes.

No entanto, caso a aplicação da multa inicial seja insuficiente para coibir a prática dos atos danosos, e o condômino ou possuidor reiteradamente não cumpra com os seus deveres perante o condomínio, o artigo 1.337 prevê que o mesmo poderá ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, desde que seja fixada em assembleia por deliberação de três quartos dos condôminos restantes. O valor dessa espécie de multa deverá ser apurado conforme a gravidade das faltas e a reiteração, e não exclui possível indenização por perdas e danos.

O parágrafo único do mesmo artigo, expõe que se o comportamento do condômino ou possuidor gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia. Caracterizando, com isso, a progressão máxima da multa pecuniária diante do comportamento reiteradamente antissocial. O legislador, portanto, claramente optou pela aplicação de medidas que afetam o patrimônio do infrator, a fim de desencorajar e coibir comportamentos contrários aos deveres condominiais.

O problema surge, no entanto, quando, mesmo após a aplicação das diversas sanções previstas no ordenamento jurídico pátrio e na normativa interna do condomínio, o proprietário continua reiteradamente descumprindo com as obrigações para com o condomínio, notadamente quanto aos deveres dispostos no inciso IV do artigo 1.336, a ponto de tornar insuportável a convivência com as demais pessoas que coexistem no âmbito condominial.

A insuportabilidade da vida em sociedade condominial, em decorrência de atos considerados nocivos e desrespeitosos, é que consiste no cerne da questão. Nesta exata situação, a punição pecuniária se mostra insuficiente para inibir o proprietário de gerar desconforto e prejuízos aos demais condôminos, atuando, por assim dizer, com verdadeiro abuso de direito, ao se utilizar de sua unidade autônoma

em desacordo com os preceitos norteadores do ordenamento pátrio, a exemplo da função social da propriedade e o dever de cooperação social.

#### 4 CONDÔMINO ANTISOCIAL

No condomínio edilício, por mais amplo que sejam os poderes do sujeito com relação ao domínio exclusivo da unidade autônoma, sempre estará submetido às restrições e limitações impostas pelo bem da convivência em comunidade. Ou seja, o condômino tem o direito de usar, gozar e dispor de sua unidade, mas sempre com atenção aos limites prescritos nas normas internas do condomínio e no ordenamento jurídico pátrio, em respeito aos interesses de ordem pública e de ordem privada que devem ser assegurados por todos indistintamente.

Ao descumprir com os deveres inerentes ao condômino, este estará sujeito as reprimendas de caráter eminentemente pecuniário, previstas no Código Civil (2002) e regulamentadas na convenção condominial. O objetivo das penalidades é coagir o sujeito a obstar seu comportamento causador de danos efetivos ou potenciais, e trazer normalidade a vida do condomínio, consagrando a harmonia e a paz no ambiente interno dessa micro sociedade.

Situação complicada e difícil de ser enfrentada no âmbito condominial é quanto à existência de um condômino que, com seu comportamento causador de riscos e conflitos, torna-se nocivo ou antissocial, gerando a insuportabilidade do seu convívio com os demais proprietários ou possuidores. No ordenamento jurídico pátrio, a principal referência ao condômino antissocial está contida no parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil (2002) ao dispor que:

O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Assim, o legislador limita-se a atrelar o comportamento danoso do sujeito a situação de “incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”, atribuindo sanção mais rigorosa do que a experimentada pelo descumprimento comum dos deveres condominiais. No entanto, como será melhor observado posteriormente, há certa omissão quanto aos demais efeitos decorrentes do comportamento faltoso do condômino para com a coletividade condominial, deixando margem dúbia para possíveis interpretações quanto a possibilidade de aplicação de sanções diversas da pecuniária.

#### 4.1 CONCEITO

O termo “comportamento antissocial” corresponde a um conceito jurídico indeterminado, uma vez que o próprio ordenamento não delimita de forma suficientemente clara quais são as condutas consideradas nocivas à vida condominial, motivo pelo qual se exige atuação doutrinária e jurisprudencial para viabilizar a compreensão do seu significado e extensão. Maria Regina Pagetti Moran (1996, p. 268), ao encarar essa missão de conceituar o condômino nocivo, afirma que é antissocial "o proprietário ou possuidor, a qualquer título, de imóvel instituído em regime de condomínio em Edifícios, cuja conduta, por ação ou omissão, prejudica a tranquilidade, a segurança, o sossego, a saúde e o equilíbrio, social e econômico, dos demais".

Dessa forma, a estimada autora correlaciona a conduta antissocial ao descumprimento dos deveres condominiais previstos no Código Civil. Refere-se, pois, quanto a obrigatoriedade do condômino de se abster de utilizar sua unidade autônoma de forma prejudicial aos demais possuidores, bem como não os onerar de maneira excessiva, devendo contribuir ordinariamente com as cotas condominiais para que não gere desequilíbrio econômico.

O que se sabe, no entanto, é que a conduta não se configura como antissocial apenas diante do descumprimento reiterado das regras de convivência previstas na Lei Civil, ou mesmo nos instrumentos normativos internos do condomínio, mas também quando o comportamento praticado seja antagônico à coesão condominial, mesmo que não regulamentado. Assim, não se exige que o ato seja classificado como ilegal, uma vez que, mesmo legais, os atos abusivos também tem potencial lesivo de romper a harmonia social e devem ser rechaçados (MOREIRA, 2015).

Para Jorge Elias Nehme (2002, p. 46), “a nocividade de uma conduta deve ser decidida em face do efeito produzido na esfera juridicamente protegida dos demais condôminos”. Assim, é possível caracterizar a atitude como nociva a partir das consequências, efetivas ou potenciais, aos direitos dos demais condôminos, ou seja, pela gravidade dos prejuízos derivados do comportamento desrespeitoso do possuidor antissocial.

Carlos Roberto Gonçalves (2017, p. 466), por sua vez, ao interpretar o teor do parágrafo único do artigo em comento, assegura que, pela intenção do legislador,

não basta que o sujeito seja pouco comunicativo, ao não cumprimentar com cordialidade os demais possuidores, o comportamento tido como antissocial deve necessariamente provocar incômodo e prejuízo à vida no condomínio. De acordo com o autor, a aplicação de uma multa de tão elevado valor só se justifica “quando o comportamento recriminado provoca atritos de vizinhança ou gera insegurança e desconforto aos demais condôminos, inclusive no aspecto da moralidade” (GONÇALVES, 2017, p. 466).

Ademais, para que a conduta do condômino possa ser reputada como nociva, é necessário haver a reiteração do mesmo ou de outros comportamentos igualmente antissociais. Assim sendo, é imprescindível que a prática perdure no tempo ao ponto de cotidianamente causar prejuízos e incômodos aos demais coproprietários, não sendo suficiente que o sujeito descumpra com um ou alguns deveres de forma esporádica ou acidental. É preciso que as ações causem de fato a incompatibilidade de convivência entre o condômino faltoso e os demais, o que só ocorre diante da frequência reiterada do comportamento danoso.

Com as definições expostas, depreende-se que não existe na doutrina um consenso a respeito de quais condutas especificamente qualificam o comportamento do sujeito como antissocial ou nocivo. O aborrecimento causado é sempre subjetivo, dependendo da análise de cada caso a ser especificamente considerado. O que se percebe é que, em que pese não haver definição legal expressa a respeito das práticas tidas como reprováveis, a experiência sociocultural fornece parâmetros suficientes para definir, no caso concreto *sub judice*, os atos que ultrapassam o limite do razoável.

#### 4.2 A APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1337, PARÁGRAFO ÚNICO DO CC

Diante das implicações que o comportamento desrespeitoso do sujeito nocivo provocam à vida condominial, é razoável que a punição seja equivalentemente gravosa, a ponto de provocar mudanças nos hábitos malfazejos do condômino, freando suas ações. Assim, para o possuidor que persiste em manter comportamento antissocial o Código Civil brasileiro prevê, em seu art. 1337, parágrafo único, que poderá ser aplicado multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à cota condominial, configurando, neste caso, sanção de caráter cominatório.

Para Ênio Zuliani (2011, p. 13):

espera-se que, com o peso da sanção financeira a qual mexe no bolso do infrator, ele sofra um choque persuasivo e mude radicalmente a conduta, transformando-se, senão em morador exemplar, no mínimo em condomínio que não cause encrencas.

Sabe-se que, para coibir o comportamento danoso do sujeito, o legislador impõe a aplicação de punições pecuniárias que vão sendo gradualmente majoradas. Pela lógica da Lei Civil vigente, quanto maior for a transgressão causada pelo condômino, é razoável que lhe seja aplicada sanção mais severa (DOTTA, 2014, p. 25). Na hipótese em comento, as ações do condômino já extrapolaram o limite da suportabilidade pelos demais, sendo, por isso, plausível obrigá-lo a arcar com uma multa tão exorbitante, equivalente a dez vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais.

Segundo Martinho Neves Miranda (2010, p. 217), a natureza jurídica da multa condominial tem caráter de penalização, sendo uma sanção ao comportamento ilícito do sujeito, mas também tem natureza coercitiva, buscando forçar o condômino antissocial a adotar uma atitude apropriada para uma boa convivência em comum. Venosa (2013, p. 368) relembra que essas punições podem atingir não apenas o condômino, em sentido estrito, proprietário ou locatário, mas qualquer possuidor da unidade, seja a título de posse ou mera detenção.

Para evitar nulidades, a normativa interna do edifício deve fixar os procedimentos administrativos para imposição das penalidades, nos moldes de uma sindicância (VENOSA, 2013, p. 366). Assim, a convenção do condomínio ou o regimento interno devem necessariamente disciplinar de forma expressa o tipo, a valoração e a forma de imposição das sanções a serem aplicadas quando do descumprimento dos deveres condominiais. A multa prevista para punir o condômino antissocial pode ser imposta pelo síndico no momento em que for apurado a prática da infração, ou pelo corpo diretivo do edifício, conforme esteja disciplinado na normativa interna. Contudo, a sua imposição deve ser ratificada por ulterior deliberação da assembleia, em conformidade com a previsão expressa na parte final do parágrafo único do artigo 1337 do Código Civil (GONÇALVES, 2017, p. 466).

É indubitável que, qualquer que seja a modalidade e valor da punição a ser imposta, é essencial que seja concedido direito de defesa ao condômino faltoso (VENOSA, 2013, p. 366), como entendimento aprovado no Enunciado 92, da I Jornada de Direito Civil, que dispõe que, “as sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino

nocivo”. É também o que ensinam os autores Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 637):

Fundamental é perceber que, quanto a todas as espécies de multas aplicadas pelo condomínio (art. 1.336, § 2º, e art.1.337, CC), enfatiza-se o direito constitucional ao contraditório como tutela básica ao condômino. Isto é, para que possa prosperar a cobrança judicial da multa, mister a concessão de prazo razoável ao proprietário para a propositura de recurso perante a assembleia, devendo sobejar demonstrado que sua conduta violou a lei ou a própria convenção do prédio.

Nesta linha, o REsp 1365279/SP, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, anulou a aplicação de multa decorrente da prática de ato antissocial, uma vez que o condômino não foi notificado para apresentar defesa, constituindo, por parte do condomínio, inobservância à eficácia horizontal dos direitos fundamentais que deve sempre incidir nas relações condominiais. Para isso, o relator utilizou-se da seguinte fundamentação:

Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.  
(REsp 1365279/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 25/08/2015, DJe 29/09/2015).

Desta forma, a validade da aplicação da multa é sempre condicionada a prévia oportunidade do sujeito para apresentar defesa, a fim de se atender a garantia constitucional ao contraditório e ampla defesa, evitando punições abusivas ou desproporcionais.

#### 4.3 INEFICÁCIA DA PUNIÇÃO PECUNIÁRIA

A grande questão se coloca quando o condômino, mesmo diante das progressivas e vultuosas multas aplicadas, persiste praticando as mesmas transgressões, ou até mesmo atos mais graves e prejudiciais, em flagrante abuso ao direito de propriedade e inobservância ao direito de vizinhança e a função social da propriedade. Nestes casos, é evidente que a punição prevista na Lei Civil se revela irrisória ou ineficaz, emergindo-se a discussão a respeito da possibilidade de expulsão do condômino, com a consequente limitação ao seu direito à propriedade. A possível ineficácia da punição é trazida a lume por Venosa (2013, p. 369), ao dispor que:

nem sempre a multa será a punição mais eficiente ao condômino desajustado, mormente se ele é contumaz inadimplente ou, no outro extremo,

se o pagamento de multa, em qualquer valor, nada representa para o sacripanta, nem como punição nem como dissuasão, e muito menos como efeito pedagógico.

Há, portanto, situações em que, a cominação de multas não surte qualquer efeito ao condômino, em decorrência de suas características ou condições pessoais. Quando se está diante de um sujeito de posses, que dispõe de patrimônio suficiente para arcar com as progressivas multas aplicadas, ou mesmo quando é um inadimplente corriqueiro, demonstrando o caráter duvidoso do condômino, a imposição de novas sanções pecuniárias não terão qualquer sentido penal ou pedagógico (VENOSA, 2013, p. 367).

A punição prevista na Lei Civil não tem, especificamente nessas situações, o condão de frear o comportamento do condômino antissocial, muito menos de tornar suportável o que há muito já era insuportável pelas demais pessoas que compõem o ambiente condominial. Assim, após a imposição da multa prevista no parágrafo único do art. 1337 do Código Civil, é inadmissível a reiteração de sua aplicação, na hipótese de o condômino repetir os atos antissociais. Conceber que o contrário ocorra desviaria completamente a natureza jurídica da multa condominial.

Se a cominação do valor a ser pago ao condomínio através de multa tem natureza de sanção, sendo uma penalidade coercitiva, a sua reaplicação mesmo após restar comprovado a ineficácia conferiria ao instituto conotação satisfativa. Desse modo, bastaria que o condômino antissocial pagasse as multas para que fosse liberado para praticar os atos que deseja.

Por consequência, a incompatibilidade de convivência seria uma mera questão de preço (MIRANDA, 2010, p. 217), indenizando o condomínio da nocividade do sujeito, mas permitindo que os mesmos comportamentos sejam infinitamente praticados. Teria, portanto, caráter meramente arrecadatório. O objetivo é justamente o oposto. A multa pretende forçar que o condômino antissocial mude a postura perante o universo condominial, e passe a ter atitudes condizentes com o que se exige para que haja um ambiente harmônico.

Nestes casos, a multa não se apresenta como meio de coação suficiente, capaz de impedir o comportamento que se pretende repelir. Excelente, portanto, o posicionamento de Martinho Neves Miranda (2010, p. 218), ao afirmar que, diante desse estado de coisas, o interprete deverá fazer a seguinte indagação:

Se o próprio legislador diz que é incompatível, impossível conviver com o sujeito, como poderia o mesmo legislador consentir que ele coabite com os

demais, caso continue ainda a manter o seu comportamento abusivo após receber todas as multas coercitivas que lhe forem impostas?

A resposta à pergunta proposta pelo autor é evidentemente que não. Pela lógica e princípios que norteiam todo o sistema jurídico, é inadmissível que tal situação se perdesse sem que haja meios efetivos de reestabelecer a ordem, muito menos é essa a intenção do legislador. A punição exige do sujeito o fim da reiteração das condutas lesivas, e, se as sanções pecuniárias não estão produzindo o efeito desejado, é indubitável que se faz necessária a adoção de providências mais graves (MIRANDA, 2010, p. 217), para que seja possível a paz condominial, em um espaço saudável, onde vigora o respeito pelas regras de convivência.

## **5 A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL EM RAZÃO DA (DES)OBÊRVÂNCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

O morador nocivo, causador de incompatibilidade de convivência, viola o princípio da função social da propriedade e incide em diversos ilícitos, além de exercer os direitos subjetivos inerentes a propriedade de forma abusiva, contrariando a boa-fé e os bons costumes (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 636). Assim, diante da ineficiência da solução apontada pela legislação vigente, se intensifica, na doutrina e na jurisprudência, a discussão a respeito da possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

Retirar o condômino do convívio com a sociedade condominial seria uma alternativa efetiva para pôr fim aos transtornos e prejuízos causados ante o comportamento reiteradamente faltoso do sujeito. No entanto, o tema ainda não é pacífico, existindo diversos argumentos contra e a favor do uso excepcional dessa medida punitiva. A possibilidade de impedir o condômino antissocial de usar a sua própria unidade, ou mesmo de adentrar no espaço do condomínio, certamente é uma das questões mais tormentosas nas discussões que orbitam o espaço condominial.

Apesar das inovações trazidas pelo Código Civil de 2002, com relação ao seu antecessor, a Lei nada expôs quanto às providências a serem adotadas frente a possível ineficácia da punição pecuniária. Assim, não há, no ordenamento jurídico pátrio, qualquer regra que possibilite penalizar o condômino com sanção distinta da pecuniária, mas também não existe nenhuma norma proibitiva (MERCADANTE, SIQUEIRA, 2020). Da análise das regras, percebe-se que o legislador civil, apesar de ter se aproximado dessa ideia, não ousou admitir expressamente a possibilidade de estabelecer que o condômino antissocial seja impedido de utilizar a unidade, de forma definitiva ou temporária. (VENOSA, 2013, p. 368). A ausência de previsão na Lei Civil é um dos principais argumentos da doutrina que considera inadmissível a exclusão do condômino antissocial.

Doutrinadores, como Flávio Tartuce (2019, p. 559), que se opõem à ideia, costumam argumentar que a ação que pleiteia a expulsão constitui em pedido juridicamente impossível, ante a ausência de previsão legal nesse sentido, bem como por ferir o princípio de proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88) e da solidariedade social (art. 3º, I, CF/88). Não havendo disposição no Código Civil quanto a opção por excluir o condômino faltoso, em vista do princípio da legalidade,

consagrado no artigo 5, inciso II, da Constituição Federal, o próprio Poder Judiciário estaria impossibilitado de atender a tal pedido. A tese da expulsão, segundo o autor, viola preceitos máximos de ordem pública, por isso, apenas são alternativas viáveis as duras sanções pecuniárias já previstas.

A limitação de uso da propriedade constitui, assim, em restrição a um direito fundamental, que, em tese, seria concebido como absoluto e irrestrito, de modo que as formas de perda ou limitação estariam expressamente previstas na lei. José Fernando Simão e Marcello Uriel Kairalla (2019, p. 985), apresentaram relevante estudo sobre a temática, corroborando com tal entendimento. Os autores consideram que o legislador já dispôs sobre todos os instrumentos que julgou adequados e suficientes para obstar o comportamento nocivo daqueles que violam regras de convivência, além do que:

o ordenamento criou um sistema fechado e coerente para inibir os ilícitos, de modo que não pode o juiz aplicar uma nova pena, não prevista no ordenamento jurídico. A ânsia punitivista, possivelmente gerada pelo genuíno desejo de combater injustiças no caso concreto, acaba por criar um sistema desprovido de organicidade e coerência. É lição elementar, havendo ilícito, aplica-se uma sanção. Não pode essa sanção, contudo, ser antijurídica (i.e., não prevista pelo ordenamento), sob pena de criar um sistema randômico.

Assim, o principal argumento da posição contrária à possibilidade de exclusão do condômino gravita sempre em torno da ausência de previsão legal do instituto, inclusive no tocante a segurança jurídica, uma vez que as punições precisam ser de conhecimento prévio do infrator para que este possa prever as consequências da prática do ilícito. Outro argumento relevante, utilizado pelos autores em comento, é quanto a aplicação dos direitos fundamentais nas relações entre particulares, que deve sempre seguir regras bastante rigorosas, caso contrário pode se dar margem a restrições descabidas e que eventualmente viriam a anular as liberdades individuais.

Seguindo a ideia de José Fernando Simão e Marcello Uriel Kairalla (2019, p. 988), ao se utilizar o princípio da função social da propriedade para argumentar pela exclusão do condômino, a doutrina favorável ao instituto comete “infeliz e perigoso erro”, uma vez que “a contaminação do direito privado pelo direito público acarreta a perda daquele notável instrumento contra toda e qualquer forma de totalitarismo”, assim:

A utilização de princípios para justificar a exclusão de um condômino resulta em perigosíssimo desvio de categoria jurídica, que pode aviltar a ordem jurídica. No caso em estudo, a ordem jurídica foi precisa ao delinear as situações que são sancionáveis (desrespeito ao estatuto condominial e ao direito de vizinhança), descreveu os procedimentos legais para apuração da ilicitude da situação (devido processo no

âmbito condominial e processo judicial) e, por fim, determinou as penas aplicáveis em caso de apuração positiva do ilícito.

Para aqueles que corroboram com a ideia de impossibilidade de sanção diversa da pecuniária para os condôminos antissociais, a medida adotada já se constitui suficiente, não tendo que extrapolar os limites fixados pelo legislador, pois, caso quisesse, este teria o feito. Assim, não haveria lacuna normativa, uma vez que o ordenamento pátrio teria optado por adotar soluções menos drásticas, sem ofender a liberdade do condômino e priorizando pela sua permanência no seio social (MOREIRA, 2015, p.13). Além da ausência de previsão normativa, essa parcela da doutrina se mostra ainda conservadora quanto a noção de proteção ao direito privado e as liberdades individuais, entendendo que não é possível o sacrifício desses institutos fundamentais, garantidores da ordem e da limitação dos abusos do Estado, em razão apenas da ideia de “bem comum”, sob pena de retirar do sujeito a sua característica de individualidade e transformá-lo apenas em parte de um todo (SIMÃO, KAIRALLA, 2019, p. 988).

A tendência, no entanto, tem mostrado cada vez mais que, mesmo diante da ausência de previsão legal, em casos excepcionais, é juridicamente viável a exclusão do proprietário ou possuidor antissocial, diante do uso manifestadamente abusivo do direito de propriedade, como bem examina Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 370), ao entender que:

a permanência das atitudes abusivas ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição.

Como já explicitado, quando a multa se revela insuficiente para coibir o ato abusivo, não é razoável impor aos demais sujeitos que compõem o corpo condominial que consintam e aturem a convivência com a situação de anormalidade causada pelo morador que desrespeita os limites da sociabilidade (MOREIRA, 2015, p.14). Ante a vigente constitucionalização do direito de propriedade, só se configura lícito o uso do bem quando for manifestadamente regular, sem qualquer abuso ou excesso, em observância à função social da propriedade. É o que estipula o artigo 187 do Código Civil ao prever que comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Assim, se antes o direito de propriedade era considerado absoluto e

perpétuo, compreendendo uma relação individualista entre coisa e pessoa detentora do poder de usar, gozar e dispor, atualmente tem evoluído e se adaptado a uma outra concepção do Direito (GONÇALVES, ZANDONÁ, 2010), em observância a primazia dos interesses coletivos sob os individuais.

O sujeito que utiliza da sua condição de possuidor ou proprietário de forma egoísta, desrespeitando as regras sociais, incorre em abuso do direito. (DOTTA, 2014, p. 22). Nesse caso é plenamente razoável que ocorra a limitação do direito individual do infrator em benefício da satisfação dos legítimos interesses dos que respeitam as normas sociais. Martinho Miranda (2010, p. 216), inicia o estudo sobre a possibilidade de exclusão do condômino expondo justamente que tal penalidade se coaduna com o comportamento do nosso ordenamento, diante das consequências do uso abusivo do direito:

aquele que não exerce adequadamente um direito, tem como consequência direta, simples e natural a perda desse mesmo direito. Entretanto, essa pena capital de perda do direito só é decretada quando o mesmo é exercido de maneira extremamente abusiva e grave, havendo sempre antes uma escala progressiva de sanções para quem exerce irregularmente o seu direito, aplicáveis de acordo com a gravidade do ato ilícito.

A propriedade se condiciona ao desenvolvimento da sociedade e a observância da sua função social, desta forma, o abuso do direito e a ausência de cumprimento com os deveres perante a coletividade possibilita o perdimento do próprio direito, ou ao menos a sua limitação. A medida proposta seria utilizada apenas em última hipótese após restar constatado que todas as outras tentativas de reprimendas menos drásticas falharam, semelhante a *ultima ratio*, princípio norteador do Direito Penal, que impõe que a aplicação da lei penal, e por consequência o uso de penas restritivas de direito e privativas de liberdade, somente se justifica quando outros meios não forem capazes de obstar a prática de atos ilícitos, ou mesmo quando as infrações forem graves a ponto de exigirem que a punição seja correspondente com a lesão.

Por ser uma medida restritiva de direito, que limita o exercício dos poderes inerentes à propriedade, retirando do sujeito inclusive a liberdade para decidir onde deseja residir, a exclusão do condômino antissocial seria uma solução excepcional a ser adotada com cautela e ponderação, quando diante de situações de extrema gravidade, em que se perceba haver urgência na repressão para se preservar a boa e saudável convivência comunitária (FRANCESCHET, 2007, p.14).

O entendimento é de que a legalidade estrita não deve ser um escudo ou amparo para o cometimento de reiteradas violações dos direitos dos demais condôminos. Segundo Martinho Miranda (2010, p. 223), vivemos em um Estado Democrático de Direito, onde o Direito só se configura legítimo quando for interpretado e aplicado de forma democrática, sob o prisma lógico e natural da maioria. Assim, na visão do autor, qualquer situação subjetiva só é merecedora de tutela por parte do ordenamento jurídico quando em sintonia com o interesse social, sendo essa, inclusive, a escolha feita pelo legislador que, em diversos momentos, condiciona a tutela das situações patrimoniais ao cumprimento de deveres não patrimoniais.

Caso seja adotada a tese da impossibilidade de exclusão do condômino nocivo, os demais, que tiveram seus direitos violados, restariam impossibilitados de rechaçar o ato lesivo, por não existir tutela específica, sendo obrigados a continuar convivendo com o insuportável, sem haver no âmbito do condomínio o sossego, a saúde e a segurança, características tão prezadas pela legislação civil. Obstar o Poder Judiciário de fornecer a solução acertada, ante a petição no caso concreto, frustra o objetivo primordial da jurisdição de promover a paz social (MOREIRA, 2015, p.14).

Outrossim, não se vislumbra haver impossibilidade jurídica do pedido, já que a expulsão poderá ser adotada como medida judicial com fulcro no artigo 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que estabelece que ante a omissão legislativa o juiz deverá decidir o caso de acordo com os princípios gerais do direito, bem como, prega o artigo 140 do Código de Processo Civil, que o magistrado não se exime de decidir sob a alegação de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico (ELIAS FILHO, 2012, p.142).

Assim, embora o legislador não tenha previsto expressamente a possibilidade de exclusão, o ordenamento impõe a obrigação de decisão por parte do judiciário, a fim de dar efetividade às normas jurídicas e obstar a prática do ato ilícito, salvaguardando, no caso concreto, o direito dos demais condôminos. Presente os requisitos, o condomínio poderá pleitear a concessão de obrigação de fazer específica para a remoção do sujeito do convívio condominial, através de tutela inibitória específica, prevista no artigo 497 do Código Civil, que estabelece que na ação que tenha por objeto a prestação de fazer será concedido tutela específica ou determinado providências que assegurem o resultado prático equivalente. Desta forma, serão estipuladas as medidas que se fizerem necessárias para afastar o condômino

antissocial, à exemplo da aplicação de astreintes e remoção forçada, se for preciso com requisição de força policial.

A tese que justifica a exclusão tem se fortalecido entre os estudiosos do Direito a ponto da comissão de Direito das Coisas da V Jornada de Direito Civil (CJF, 2012), presidida pelo Ministro Luiz Edson Fachin, aprovar o Enunciado 508, *in verbis*:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

O Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Ênio Zuliani (2011, p. 13), entende que não é exigido que a convenção condominial contenha cláusula que autorize a possibilidade de expulsão do condômino antissocial. Seria benéfico, para as normas internas do condomínio, que existisse regulamentação autorizadora, a fim de evitar conflitos e facilitar a propositura da demanda, mas a ausência não impede que após a deliberação assemblear designada especificamente para esse fim, com a devida ciência do condômino infrator, o condomínio possa recorrer ao Judiciário para pleitear o afastamento do sujeito nocivo.

Outro ponto importante é que, para a maior parte da doutrina que concorda com a expulsão do condômino antissocial, a limitação não se refere a todo o direito de propriedade, uma vez que diante do princípio da razoabilidade, se faz necessário a restrição apenas quanto a um de seus atributos, qual seja o direito de usar e habitar o imóvel, enquanto que os outros restarão intactos, pois esta limitação já seria o suficiente para atender ao objetivo de retirar o sujeito do convívio condominial (MIRANDA, 2010, p. 226).

## 5.1 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

O tema, contudo, ainda não alcançou consolidação na jurisprudência, existindo decisões que acolheram e rejeitaram a possibilidade de afastamento do condômino antissocial, a depender não apenas da comprovação, no caso concreto, de haver ou não incompatibilidade de convivência, mas sim do entendimento do próprio Tribunal que julga a demanda. Não existem vasta jurisprudências sobre a matéria, seja por falta de conhecimento a respeito dessa possibilidade por parte do

condomínio e dos condôminos lesados, seja por o tema ter ganhado maior repercussão após a vigência do novo Código Civil.

Decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em 2019, ao sopesar o direito fundamental à propriedade e da função social da propriedade, decidiu pela improvidência do recurso de apelação, mesmo diante de constatada a antissociabilidade da condômina, ante a falta de previsão legal específica. Considerou-se, portanto, que apesar da importância conferida pela Constituição Federal à função social da propriedade para coibir abusos, não se pode restringir o direito de propriedade por sanções não previstas na legislação vigente. Vejamos a íntegra da ementa:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL – MORADORA INTERDITADA QUE SOFRE DE TRANSTORNO MANÍACO-DEPRESSIVO (BIPOLAR) – DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA EXPULSÃO – OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1.337, DO CÓDIGO CIVIL 1 – O desfecho dessa querela passa, invariavelmente, pelo sopesamento entre o direito fundamental à propriedade (CF, art. 5º, caput, e XXII) e a função social da propriedade (CF, art. 5º, XXIII). É certo que a função social visa coibir eventuais abusos de direito pelo proprietário do imóvel, ou de quem exerce a posse direta do imóvel, como é o presente caso. Entretanto, sua aplicação não pode dar azo à aplicação de sanções que não estejam previstas na legislação pátria. Nesse sentido, ainda que se considere incontroversa a conduta antissocial da apelada, não há como julgar procedentes as pretensões veiculadas pelo condomínio por meio da presente ação, por ausência de previsão legal; 2 - O legislador já estipulou a sanção cabível (multa pecuniária) para o caso narrado pelo apelante (CC, art. 1.337, parágrafo único), de maneira que o Judiciário não possa extrapolá-lo. Verifica-se a prevalência, nessa hipótese, do direito fundamental à propriedade, restando ao condomínio a aplicação de multas que visem coagir o condômino problemático a cessar com o comportamento nocivo. RECURSO IMPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10239823220148260100 SP 1023982-32.2014.8.26.0100, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 31/07/2019, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/08/2019).

Julgado semelhante fora proferido em 2021 pelo mesmo Tribunal, desta vez pela 34ª Câmara de Direito Privado, com relatoria do Desembargador L. G. Costa Wagner, em que se entendeu que a exclusão não possui amparo legal, bem como o condomínio já dispõe de medida para coibir o comportamento danoso:

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE OCUPANTE ANTISSOCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Ausência de previsão legal expressa no ordenamento jurídico que permita a expulsão de condômino por mau comportamento. Aplicação estrita do disposto no art. 1.337 do Código Civil de 2002. Ainda que o direito de propriedade esteja limitado em sua função social, devendo o condômino observar regras mínimas de bom comportamento e convívio, a medida de expulsão não encontra amparo legal. Hipótese em que o condomínio pode aplicar multas de elevado valor, como forma de compelir o proprietário a sair de sua zona

de conforto e tomar providências quanto à sua locatária. Expulsão que se mostra ainda mais temerária quando se observa estarmos diante de situação emergencial em razão da pandemia da COVID-19, além de ser a Ré pessoa de extrema vulnerabilidade por ser pessoa idosa. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO (TJ-SP - AC: 10293075220188260001 SP 1029307-52.2018.8.26.0001, Relator: L. G. Costa Wagner, Data de Julgamento: 26/01/2021, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/01/2021)

No entanto, o mesmo Tribunal havia proferido decisão em 2013, de relatoria do Desembargador Flavio Abramovici, acolhendo pedido de exclusão, ante o comportamento nocivo causador de riscos à saúde e segurança dos demais proprietários, estabelecendo inclusive o prazo de sessenta dias para desocupação do imóvel, sob a seguinte argumentação:

CONDOMÍNIO CONDÔMINO ANTISSOCIAL EXCLUSÃO POSSIBILIDADE Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos Risco de incêndio SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé. (TJ-SP - APL: 00031223220108260079 SP 0003122-32.2010.8.26.0079, Relator: Flavio Abramovici, Data de Julgamento: 27/08/2013, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/08/2013).

A possibilidade jurídica do pedido também foi reconhecida pela 26ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP, em julgado proferido em abril de 2020, admitindo que em casos de extrema gravidade é possível a remoção judicial de condômino. No entanto, no caso concreto do julgado, a nocividade não restou comprovada, uma vez que as ações praticadas não tinham o potencial lesivo necessário para o uso de medida tão gravosa, *in verbis* a acertada decisão:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Apelação. Ação movida pelo condomínio, objetivando a expulsão de condômino que apresenta comportamento antissocial. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Possibilidade jurídica do pedido. O direito de propriedade encontra limites no direito de vizinhança e deve observar a função social. Art. 1.337 e parágrafo único do Código Civil que não esgotam as medidas possíveis para fazer cessar o uso da propriedade que coloque em risco a segurança, o sossego ou a saúde dos vizinhos, cabível, em tese e em situações de extrema gravidade, a remoção judicial de condômino. Exclusão que constitui medida gravosa, possível somente em caso de condutas graves que tenham persistido mesmo após a aplicação de multas. Precedentes. Caso concreto em que não se vislumbra a reiteração das condutas graves praticadas pelo réu no passado. Gritos proferidos no interior da unidade autônoma do autor que não são prejudiciais ao ponto de restringir seu acesso à sua propriedade. Réu que cessa os

barulhos quando sua mãe é acionada pela zeladoria. Improcedência do pedido de remoção do condômino antissocial. Sentença mantida. Eventual persistência de conduta antissocial que poderá dar ensejo a multa e a nova ação, para exame do cabimento da exclusão, à luz de fatos novos, o que fica ressalvado. Apelo desprovido, com ressalva. (TJ-SP - AC: 10131157320198260562 SP 1013115-73.2019.8.26.0562, Relator: Carlos Dias Motta, Data de Julgamento: 07/04/2020, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/04/2020)

Outros Tribunais como o do Paraná, admitem a possibilidade de exclusão, como no seguinte caso em que a conduta antissocial contumaz é grave ao ponto de fugir das condições de normalidade esperadas para a vida em comunidade, vejamos:

Apelação cível. Condomínio edilício vertical. Preliminar. Intempestividade. Inocorrência. Apelo interposto antes da decisão dos embargos. Ratificação. Desnecessidade. Exclusão de condômino nocivo. Limitação do direito de uso/habitação, tão somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa. Assembleia geral realizada. Notificações com oportunidade do contraditório. Quorum mínimo respeitado (3/4 dos condôminos). Multa referente ao décuplo do valor do condomínio. Medida insuficiente. Conduta antissocial contumaz reiterada. Graves indícios de crimes contra a liberdade sexual, redução à condição análoga a de escravo. Condômino que aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial. Alta rotatividade de funcionárias que, invariavelmente saíam do emprego noticiando maus-tratos, agressões físicas e verbais, além de assédios sexuais entre outras acusações. Retenção de documentos. Escândalos reiterados dentro e fora do condomínio. Práticas que evoluíram para investida em moradora menor do condomínio, conduta antissocial inadmissível que impõe provimento jurisdicional efetivo. Cabimento. Cláusula geral. Função social da propriedade. Mitigação do direito de uso/habitação. Dano moral. Não conhecimento. Matéria não deduzida e tampouco apreciada. Honorários sucumbenciais fixados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Manutença" (TJPR, Apelação Cível 957.743-1, 10.ª Câmara Cível, Curitiba, Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas, j. 13.12.2012)

As ações do sujeito são tão gravosas a ponto de extrapolar os limites dos ilícitos civis e adentrar no âmbito do Direito Penal, passando a configurar crimes contra a liberdade sexual, inclusive com relação a moradoras menores de idade, aliciar funcionárias domésticas em condição análoga à de escravo, entre outros. Aos que repudiam a exclusão do sujeito, muito se fala que, nessas hipóteses, as medidas adotadas não deveriam incidir no âmbito cível e sim nas reprimendas inerentes ao Código Penal, quanto a retirada do sujeito do próprio seio social, através das penas privativas de liberdade. No entanto, após cumprida a pena, se essa venha a existir, tendo em vista as possibilidades de transações penais, o sujeito voltaria a conviver no âmbito do condomínio, com sentimentos ainda mais danosos, diante do resultado pessoal das medidas adotadas. A solução apenas retardaria o comportamento agressivo, não resolvendo de forma definitiva a situação de intranquilidade condominial.

Assim, mesmo diante dos entendimentos distintos por parte do judiciário, o que se tem percebido é uma tendência cada vez mais crescente de afastamento do sujeito para preservar a integridade física e os direitos dos demais moradores, que cumprem com seus deveres condominiais e atuam em respeito a função social da propriedade e a boa-fé nas relações com outros particulares, em detrimento do sujeito que pratica ilícitos em decorrência do abuso de direito. A possibilidade de afastamento pode ser inclusive temporária, antes da fixação definitiva da retirada do sujeito pela Sentença, na forma de decisão interlocutória na concessão de tutela antecipada, como concebido na decisão do TJ-RS, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convência pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores. Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC. NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática. (Agravado de Instrumento Nº 70065533911, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 13/08/2015).

O que se percebe é que, mesmo no âmbito do mesmo Tribunal existem decisões conflitantes, acolhendo ou não a tese de possibilidade jurídica da exclusão, diante dos entendimentos distintos por parte das Câmaras. A ausência de decisões proferidas pelos Tribunais Superiores, para pacificar o entendimento, dá margem a interpretações e julgamentos diversos, mesmo quando a prova constituída nos autos comprove situações semelhantes de nocividade e incompatibilidade de convivência.

A solução para o caso depende, não apenas do caso concreto, mas do entendimento do julgador, restando ausente segurança jurídica quanto ao resultado da demanda. O justo para um também é justo para outro. Não se pode permitir que em um Estado se possibilite a exclusão e em outro considere haver impossibilidade jurídica do pedido, e, mais grave ainda, quando no mesmo Tribunal, em épocas próximas, existam decisões tão opostas, a depender apenas da Câmara a qual a demanda é distribuída.

## 5.2 PROPOSTA LEGISLATIVA Nº 616/21

É válido salientar que existe um Projeto de Lei em tramitação no Senado Federal, a fim de alterar o Código Civil para fazer constar expressamente norma

permissiva para a expulsão do condômino cujo comportamento é reiteradamente antissocial. O PL nº 616/21 é de autoria da Senadora Daniella Ribeiro (PP/PB), tendo a seguinte redação:

Art. 1.337. ....

§ 1º .....

§ 2º Verificando que a sanção pecuniária de que trata o § 1º mostrou-se ineficaz, a assembleia poderá ulteriormente deliberar, por voto de, no mínimo, três quartos dos demais condôminos, pela propositura de ação judicial para a exclusão do condômino ou possuidor antissocial.

§ 3º Desde que o condomínio autor comprove que ao condômino ou possuidor antissocial foi garantido o exercício do direito de defesa perante a assembleia, até o momento em que esta deliberou pelo ajuizamento da ação judicial de exclusão, e contanto que estejam presentes os elementos exigidos em lei para a concessão da tutela de urgência, o juiz, considerando as circunstâncias do caso concreto, poderá, entre outras medidas, determinar, até mesmo liminarmente, o afastamento do réu da correspondente unidade imobiliária autônoma, no prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de remoção coercitiva.

O texto segue a tese defendida por diversos doutrinadores ao exigir a necessidade de deliberação assemblear, nos termos já preconizados pela legislação vigente, sendo, portanto, requisito a expressão da vontade de pelo menos três quartos dos condôminos restantes. Segundo a Senadora, ao apresentar a justificativa para a alteração legislativa, ordenamentos alienígenas, como o alemão e o espanhol, já autorizam a interdição do uso da unidade imobiliária, nos casos de incompatibilidade de convivência. Assim, tendo por inspiração a legislação estrangeira e diante da existência de divergência, tanto doutrinária quanto jurisprudencial, é que a mesma submete à apreciação do Congresso Nacional os termos do projeto de lei, com o intuito de pacificar a questão.

A exigência de propositura de demanda específica pleiteando o afastamento ou a expulsão do condômino antissocial costumaz, conforme preconizado pela maioria doutrinária, seria um meio de garantir a ordem social, ao passar os supostos motivos ensejadores da restrição pelo crivo do Poder Judiciário e com isso coibir decisões arbitrárias por parte do corpo condominial, que, no caso concreto, tendo em vista os sentimentos pessoais envolvendo os condôminos, podem optar pela expulsão de forma desproporcional, gerando prejuízos aos direitos fundamentais e abusos até mais graves do que os cometidos pelo condômino perturbador.

Por isso, a proposta legislativa explicita a necessidade de ajuizamento de ação judicial, inclusive, em suas razões, a Senadora admite que, além do conteúdo majoritariamente material, já consta inserido no texto do projeto disposição a respeito de um conjunto mínimo de regras processuais próprias à matéria, atinentes a concessão de tutela de urgência. A proposta ainda encontra-se em tramitação, uma vez que fora apresentada em 25 de fevereiro do corrente ano, estando pendente de discussão e deliberação legislativa.

Cumprе informar que, ante a falta de interesse por parte dos que compõem o Poder Legislativo pátrio em dar prosseguimento às modificações normativas sobre o tema e por fim as discussões a respeito da possibilidade ou não de exclusão do condômino antissocial, existe projeto legislativo arquivado desde janeiro de 2019 sobre a matéria. A proposta em questão, PL nº 9353/2017, de autoria do Deputado Augusto Carvalho (SD/DF), possuía redação semelhante ao que se encontra em tramitação, com a diferença de que não explicitava a necessidade de ajuizamento de ação judicial.

Em suas razões, o Deputado entendia que a assembleia poderia, com o quórum especial, deliberar pela interdição temporária do uso da unidade habitacional ou a privação da coisa por parte do condômino ou do possuidor. Motivo pelo qual, pela ideia contida na proposta arquivada, não se faz necessário o ajuizamento de ação, sendo a assembleia competente para tal fim, o que, eventualmente, poderá ser perigoso para a proteção dos direitos fundamentais do condômino.

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, votou pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e pela aprovação do PL de 2017, desde que sofresse alteração na redação do parágrafo, para constar expressamente a necessidade de propositura de ação judicial visando à exclusão do condômino ou possuidor antissocial. Assim, apesar do Relator Deputado Rubens Pereira Júnior, ter entendido que, seguindo os termos da Constituição Federal, o direito de propriedade não é mais considerado absoluto, sendo subordinado sempre à sua função social, eventual exclusão do condômino ou possuidor antissocial deverá privilegiar o devido processo legal, com a garantia do contraditório e da ampla defesa.

Desta forma, a Comissão entendeu que, para se possibilitar a exclusão não basta decisão deliberativa da assembleia com este fim, sendo exigido a propositura, pelo condomínio, de uma ação judicial, além do que, ficou entendido que o quórum de deliberação da assembleia convocada decidir pelo ajuizamento da demanda deve ser

ainda mais qualificado do que o já previsto no caput, passando a ser de quatro quintos. No entanto, como mencionado, a proposta encontra-se arquivada, tendo sido aqui referida apenas para fins de análise da discussão atinentes à matéria no meio legislativo

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa pesquisa teve como objetivo principal analisar a possibilidade de expulsão do condômino que tem comportamento reiteradamente nocivo em detrimento da boa convivência condominial. A medida punitiva aludida no presente estudo não possui expressa previsão legal, por isso, nos interessou o debate quanto à possibilidade jurídica de sua aplicação, ante o direito constitucionalmente garantido à propriedade.

O condômino antissocial, objeto do estudo da possibilidade de imposição de sanção mais severa do que a já prevista na norma, é conceituado como sendo aquele que reiteradamente desrespeita as normas sociais a ponto de causar a incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. O comportamento antissocial, praticado pelo condômino desajustado, provoca incômodos e prejuízos ao corpo condominial, em desacordo com os deveres jurídicos previstos na legislação vigente, que obrigam todos os proprietários ou possuidores em condomínio a não agirem de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, por exemplo.

Diante do recorrente descumprimento das normas condominiais é flagrante a inobservância da função social, uma vez que a propriedade está sendo exercida em manifesto abuso de direito. Como apresentado no primeiro capítulo, na contemporaneidade, a função social integra a propriedade. De modo que, a própria garantia constitucional ao direito de propriedade se condiciona ao cumprimento de deveres não patrimoniais, relacionados aos princípios da dignidade da pessoa humana, da solidariedade e ao atendimento da sua função social.

A função social atualmente é concebida como um dever jurídico, o qual deve ser cumprido concomitantemente ao exercício do direito de propriedade. Assim, só é dado ao titular usar a coisa em observância aos limites impostos pela lei, bem como com atenção aos interesses e finalidades econômicas e sociais. O comportamento do condômino antissocial, por sua vez, encontra-se em posição diametralmente oposta, uma vez que se utiliza da sua propriedade de forma egoísta, desrespeitando as regras de convivência, em prejuízo ao exercício da propriedade pelos demais condôminos, que possuem o direito de usufruir de um ambiente

sossegado e sem perturbações. Por isso, mostra-se juridicamente razoável a relativização do direito de propriedade do indivíduo que não a utiliza adequadamente.

Não obstante existir parte da doutrina que se opõe a tese de expulsão do condômino antissocial, sob o fundamento de que não existe previsão legal para tanto, essa medida apresenta-se como sendo necessária, diante da ineficácia das punições meramente pecuniárias, que, por vezes, não tem o condão de obstar o comportamento danoso. Quando a lei impõe uma sanção de natureza coercitiva, a fim de forçar o sujeito a adotar uma conduta apropriada, e essa não é suficiente para coibir a prática reiterada dos atos indesejados, a norma disciplinadora perde a razão de existir. De modo que, a sanção ineficaz autoriza o indivíduo a praticar os atos que se pretendia proibir.

Os motivos que ocasionam a ineficácia da punição pecuniária podem ser muitos, mas demonstram, frequentemente, a ausência de respeito do condômino nocivo para com o restante dos integrantes do condomínio, ao não se importar com os prejuízos, efetivos ou potenciais, ou as perturbações geradas pelo comportamento danoso. No âmbito condominial, quando a convivência torna-se insuportável não há mais que se falar em cominação de multa, uma vez que não se deve obrigar o restante dos condôminos a suportar aquilo que não é mais suportável. Por isso, é inadmissível que essa situação se perpetue sem que existam meios jurídicos de afastar o sujeito causador de desequilíbrio à ordem social.

Mesmo diante da ausência de previsão legal expressa, é juridicamente viável a exclusão do proprietário ou possuidor antissocial. A compreensão que for diferente disso não atende ao sentido social dado à propriedade pela Constituição, nem se coaduna com a intenção do legislador infraconstitucional. A legalidade estrita não deve fundamentar a abstenção do Poder Judiciário em resolver situações em que restar constatado o uso abusivo do direito de propriedade e a violação dos direitos dos demais condôminos, sob pena de se cometer ainda mais injustiça.

Mesmo porque, a expulsão não significa a perda do direito de propriedade, uma vez que apenas será limitado um dos seus atributos, qual seja o direito de usar a coisa. A limitação ao uso por si só é suficiente para atender a finalidade de coibir os atos abusivos, não existindo necessidade de intervir ainda mais no direito de propriedade do sujeito. Assim, no caso concreto, sendo a medida necessária para retomar a harmonia condominial, a restrição refere-se apenas ao direito do autor em

residir ou adentrar no imóvel, restando a salvo os direitos de dispor, gozar e reivindicar o bem.

Ademais, é preciso ressaltar que, a expulsão apenas se mostra viável quando nenhuma outra medida menos drástica for eficaz. Isto posto, os atos praticados devem ser excepcionalmente graves, bem como terem sido cominadas as multas previstas na lei civil, uma vez que, como geralmente ocorre, com o peso da sanção no bolso do sujeito, este passa a se comportar de forma apropriada. Assim, é preciso dar ao condômino a oportunidade de, sabendo que os atos praticados são indevidos e diante da sanção aplicada, mudar o seu comportamento e se adequar às regras de convivência condominial.

Por isso, não prospera o argumento de que a medida seria inadmissível por ferir a garantia ao direito de propriedade, que fora instituída para salvaguardar o particular dos arbítrios do Estado. A excepcionalidade da medida, com a aplicação justificada no bem estar coletivo e nos abusos cometidos pelo próprio titular, nada se compara com a apropriação de bens pelo Estado de forma arbitrária e injustificada. Ainda mais porque tem sido cada vez mais aceito pela doutrina e jurisprudência que o direito à propriedade somente merece tutela quando for exercido regularmente, em atenção a atual função do instituto.

Por fim, para que não ocorra verdadeiro exercício arbitrário das próprias razões, a expulsão do condômino antissocial não seria uma medida a ser aplicada pelos próprios condôminos. Cabe ao corpo condominial, após a aplicação das multas progressivas, apenas decidir em assembleia especialmente constituída para tanto, por submeter ou não a questão ao Judiciário.

Reitera-se que para a propositura de ação que pleiteia a expulsão do condômino, é exigido um quórum qualificado composto pelos demais condôminos, comprovando-se que é da vontade e concordância da maioria dos membros do condomínio o afastamento do sujeito. Além disso, é imprescindível que seja oportunizado o exercício do direito de defesa ao condômino faltoso, para que então, preenchido os requisitos, o condomínio requeira a intervenção Estatal, através de representação do síndico. Isto posto, somente o juiz, após analisar a conduta antissocial, poderá determinar o afastamento do condômino antissocial.

## REFERÊNCIAS

- ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva; BONACINA, Rafael. A (im)possibilidade de exclusão do condômino nocivo. **Revista Pensar**. Fortaleza, v. 16, n. 2, p. 661-677, jul/dez. 2011.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**. Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 57, nov/dez. 2008.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Código civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clóvis Beviláqua**. Edição histórica. Rio de Janeiro, p. 1004, 1976, v. 1.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 9353, de 13 de dezembro de 2017**. Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. Brasília: Câmara dos Deputados, 2017. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2166254>. Acesso em: 20 mai. 2021.
- BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 616, de 25 de fevereiro de 2019**. Acrescenta parágrafos ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 2021. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/146961>. Acesso em: 18 jul. 2021.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 10 mai. 2021.
- BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 02.jun.2021.
- BRASIL. **Decreto nº 5.481, de 25 de Junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providencias. Brasília, DF: Presidência da República, [1928]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Historicos/DPL/DPL5481-1928.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DPL/DPL5481-1928.htm). Acesso em: 23. abr. 2021.
- BRASIL. **Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados**. Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior (coord.). Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso: 10. abr. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República,

[1964]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 23. abr. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Recurso Especial nº 1.699.022**. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. [...]. Recorrente: Zilda Da Souza E Silva Giannelli. Recorrido: Condomínio Tortuga's. Relatoria: Ministro Luis Felipe Salomão, 28 de maio de 2019. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/859214077/recurso-especial-resp-1699022-sp-2017-0186823-3/inteiro-teor-859214087?ref=serp>. Acesso em: 20. abr. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). **Recurso Especial nº 1.365.279**. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. [...]. Recorrente: Condomínio Edifício São Tomás. Recorrido: Jurandy Carador. Relatoria: Ministro Luis Felipe Salomão, 25 de agosto de 2015. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/864106706/recurso-especial-resp-1365279-sp-2011-0246264-8/inteiro-teor-864106715?ref=feed>. Acesso em: 20. abr. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (30ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1023982-32.2014.8.26.0100**. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISOCIAL – MORADORA INTERDITADA QUE SOFRE DE TRANSTORNO MANÍACO-DEPRESSIVO (BIPOLAR) – DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA EXPULSÃO – OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1. 337, DO CÓDIGO CIVIL [...]. Recorrente: Condomínio Edifício King Arthur. Recorrido: Teresa Pires Teixeira. Relatoria: Des. Maria Lúcia Pizzotti, 01 de julho de 2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/751440241/apelacao-civel-ac-10239823220148260100-sp-1023982-3220148260100/inteiro-teor-751440405>. Acesso em: 18. abr. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (34ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1029307-52.2018.8.26.0001**. APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE OCUPANTE ANTISOCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL EXPRESSA NO ORDENAMENTO JURÍDICO QUE PERMITA A EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR MAU COMPORTAMENTO. APLICAÇÃO ESTRITA DO DISPOSTO NO ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 [...]. Recorrente: Condomínio Edifício Márcia. Recorridos: Antonio Padula e Josefa Maria dos Santos. Relatoria: Des. L. G. Costa Wagner, 26 de janeiro de 2021. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1159176217/apelacao-civel-ac-10293075220188260001-sp-1029307-5220188260001/inteiro-teor-1159176240>. Acesso em: 19. jul. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (2ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 0003122-32.2010.8.26.0079**. CONDOMÍNIO. CONDÔMINO ANTISSOCIAL. EXCLUSÃO. POSSIBILIDADE. Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos. Risco de incêndio. SENTENÇA DE EXTINÇÃO. [...]. Recorrente: Condomínio Residencial Ipanema. Recorrida: Lúcia Helena Bevevino. Relatoria: Des. Flavio Abramovici, 27 de agosto de 2013. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/117346675/apelacao-apl-31223220108260079-sp-0003122-3220108260079/inteiro-teor-117346684>. Acesso em: 18. abr. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (26ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1013115-73.2019.8.26.0562**. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Apelação. Ação movida pelo condomínio, objetivando a expulsão de condômino que apresenta comportamento antissocial. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Possibilidade jurídica do pedido. [...]. Recorrente: Condomínio Edifício Estuário. Recorrido: Luiz Fernando Pereira Cotta. Relatoria: Carlos Dias Motta, 07 de abril de 2020. Disponível em: [https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/TJ-SP/attachments/TJ-SP\\_AC\\_10131157320198260562\\_8a5f6.pdf?AWSAccessKeyId=AKIARMMD5JEO67SMCVA&Expires=1624822810&Signature=%2FQo8u3Q42YOvCuAOXUPDfEoQgsc%3D](https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/TJ-SP/attachments/TJ-SP_AC_10131157320198260562_8a5f6.pdf?AWSAccessKeyId=AKIARMMD5JEO67SMCVA&Expires=1624822810&Signature=%2FQo8u3Q42YOvCuAOXUPDfEoQgsc%3D). Acesso em: 15. abr. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná (Décima Câmara Cível). **Apelação Cível nº 957.743-1**. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. INOCORRÊNCIA. APELO INTERPOSTO ANTES DA DECISÃO DOS EMBARGOS. RATIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO. LIMITAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO, TÃO-SOMENTE. POSSIBILIDADE, APÓS ESGOTADA A VIA ADMINISTRATIVA. [...]. Recorrente: Jamhar Amine Domit. Recorrido: Condomínio Edifício Rio Sena e Outros. Relatoria: Des. Arquelau Araujoribas, 13 de dezembro de 2012. Disponível em: [http://www.flavioartuce.adv.br/assets/uploads/jurisprudencias/201301241512580.tjpr\\_expcnd.pdf](http://www.flavioartuce.adv.br/assets/uploads/jurisprudencias/201301241512580.tjpr_expcnd.pdf). Acesso em: 15. abr. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (Décima Oitava Câmara). **Agravo de Instrumento nº 70065533911**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. [...]. Recorrente: Ernina Romcy Mohr. Recorrida: Condomínio Conjunto Habitacional Joao Wallig. Relatoria: Des. Nelson José Gonzaga, 13 de agosto de 2015. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/219768352/agravo-de-instrumento-ai-70065533911-rs>. Acesso em: 20 mai. 2021  
FRANCESCHET, Júlio. O Condomínio Edifício sob a Perspectiva Civil-Constitucional. **Revista Eletrônica da Faculdade Metodista Granbery**, Juiz de Fora, n. 3, jul/dez. 2007. Disponível em: <http://re.granbery.edu.br/artigos/MjA5.pdf>. Acesso em: 15.mar.2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. v. 4.

DOTTA, Camila Delgado. **A integridade do direito de propriedade e a expulsão do condômino nocivo**. 2014. Monografia (Bacharelado em Direito) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2014.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A convenção de condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes**. 2012. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito Civil**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, vol. 5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019, v. 5. E-book. Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/2/3757-Direito-civil-brasileiro-volume-5-direito-das-coisas-Carlos-Roberto-Gonalves-2019.pdf>. Acesso em: 19.mai.2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v. 5.

GONÇALVES, Eliseu da Costa; ZANDONÁ, Maurício. A despatrimonialização do direito civil. **Revista Paradigma**. v.1, n. 19, p. 71-82, 2010. Disponível em: <<http://www9.unaerp.br/revistas/index.php/paradigma/article/view/67>>. Acesso em: 08 mar. 2021.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MATHEUS, Alexandre Augusto Chaves. **Possibilidade de Segregação do Condômino Antissocial nos Condomínios Horizontais**. 2011. Artigo Científico (Curso de Pós-Graduação) - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011.

MERCADANTE, Renata Dantas de Oliveira; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. Restrição à Propriedade em Condomínio Edifício: Possibilidade de Expulsão de Condômino Antissocial. **Revista Argumentum**. Marília, v. 21, n. 2, mai/ago, p. 807-826. 2020.

MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista da EMERJ**. Rio de Janeiro, v. 13, n. 49, 2010.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1986, v. 3.

MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996.

MOREIRA, Daniele Maghelly Menezes. **A exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício**. 2015. Artigo Científico (Curso de Pós-Graduação Lato Sensu) - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, v. 4.

NEHME, Jorge Elias. Tutela de exclusão do condômino nocivo. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, v.91, n.806, p. 44-51, dez. 2002. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/37044>. Acesso em: 03 abr. 2021.

SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. A Garantia da Propriedade no Direito Brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Rio de Janeiro, ano VI, n. 6, jun. 2005.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, p. 281-282, 2001. v. 6.

SIMÃO, José Fernando; KAIRALLA, Marcello Uriel. Impossibilidade de exclusão do condômino antissocial. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Lisboa, ano 5, n.3, p. 967-992, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 11. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019, v. 4.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013, v. 5.

ZULIANI, Ênio Santarelli. Condomínio Edilício – Aspectos Controvertidos. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**. São Paulo, ano VIII. v. 43. jul/ago, p. 86-108, 2011.