



**Centro de Ensino Unificado de Brasília –UniCEUB**  
**Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais**

**GIOVANNA CAPUCHO CAMPANA**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO  
DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

**BRASÍLIA - DF**  
**2014**

**GIOVANNA CAPUCHO CAMPANA**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO  
DE CONDÔMINO ANTISOCIAL**

Monografia apresentada como requisito para  
conclusão do curso de bacharelado em Direito  
do Centro Universitário de Brasília-UniCEUB.

Orientador: Dr. Pablo Malheiros da Cunha  
Frota

**BRASÍLIA - DF**  
**2014**

**GIOVANNA CAPUCHO CAMPANA**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO  
DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

Monografia apresentada como requisito para  
conclusão do curso de bacharelado em Direito  
do Centro Universitário de Brasília-UniCEUB.

Orientador: Dr. Pablo Malheiros da Cunha  
Frota

Brasília, 30 de outubro de 2014

**Banca Examinadora**

---

Prof. Dr. Pablo Malheiros da Cunha Frota  
Orientador

---

Prof. Ivan Cláudio Pereira Borges  
Examinador

---

Prof. Álvaro Luis de Araujo Sales Ciarlini  
Examinador

**BRASÍLIA - DF**  
**2014**

## RESUMO

Através da metodologia de pesquisa jurídica que utiliza a linha dogmática, o presente trabalho objetiva analisar a questão relativa condomínio edilício, em especial a temática sobre a possibilidade de expulsão do condômino por comportamento antissocial, com embasamento na Constituição Federal, no Código Civil de 2002 e nas convenções de condomínio, por meio de pesquisas bibliográficas com levantamento doutrinário acerca do tema. É trazida uma análise da constitucionalização do Direito Civil, do direito de propriedade e da função social da propriedade. O Código Civil prevê como novidade legislativa a figura do condômino antissocial e traz uma penalidade aplicável ao condômino ou possuidor do imóvel que pratica tal conduta reiteradamente. Antissocial é aquele que não contribui para que haja uma convivência pacífica e harmônica dentro do âmbito condominial. Ao titular de unidade autônoma é imposto o cumprimento dos deveres de observância obrigatória previstos em lei e na convenção de condomínio, em prol de toda coletividade. Uma vez descumpridos os deveres, devem ser impostas sanções pecuniárias progressivas a fim de ver cessado o comportamento antissocial até a culminação de sua expulsão se tais medidas não surtirem efeitos. A doutrina e jurisprudência possuem posições divergentes em relação ao assunto, mas a expulsão é necessária como um último recurso para que a propriedade mantenha o seu equilíbrio econômico e social, além de psíquico, para que a função social da propriedade seja assegurada.

**Palavras-chave:** direito civil, condomínio edilício, condômino, antissocial, função social da propriedade, deveres, infrator, sanção pecuniária, comportamento reiterado, expulsão.

## ABSTRACT

Through the methodology of legal research that uses the dogmatic line, this work aims to examine the question of building condominium, especially on the subject possibility of expulsion by the joint owner antisocial behavior, with basis in the Constitution, the Civil Code 2002 and in the conventions of condominium, through literature searches with doctrinal survey on the topic. An analysis of the constitutionalization of civil law, property rights and pro-social function of property is brought. The Civil Code provides for legislative innovation as the figure of antisocial joint owner and brings applicable to the joint owner or possessor of property who practice such behavior repeatedly penalty. Antisocial is one that contributes to providing a peaceful and harmonious coexistence within the condominium context. The holder of an autonomous unit is imposed the duties of mandatory compliance provided by law and convention con-rule in favor of the whole community. Once breached the duties should be imposed progressive penalties to see antisocial behavior ceased until the culmination of his expulsion if such fluids fail effects. The doctrine and jurisprudence have divergent views on the matter, but the expulsion is necessary as a last resort for the property to maintain its economic and social balance, and psychological, that the social function of property is guaranteed.

**Key words:** civil, building condominium, condominium member, antisocial, social function of property, duties, offenders, penalty, repeated behavior, expulsion.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>A EXPULSÃO DO CONDOMINO ANTISOCIAL NO BRASIL.....</b>	<b>10</b>
2.1	Breve Histórico .....	11
2.2	Proteção Constitucional do Condômino e a Funcionalização dos Direitos de Posse e Propriedade .....	12
2.3	Normativa relacionada ao Condômino Antissocial no Código Civil de 2002 .....	18
2.4	A possibilidade de expulsão do Condômino Antissocial .....	22
<b>3</b>	<b>A EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL É A SOLUÇÃO PARA O PROBLEMA? .....</b>	<b>37</b>
3.1	A expulsão do condômino no direito comparado: experiências .....	38
3.2	A situação jurídica do imóvel no caso de bem de família .....	40
3.3	Valoração ou desvalorização do art. 187 do CC.....	41
3.4	Proposição .....	43
	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>47</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>50</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Com o passar do tempo, nota-se a presença de situações insólitas entre vizinhos que fazem parte de um condomínio, virando fontes intermináveis de desavenças e conflitos na esfera judiciária.

Logo, é necessário um estudo aprofundado das inferências decorrentes das situações de convívio que colocam em cheque a segurança, sossego e salubridade dos demais condôminos afim de esclarecer o posicionamento da legislação civil, da doutrina e da jurisprudência atuais.

O tema abordado na presente monografia restringe-se à possibilidade de expulsão do condômino que possui reiterado comportamento antissocial no condomínio edilício, face ao disposto no art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil. Este artigo impõe aos condôminos antissociais o pagamento correspondente ao décuplo do valor das contribuições mensais, após deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, independentemente das perdas e danos que se apurem. O CC é silente em relação à expulsão de tal condômino.

No entanto, questiona-se se a consequência apontada acima é a mais adequada para a resolução do problema? Como o direito comparado lida com tal temática? No sistema jurídico brasileiro existem outras medidas viáveis para que cesse o comportamento? Essas indagações serão respondidas ao longo deste trabalho.

Para tanto, o debate deverá ser iniciado com uma das consequências para o citado condômino antissocial construída por parcela da literatura jurídica e da jurisprudência brasileiras, qual seja, a possibilidade de expulsão do condômino antissocial levando-se em conta a questão do direito de propriedade e da sua função social, dispostos no art. 5º, XXIII, da Constituição de 1988 (CF/88) e 1.228 do CC.

Como já dito, em função do grande crescimento demográfico, a ideia de se morar em um condomínio se torna cada vez mais atraente, mas logo vem uma questão importante: a convivência com os demais moradores.

É necessário definir como se dá o comportamento tido como antissocial pelo condômino, quais deveres ele viola, dado que os demais possuem o direito à qualidade de vida, à

integridade física e psíquica, à ampla defesa, ao sossego, à salubridade, à segurança e aos bons costumes.

A metodologia de pesquisa jurídica utilizada seguirá a linha dogmática, onde estará ligada à pesquisa bibliográfica, utilizando um levantamento doutrinário sobre a possibilidade ou não de expulsão do condômino por comportamento antissocial, fazendo parte do direito privado, que se insere dentro do direito civil.

As categorias utilizadas serão os aspectos gerais do condomínio edilício, a responsabilidade do condômino no condomínio e o condômino que não cessa o seu comportamento nocivo e antissocial mesmo após as sanções aplicadas.

Vários autores serão citados em artigos sobre o assunto afirmando que, a falta de normatização gera a discussão de como será mais apropriada a aplicação do fato à norma, cabendo aos Tribunais decidirem e consolidarem, com o tempo, o entendimento sobre esse problema, que atualmente na doutrina há uma divisão de entendimentos, mas que mesmo assim vem prevalecendo e se tornando cada vez mais forte o entendimento acerca da possibilidade de exclusão.

Sendo assim, o projeto consistirá nas etapas a seguir descritas:

- a) Revisão bibliográfica: primeiramente busca-se construir todo o arcabouço teórico norteador das futuras discussões. Antes de tudo, é imprescindível conhecer os direitos e garantias constitucionais, para depois analisar os diferentes posicionamentos de doutrinadores e órgãos jurisdicionais. Importante saber a forma de regulamentação e os reflexos para a sociedade a partir do estabelecimento da possibilidade de expulsão do condômino antissocial.
- b) Estudo da Legislação aplicável: o estudo da possibilidade de exclusão de condômino por comportamento nocivo será paralelamente analisado à Constituição Federal de 1988, assim como perante o Código Civil.
- c) Conclusão: a partir dos posicionamentos examinados na pesquisa será possível verificar a contribuição a respeito da possibilidade de expulsão

de condômino antissocial não apenas de modo a beneficiar os coproprietários envolvidos, mas, também, a contribuição para a coletividade, pois o assunto desenvolvido discute a aplicabilidade e eficácia de direitos fundamentais constitucionalmente assegurados.

Por fim, o texto encontra-se dividido em dois capítulos, sendo que no primeiro apresenta um breve histórico sobre o condomínio edilício, juntamente com a questão da proteção constitucional e funcionalização da propriedade, seguido da normativa relacionada ao tema e da questão objeto em si. Já o segundo capítulo é dedicado às indagações acerca do tema.

## 2 A EXPULSÃO DO CONDOMINO ANTISOCIAL NO BRASIL

Ao longo dos anos o Direito Civil vem passando por um regime de despatrimonialização, que se dá com um processo legislativo, doutrinário e jurisprudencial. Dessa maneira, o que se busca não é a utilização de uso e gozo livre que a pessoa dispõe de seu patrimônio, mas sim fazer com que o exercício do direito de propriedade também respeite o direito daqueles que são e não são proprietários, ou seja, que também sejam respeitadas as áreas comuns e exclusivas do prédio habitado.<sup>1</sup>

Com esse regime, é trazido um critério subjetivo (de maior valorização do sujeito e seus sentimentos) que é levado em conta em face da titularidade material (direito patrimonial) sobre a coisa. Assim, vem existindo uma crescente gama de proteção aos direitos de quem vive em comunidade.<sup>2</sup>

Ênio Santarelli Zuliani destaca que, mesmo antissocial sendo um conceito vago a ser preenchido de acordo com as referências atuais da sociedade, comportamento antissocial:

“[...] resulta de queixas e reclamações sobre práticas desrespeitosas e valores como o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes”.<sup>3</sup>

Sob a perspectiva de quem vive em comunidade, surge a discussão acerca da licitude da expulsão do condômino que possui tal comportamento. Para a parte da doutrina que não entende ser cabível a exclusão, o argumento é de que o Código Civil atual não prevê tal solução. Outra parte da literatura jurídica é favorável e entende ser cabível esta medida, pois os condôminos possuem uma tutela específica para quando ocorre a insuportabilidade na convivência causada pelo rompimento do comportamento mínimo e dos valores inerentes ao domínio múltiplo presentes na vida em condomínio, não merecendo estes ficarem desprotegidos juridicamente.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade de exclusão do condômino antissocial. **Revista EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 49, 2010, p. 211.

<sup>2</sup>Ibidem, p. 211.

<sup>3</sup>ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010, p. 26.

<sup>4</sup>Ibidem, p. 27.

Assim, é notável a evolução no direito de propriedade e no tratamento do sujeito de direito, conforme será delineado a seguir.

## 2.1 Breve Histórico

Devido a grande ocupação humana nos centros urbanos, os espaços territoriais que sobravam se encontravam pequenos demais para a quantidade de habitações em planos horizontais. Logo, a forma de condomínio vertical começou a ganhar cada vez mais espaço e propiciou que as habitações e salas comerciais ficassem uma em cima das outras, divididas em andares, ocorrendo o maior aproveitamento do solo.

No Brasil, o condomínio resultante de edificações foi primeiramente reconhecido pelo Decreto nº 5.481/28, posteriormente modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234/43, que delineava as primeiras normas sobre alienação, divisão e venda de edifícios e terrenos em frações ideais. Em 1964 foi promulgada a Lei 4.591, que versava sobre a forma especial do condomínio edilício.

Segundo o autor Pedro Elias Avvad:

“No condomínio “especial”, criado a partir da Lei 4.591/64, coexistiam, de um lado, um condomínio ordinário (denominado ordinário a partir do Novo Código) com a divisão do solo em frações ideais e, ao mesmo tempo, uma outra forma de divisão da propriedade, alcançando a edificação erigida sobre esse mesmo solo, subdividida em “planos horizontais” – andares, apartamentos ou qualquer outro tipo de habitação – havendo, ainda, a estremar, e ao mesmo tempo, integrar essas unidades, umas com as outras, partes da edificação que são designadas “áreas comuns”. Esse conjunto de direitos, sobre uns e outros, é que se denomina como propriedade horizontal”.<sup>5</sup>

O Código Civil de 1916 não discorria sobre as edificações em planos horizontais, o que só veio acontecer com o advento do CC de 2002, em que se lançou a denominação de condomínio edilício.

O condomínio edilício pode ser uma edificação ou um conjunto destas, também chamadas de propriedades horizontais que podem conter apartamentos residenciais, estabelecimentos comerciais, lojas, escritórios, garagens, etc.

---

<sup>5</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p. 11-13.

Segundo Maria Helena Diniz a unidade comum é a área indivisível, ou seja, corredores, escadas, portaria, elevadores, depósito de lixo, áreas de lazer, salão de festas, pátios e outros. Já os apartamentos, salas, garagens, lojas, fazem parte da unidade exclusiva/autônoma do condomínio, ou seja, é a área que pode ser alienada/gravada pelo proprietário sem prejuízo dos demais condôminos.<sup>6</sup>

## **2.2 Proteção Constitucional do Condômino e a Funcionalização dos Direitos de Posse e Propriedade**

O art. 1º, inciso III, da Constituição Federal dispõe sobre o princípio da dignidade da pessoa humana:

“Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

I - a soberania;

II - a cidadania;

III - a dignidade da pessoa humana;

IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

V - o pluralismo político.

Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição”.<sup>7</sup>

Este princípio coloca as garantias fundamentais e os direitos humanos acima de qualquer tipo de relação jurídica patrimonial, atuando como o norte de todo o ordenamento brasileiro.

Segundo Steinmetz, “a dignidade da pessoa é um bem individual é um bem social da comunidade, da humanidade. Por isso, a proteção e a promoção desse bem deve ser obrigação de todos e de (no) interesse de todos”.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 18. ed. São. Paulo: Saraiva, 2002, v. 4, p. 201.

<sup>7</sup>BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>.

<sup>8</sup>STEINMETZ, Wilson. **A vinculação dos particulares a direitos fundamentais**. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 116.

Dessa maneira, tomando a Constituição Federal de 1988 como ponto de partida, é possível notar que esta atua de maneira incisiva nas relações interprivadas, como a de propriedade, tendo como base o princípio da dignidade da pessoa humana.<sup>9</sup>

Na visão de Fachin:

“O ser humano, portanto, somente pode ser apreendido pelo Direito em sua dimensão coexistencial, ressaltando o valor da solidariedade. Isso contraria a visão individualista tradicional fundada no patrimônio, constituindo superação de ficção do homem fechando em si mesmo”.<sup>10</sup>

O homem passa a ser considerado em face do patrimônio/bem imóvel, de forma que a coletividade possui uma gama de direitos maiores prevalecentes sobre a visão do sujeito como um ser único na comunidade em que habita.

Deste modo, percebe-se que o princípio da dignidade da pessoa humana unifica todo o sistema pátrio de direitos fundamentais e, além disso, passa a constituir uma nova visão do direito de propriedade no qual a função social vem dando a este ramo, forma e substância.

O enfoque do tema sob a ótica constitucional começa pelo já mencionado direito de propriedade, que só é cumprido se o sujeito utilizar o bem mediante a sua função social. Alguém que não cumpre o princípio da função social está legitimado a perder o direito sobre tal propriedade, isto é, perde a sua titularidade sobre o bem o qual tem domínio.<sup>11</sup>

No art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal<sup>12</sup>, o direito de propriedade é levado em nível de garantia fundamental juntamente com a função social da propriedade, de modo que o exercício deste direito deve ser utilizado buscando-se o bem-estar social da coletividade, através de uma hermenêutica civil-constitucional em que se observa o aspecto funcional de tal direito.

Nessa esteira, o sentido social e constitucional da propriedade deve sempre ser buscado e, quando alguma demanda for levada a juízo, não basta que o magistrado apenas afirme

<sup>9</sup>ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva. O condômino de comportamento nocivo e a possibilidade de sua exclusão do condomínio. **Revista da Ajuris**: doutrina e jurisprudência, v. 8, n. 124, dez. 2011, p. 183.

<sup>10</sup>MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 49, 2010, p. 226.

<sup>11</sup>Ibidem, p. 226.

<sup>12</sup>BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>.

que a sanção não se aplica pelo fato da existência de uma lacuna na lei quanto ao tema. Na atualidade, o Direito não pode ser interpretado como um regramento fechado e absoluto e sim, como um “molde” que vai se aperfeiçoando a cada caso concreto. O fato de determinada situação não estar prevista em lei, não significa que o Direito não possua uma resposta para tal.

Segundo Caio Mario, os bens são dados aos homens para que deles se extraiam o máximo de benefício e bem-estar, mas para que ao mesmo tempo também preencham a função social da propriedade de maneira que o exercício desse direito possua alguns limites, direitos e deveres a serem observados.<sup>13</sup>

O conceito de função social da propriedade encontrou acolhimento no direito positivo, estando presente na Constituição Federal de 1988, nos artigos 5º, inciso XXIII; 182, §2º; e 186<sup>14</sup>, de forma que transparece quando a propriedade urbana atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, §2º).<sup>15</sup>

Nessa esteira:

“[...] reconhecendo embora o direito de propriedade, a ordem jurídica abandonou a passividade que guardava ante conflitos de interesses, e passou a intervir, séria e severamente, no propósito de promover o bem comum que é uma das finalidades da lei, e ainda de assegurar a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos”.<sup>16</sup>

Para Miranda, os direitos devem ser exercidos nos contextos sociais em que se encontram, respeitando as condições mínimas de liberdade e convivência social igualitária. Deste modo: “o princípio da solidariedade social, surge, portanto, como ferramenta a ser utilizada para impedir que se perpetre essa incômoda antinomia, atuando como facilitador para que se tenha uma coexistência pacífica entre os direitos presentes em sociedade”.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup>PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V, p. 71.

<sup>14</sup>BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>.

<sup>15</sup>Quanto ao artigo 182, §2º da Constituição Federal, cabe referência ao Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001), que cuidou da regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição em vigor.

<sup>16</sup>PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V, p. 71.

<sup>17</sup>MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 49, 2010, p. 227.

A função social da propriedade passou a ser observada devido ao caráter capitalista da sociedade, no qual existe um cenário em que muitos possuem pouco e poucos possuem muito. Dessa forma, a Constituição Federal em seu artigo 5º menciona a inviolabilidade ao direito de propriedade como garantia fundamental, ou seja, atendendo à função social e devendo o proprietário observar não apenas os seus interesses e seus direitos, mas também o interesse social que envolve a coletividade em que vive, de maneira que não sobreponha tal princípio em relação às demais pessoas.<sup>18</sup>

Para Renato Silveira e outros doutrinadores, o princípio da função social da propriedade é visto como uma vedação ao direito de utilização daquele bem imóvel, mas vale constar que ao mesmo tempo em que ele não deixa que a propriedade seja usada de forma contrária ao seu objetivo, também determina o seu aproveitamento de maneira satisfatória e de um modo que o proprietário pode fundamentar a sua titularidade sobre o bem.<sup>19</sup>

No condomínio edilício, o instrumento utilizado pelos proprietários para que se busque a concretização da função social da propriedade em suas unidades autônomas é a convenção de condomínio. Esta, possui aplicabilidade imediata na resolução de conflitos, dado que o comportamento mínimo exigido de um proprietário de unidade condominial pode ser exigido pelos demais.<sup>20</sup>

As regras inseridas na convenção de condomínio são estabelecidas democraticamente por todos os condôminos e devem ser utilizadas de forma que os co-proprietários possam concretizar os princípios da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Segundo Derani:

“O preenchimento da ‘função social da propriedade’ é causa de existência do direito de propriedade. O caráter social dessa relação individualizada é explicitado no modo de se exercer a propriedade, o que inclui os fins alcançados, sem a eles se limitar. A realização do sujeito titular da relação de propriedade é a mais imediata e assegurada pelo direito. Além de se destinar à satisfação individual, a Constituição de 1988 impõe que o desenvolvimento de tal relação possua um conteúdo de satisfação social. É o que impõe o preceito que determina que a propriedade atenda a sua função social. Essa de-

---

<sup>18</sup>SILVEIRA, Renato Marcuci Barbosa da. **A exclusão do condômino nocivo ou de comportamento “antisocial” dos condomínios edilícios**. Direito Civil: atualidades IV: teoria e pratica no direito privado. Belo Horizonte: Del Rey, 2011, p 520.

<sup>19</sup>Ibidem, p 522.

<sup>20</sup>SILVEIRA, Renato Marcuci Barbosa da. Op.cit., p. 522.

terminação vincula aqueles sujeitos que são proprietários e que desenvolvem seu poder sobre um objeto visando a sua satisfação individual”.<sup>21</sup>

Assim, ao proprietário é conferido um direito subjetivo individual que lhe possibilita defender e exigir o cumprimento de seu direito perante a coletividade em que convive, mas por outro lado, também é conferido ao Estado e à coletividade um direito subjetivo público que exige do proprietário um agir conforme as regras.<sup>22</sup>

A convenção de condomínio e o regimento interno devem ser elaborados em conformidade com as normas constitucionais e infraconstitucionais pertinentes à regulamentação da boa convivência em edifício composto por unidades autônomas, de forma que as regras alcancem legitimidade coercitiva no âmbito condominial.<sup>23</sup>

Dessa forma, em um condomínio, nenhum co-proprietário pode exercer seu direito sobre a unidade de maneira que atenda somente aos seus interesses, ou seja, deve sempre buscar o convívio pacífico e harmônico com os demais condôminos e possuidores, agindo de forma que atenda às expectativas daquela comunidade.<sup>24</sup>

O desrespeito em que incorre o condômino antissocial referente às regras do condomínio, inviabilizam o cumprimento da função social da propriedade urbana, na medida em que o bem não é utilizado de maneira satisfatória e de acordo com os princípios constitucionais, e dessa maneira, o condômino causará o desaparecimento do seu direito real de propriedade do qual é titular, fundamentando assim a sua exclusão da comunidade em que habita.<sup>25</sup>

Nessa esteira, é válido frisar que o princípio dominante é sempre o da conciliação de interesses de todos os habitantes, mesmo que possa acarretar a uma das partes um sacrifício em razão da boa convivência no espaço condominial.<sup>26</sup>

---

<sup>21</sup>DERANI, Cristiane. A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da função social. *In*: Benjamin, Antônio Herman V.; MILARÉ, Édis (Coord.). **Revista de Direito Ambiental**. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 7, n. 27, jul/set 2002, p. 61.

<sup>22</sup>SILVEIRA, Renato Marcuci Barbosa da. **A exclusão do condômino nocivo ou de comportamento “antissocial” dos condomínios edifícios**. Direito Civil: atualidades IV: teoria e prática no direito privado. Belo Horizonte: Del Rey, 2011, p. 523.

<sup>23</sup> *Ibidem*, p. 524.

<sup>24</sup> *Ibidem*, p. 526.

<sup>25</sup> *Ibidem*, p. 527.

<sup>26</sup>PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V, p. 72.

Passando para um panorama em que se pode analisar a funcionalização da propriedade e seus contornos do ramo do Direito de Vizinhança, nota-se que o artigo 1.335, inciso I, do CC assegura ao condômino o direito de usar, fruir e dispor livremente de sua unidade autônoma. Esse dispositivo traça um paralelo com o artigo 1.228, *caput*, do diploma civil, que descreve os direitos do proprietário de usar, gozar, dispor e reaver a coisa do poder de quem injustamente a possui ou detenha.<sup>27</sup>

Ao exercer o direito de usar proveniente da propriedade, ocorre o aproveitamento direito das vantagens da coisa e da percepção de seus frutos ou produtos para a satisfação da necessidade pessoal do proprietário. Esta faculdade não pode sofrer intervenção de terceiros, a não ser que esteja sendo utilizada de maneira ilícita e em desacordo com o princípio da função social da propriedade.<sup>28</sup>

Segundo o 1.227 do CC, no direito de vizinhança, o uso anormal da propriedade (quando esta é utilizada de forma contrária aos bons costumes e de maneira que não é considerada mero acontecimento cotidiano) autoriza que o proprietário ou possuidor de prédio vizinho pare com as interferências que lhe prejudicam quando ultrapassam os limites ordinários de tolerância. Dessa forma acaba surgindo a figura do condômino antissocial que utiliza a unidade autônoma de forma inadequada reiteradas vezes.

A normalidade do exercício do direito de propriedade é o uso lícito e regular do imóvel, sem o abuso de direitos. Logo, toda utilização que exceder o uso normal da propriedade, ou seja, que se configurar como mau uso, pode ser impedida por vizinho, como uso anormal.<sup>29</sup>

Assim, o direito de propriedade que é exercido de maneira anormal, deixa de exercer a sua função social e passa a caracterizar abuso de direito e o fundamento do direito de vizinhança fica no uso nocivo ou no mau uso da propriedade<sup>30</sup>. As questões de vizinhança sempre devem ser aferidas em conjunto com o interesse público e "o que não excede os limites da

---

<sup>27</sup>BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014

<sup>28</sup>MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 1990, p. 30.

<sup>29</sup>CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**: (ruído em edifícios, direito de vizinhança, responsabilidade do construtor, indenizações): doutrina, jurisprudência e legislação. São Paulo: RT, 2001, p. 11.

<sup>30</sup>FULGÊNCIO, Tito. **Direitos de vizinhança. Limites de prédios**. Rio de Janeiro, Forense: 1959, p.13.

anormalidade entra na categoria dos encargos ordinários da vizinhança", sendo meros problemas cotidianos.<sup>31</sup>

De acordo com San Tiago Dantas:

“para saber se os atos de onde derivam os incômodos devem ser mantidos ou cessados, tem o juiz de indagar se eles entram naquela esfera de poder do proprietário, onde toda interferência é capaz de desfigurar o seu direito, ou se pelo contrário são daqueles que representam uma utilização excepcional da coisa, cuja proibição reduz, mas não destrói os seus benefícios; e ainda aqui, não são as exigências, os interesses, as predileções de um certo proprietário, que serão por ele levadas em conta, mas os do proprietário médio, ou por outra, do proprietário, abstração feita das particularidades deste ou daquele indivíduo que possa assumir tal posição”.<sup>32</sup>

Vinculada com a faculdade de usar, a de gozar embasa-se em estimular o movimento que em momento futuro fará com que o proprietário obtenha vantagens da coisa e a percepção dos frutos e produtos provenientes desta.

A faculdade de dispor da coisa é inerente ao proprietário, já que ninguém pode dispor daquilo que não possui, mas a modificação da propriedade e a sua consequente disposição pode ocorrer de maneira forçada, com a alienação judicial.

Por fim, a faculdade de reaver a coisa consiste no direito de perseguir a coisa contra quem quer que injustamente a possua ou a detenha, tratando-se do ultimo poder inerente ao proprietário.

### **2.3 Normativa relacionada ao Condômino Antissocial no Código Civil de 2002**

---

<sup>31</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1986, v. 3, p. 138.

<sup>32</sup> SAN TIAGO DANTAS, Francisco Clementino. **O conflito de vizinhança e a sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972, p. 102.

Com o desenvolvimento crescente das cidades e a valorização dos terrenos com a necessidade de aproveitamento dos espaços acarretaram a concepção de instaurar condomínio nos prédios de mais de um andar, dividindo-os por vários co-proprietários.<sup>33</sup>

O Código Civil de 1916 desprezou o acontecimento do surgimento do condomínio horizontal, sob a ótica de que este não representava uma necessidade social e econômica para o contexto da época.<sup>34</sup>

O Decreto nº 5.481/28, modificado posteriormente pelo Decreto-Lei nº 5.234/43 e pela Lei 285/48, instituiu a regulamentação dos edifícios coletivos, subdivididos em unidades autônomas, designadas para funções residenciais, comerciais ou profissionais e em 1964 foi elaborada a Lei nº 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e sobre as incorporações imobiliárias.<sup>35</sup>

Por fim, veio o Código Civil de 2002 que trata do condomínio em edifícios coletivos em seus artigos 1.331 a 1.358, no Capítulo VII que recebe o título “Do Condomínio Edifício”.

O condomínio pode ser instituído antes da obra física da habitação vertical ou horizontal, podendo ser transmitido por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, com o devido registro no Cartório de Imóveis e para que possa haver essa transmissão, é necessária a vontade (como elemento subjetivo), a existência do imóvel (elemento objetivo) e o próprio registro.<sup>36</sup>

Ocorrendo por ato *causa mortis*, o testador pode estabelecer, para uma edificação já existente, composta por diversas unidades, ou para uma que venha a ser cumprido o regime do condomínio edilício.<sup>37</sup>

Já quando ocorre por ato *inter vivos*, necessita da anuência de todos os envolvidos, não podendo ser instituído o regime especial do condomínio edilício por deliberação, ainda que seja de uma maioria qualificada.<sup>38</sup>

---

<sup>33</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V, p. 158.

<sup>34</sup> *Ibidem*, p. 159.

<sup>35</sup> *Ibidem*, p. 159.

<sup>36</sup> SOARES, Sávio de Aguiar. **Condomínio edilício e aplicação de penalidades: da exclusão em face do condômino antissocial**. Direito civil: atualidades IV: teoria e prática no direito privado. Belo Horizonte: Del Rey, 2011, p. 490.

<sup>37</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V, p. 162.

Segundo Caio Mário, em uma breve conceituação acerca do condomínio edilício:

“A essência do condomínio nos edifícios coletivos reside em que deve ele ser constituído de partes que são de utilização exclusiva, consistindo no direito de propriedade sobre a unidade do seu titular, e partes que são comuns a todos, devendo o direito sobre as mesmas ser subordinado ao conceito condominial, tal como desenvolvido em o nº 314 *supra*”.<sup>39</sup>

Dessa forma, o proprietário da unidade autônoma no condomínio coletivo só tem a possibilidade material e jurídica de utilização desta, na medida em que se ao mesmo tempo lhe é assegurado o uso das partes comuns.

Um primeiro princípio deve ser observado no tocante à normatização do tema é o da eticidade, ou seja, aquele no qual a norma é interpretada com relação ao caso concreto e se leva em consideração os fatos e valores. No caso, a ética deve conciliar o interesse individual com o interesse da sociedade, fornecendo um ponto de equilíbrio entre o bem-estar do individual e a proteção dos valores sociais.<sup>40</sup>

O segundo princípio a ser observado é o da socialidade, que determina que ao aplicar a lei o juiz deve acolher os fins sociais a que ela se dirige, bem como às exigências do bem comum, priorizando valores coletivos e atribuindo denotação social aos institutos de direito privado (como exemplo, a função social da propriedade), mas não deixando de amparar os direitos inerentes à pessoa humana.<sup>41</sup>

Por fim, o último princípio a ser observado é o da operabilidade, que é aquele que tem a tendência de facilitar a interpretação e aplicação dos institutos previstos no Código Civil, tendo o legislador deixado o juiz à vontade para se utilizar de cláusulas gerais e conceitos legais indeterminados, podendo este interpretar o caso concreto da maneira que julgar necessário.<sup>42</sup>

Sabendo que a expulsão não foi adotada pelo Código Civil e diante do silêncio do legislador para determinar o conceito de condômino antissocial, bem como do que seja o com-

---

<sup>38</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**: direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V, p. 162.

<sup>39</sup> *Ibidem*, p. 160.

<sup>40</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. São Paulo: Método, 2007, v.1, p.106.

<sup>41</sup> *Ibidem*, p. 107.

<sup>42</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. São Paulo: Método, 2007, v.1, p.107.

portamento nocivo, os princípios da eticidade, sociabilidade e operabilidade devem ser utilizados para auxiliar na interpretação do caso concreto, com o objetivo de apurar se a conduta é ou não considerada antissocial.

Ainda dentro da discussão da normativa acerca do tema, estão os direitos e deveres dos condôminos estão contidos nos artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil de 2002.

Ao disciplinar os principais direitos do condômino, o artigo 1.335 considera a sua dupla qualidade, ou seja, o considera como proprietário exclusivo da unidade e como coproprietário das coisas e partes comuns do condomínio.

Assim, são assegurados aos condôminos os direitos de: usar, gozar e dispor livremente de sua unidade (por ato *inter vivos* ou *causa mortis*). Este pode ceder, alugar, emprestar, ocupar ou deixar de fazê-lo, ou seja, tem o poder jurídico sobre a coisa, dentro dos limites estabelecidos em lei. Possui também, o direito de utilizar as áreas comuns do edifício ou conjunto de edifícios (observada a destinação do edifício ou da parte do edifício), bem como, de deliberar e votar nas assembléias de condomínio (desde que esteja quite com o pagamento da cota condominial).<sup>43</sup>

Os deveres dos condôminos disciplinados no artigo 1.336 do Código Civil consistem em: contribuir para as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal, utilização de sua unidade autônoma de acordo com a sua finalidade própria. Não pode o condômino realizar obras que comprometam a segurança da edificação, inclusive as que as faça no interior de sua unidade. Não pode alterar a forma externa da sua unidade, nem pintar de cor diferente do conjunto do edifício a fachada, as partes comuns e esquadrias. Por fim, não pode o condômino dar à sua unidade destinação diversa da que tem a edificação, nem praticar qualquer ato, ou de qualquer modo utilizá-la em prejuízo do sossego, salubridade e segurança dos demais moradores.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup>BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014

<sup>44</sup>BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014

Havendo infrações de qualquer dos deveres, o diploma civil listou uma série de sanções de naturezas diversas aos infratores, como por exemplo, a multa por descumprimento de deveres por parte do condômino considerado antissocial.

Segundo o artigo 1.337 do Código Civil e o seu parágrafo único, o condômino nocivo pode ser constrangido a pagar uma multa correspondente até o quántuplo do valor da contribuição mensal para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a sua reiteração na conduta danosa, independente de perdas e danos, desde que por deliberação de  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes, executando-se o infrator.

Se as práticas antissociais forem reiteradas e gerarem incompatibilidade de convivência com os demais co-proprietários, este condômino poderá ser submetido ao pagamento de uma multa referente ao valor do décuplo das contribuições mensais para despesas condominiais, até ulterior deliberação em assembléia.

A expressão "até ulterior assembléia" é foco de diversas discussões acerca de seu significado, gerando correntes na doutrina e jurisprudência.

## **2.4 A possibilidade de expulsão do Condômino Antissocial**

Antissocial significa: “contrário à sociedade (condomínial); aquele que se opõe ao convívio social; insociável; contrário à organização, costumes ou interesses da sociedade”. Dentro da doutrina, são vários os autores que tentam conceituar o que pode ser o comportamento antissocial.<sup>45</sup>

No tocante à multa pecuniária estabelecida no ordenamento para o condômino antissocial e para o que tem tal comportamento reiterado, a doutrina e jurisprudência são uníssonas no sentido de que é possível a sua aplicação, bem como a sua majoração.

Para Zuliani, é um conceito vago e que deve ser preenchido com as referências atuais da sociedade, observando-se a noção de comportamento civilizado. Em sua concepção, descreve como:

---

<sup>45</sup> Dicionário Eletrônico Houaiss da Língua Portuguesa e Dicionário da Língua Portuguesa Larousse.

“O mais emblemático, no entanto, decorre de comportamentos violentos e embriaguez sistemática, de alguns moradores, o que atinge os serviçais, o síndico e demais condôminos, sendo que na maioria das vezes, a ponta de toda essa irracionalidade resulta de queixas e reclamações sobre práticas desrespeitosas a valores como sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes (art. 1.336, IV, do CC)”.<sup>46</sup>

No mesmo sentido, Godoy afirma que a concepção do termo é realmente indeterminada e aberta, mas de certo deve constituir-se na conduta grave que gera incompatibilidade com os demais moradores do edifício, configurando abuso no exercício do direito de propriedade. Porém, para que a medida mais drástica seja tomada, deve ser configurada a inutilidade do agravamento da multa pecuniária imposta pelo Código Civil e pela Convenção dado o comportamento nocivo reiteradas vezes.<sup>47</sup>

De acordo com Soares, para que se qualifique o comportamento antissocial do condômino, a sua conduta deve ser analisada de acordo com a repercussão que ela causa na comunidade condominial, ou seja, se vai ser positiva ou negativa, bem como, de que maneira as limitações do exercício individual de propriedade possuem como objetivo impedir as práticas abusivas que revelam o uso anormal da propriedade acarretando prejuízo à coletividade ou terceiros.<sup>48</sup>

Para caracterizar o conceito de comportamento antissocial, Pereira utiliza-se dos conceitos de uso normal e anormal do direito de propriedade presentes no ramo do direito de vizinhança. Em primeiro plano, é necessário aferir se o dano causado por tal comportamento é tolerável ou não. Juntamente com a extensão do dano, devem ser invocados os usos e costumes locais para que possa haver a apreciação da normalidade ou anormalidade do uso da propriedade.<sup>49</sup>

Segundo a opinião do Juiz Américo Isidoro Angélico:

---

<sup>46</sup>ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010, p. 26.

<sup>47</sup>GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão**. Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao Professor Rui Geraldo Camargo Viana. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 113.

<sup>48</sup>SOARES, Sávio de Aguiar. **Condomínio edilício e aplicação de penalidades: da exclusão em face do condômino antissocial**. Direito civil: atualidades IV: teoria e prática no direito privado. Belo Horizonte: Del Rey, 2011, p. 507.

<sup>49</sup>PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V, p. 180.

“o comportamento anti-social extravasa o lar, a propriedade exclusiva do coproprietário para as áreas comuns edilícias, também denominadas frações ideais, de impossível divisão, levando o condomínio à impossibilidade de corrigir tal comportamento, mesmo após a imposição do constrangimento legal”.<sup>50</sup>

O que se tem então, é que na letra da lei o legislador foi redundante ao conceituar o que é o comportamento antissocial de um condômino, utilizando cláusulas amplas e termos imprecisos que incidirão na necessidade de uma construção doutrinária e jurisprudencial para que haja um significado direto e que restrinja a sua definição.

Desta maneira, pode-se conceituar o condômino nocivo como aquele coproprietário que por ação ou omissão, prejudica a segurança, o sossego, a tranquilidade, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais moradores do edifício ao utilizar a sua propriedade de maneira anormal e abusiva, sendo um verdadeiro transgressor da função social inerente à sua propriedade autônoma.

Os atos considerados antissociais não formam um rol fechado e taxativo, sendo abertos e exemplificativos. A exemplo, a doutrina lista uma série de condutas consideradas nocivas, como: construções e alterações de áreas de uso comum; uso exclusivo de determinada área comum; alteração da destinação do imóvel; guarda de animais perigosos e de grande porte; falta de higiene e educação para com os demais; desrespeito aos funcionários; desrespeito às regras do regulamento interno; inadimplência que representa ônus aos demais condôminos; e poluição sonora excessiva.

Como visto, a principal problemática acerca do tema é o fato de não haver no ordenamento lei que possibilite expressamente a expulsão do condômino antissocial e que diga de que maneira poderia ocorrer, ocasionando a seguinte questão: as medidas cabíveis para que cesse o comportamento nocivo são resultantes de multas pecuniárias, mas e no caso de nenhuma medida funcionar, o que poderá ser feito? A doutrina é dividida entre os que entendem ser cabível a expulsão e os que entendem não ser possível a utilização de tal medida.

Para Godoy, é certo que a lei não traz previsão categórica para a exclusão, mas também não desconhece a medida, de maneira que reconhece e permite a alienação judicial da

---

<sup>50</sup> ANGELICO, Américo Isidoro. **Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do Novo Código Civil.** Disponível em: <<http://sisnet.aduaneiras.com.br/lex/doutrinas/arquivos/multacondncc.pdf>>. Acesso em: 18 nov. 2013.

unidade cujas despesas não foram pagas. Além dessa hipótese, tem-se o art. 1.227 do Código Civil que abriga o socorro comum, ou seja, o proprietário ou possuidor pode acabar com as interferências externas prejudiciais à sua segurança, saúde e sossego, causadas pela propriedade vizinha.<sup>51</sup>

“[...] conquanto referindo o que a seu ver é a imperatividade da edição de regra específica para a exclusão, mas já de antemão defendendo sua constitucionalidade, não deixam de reconhecer a força polêmica e de acrescentar que ao menos privação da posse do condômino ou ocupante nocivo se deve admitir, assim impondo-se a sua mudança. Medida, como se disse, de tutela específica, com resultado prático de prestígio ao que, afinal, também conforme já visto, encerra imperativo constitucional”.<sup>52</sup>

No mesmo sentido, seria válido dizer que ao ocorrer a quebra da função social da propriedade, ocorre a perda da legitimidade, mas ao ficar apenas aplicando multas e mais multas, o condômino antissocial persistirá no comportamento e a base da função social e da propriedade fica reprimida.

Assim, Ruggiero conceitua a posição adotada pelo legislador como elitista. Vejamos:

“O suplício imposto aos moradores pelo mau uso, sobretudo quando convivem com vizinhos nocivos, escandalosos, imorais, barulhentos, desrespeitosos e loucos, vai continuar, se esse mau vizinho for rico. Em todos os países que cultivam o respeito ao ser humano, sobrepujando-o ao da santíssima propriedade o morador de conduta nociva é desalojado, seja ele proprietário ou não. O projeto foi sensível ao problema, mas adotou solução elitista: o condômino, ou possuidor, que, por causa de seu reiterado comportamento antissocial, tornar insuportável a moradia dos demais possuidores ou a convivência com eles poderá ser constringido a pagar multa correspondente ao décuplo de suas contribuições. Então, aquela 'insuportável convivência', ditada pelo reiterado comportamento antissocial, passará a ser suportável, com o pagamento do décuplo das contribuições condominiais. Assim, a suportabilidade ou insuportabilidade será uma questão de preço. A multa tornará suportável o que era insuportável”.<sup>53</sup>

Se levarmos em conta que a multa nem sempre é suficiente para coibir os abusos por parte dos condôminos e que nosso diploma legal não aborda diretamente a questão da expulsão desse tipo de condômino que age de maneira inconveniente, passa ser necessária a uma posição ativa do condomínio em relação ao condômino de comportamento reiterado antissoci-

<sup>51</sup>GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão**. Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao Professor Rui Geraldo Camargo Viana. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 112.

<sup>52</sup>Ibidem, p. 113-114.

<sup>53</sup>RUGGIERO, Antonio Biasi. **Questões imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 90.

al. É considerável notar que a incompatibilidade de convivência não é uma mera questão de preço a ser fixado e sim, uma afronta aos direitos de cada proprietário das unidades autônomas dado que se o co-proprietário for rico, pode continuar com os comportamentos antissociais e o pagamento da multa não será um problema.

Segundo a opinião de Martinho Neves Miranda:

“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?”<sup>54</sup>

Aduz ainda, que se para todos os casos é possível acontecer a resolução do vínculo, por que no caso do condômino antissocial não seria, ao passo que este age com culpa grave?

Em nosso ordenamento jurídico é possível que os indivíduos dissolvam as relações jurídicas que os tragam instabilidade. Assim, se existe a alternativa de resolução do vínculo, principalmente no caso em que existe a culpa, não há justificativa para que não se permita a exclusão do condômino antissocial, visto que ele age visivelmente com culpa grave.

Por outro lado, a parte da doutrina que entende ser impossível a expulsão do condômino antissocial fundamenta no sentido de que não existe previsão legal sobre tal penalidade e corrobora com fundamentos principiológicos.

Para Flávio Tartuce, o condômino antissocial não pode ser expulso, por violar o princípio da dignidade da pessoa humana e o da solidariedade social, alega também que o ordenamento jurídico não prevê essa sanção, sob uma ótica de violação da ordem pública. Para o autor, ocorre uma violação do preceito máximo e uma incompatibilidade com a atual tendência de valorização do sujeito acima da propriedade e de sua dignidade.<sup>55</sup>

Segundo a doutrina, cometido o ato ilícito, as coisas/relações devem sempre retornar ao seu *status quo*, sendo recomposto na medida do possível e as limitações no exercício indi-

---

<sup>54</sup>MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 49, 2010, p. 218.

<sup>55</sup>TARTUCE, Flavio. **Das penalidades no condomínio edilício. Análise das inovações do Código Civil de 2002**. Disponível em: <[http://www.flaviotartuce.adv.br/secoes/artigos/Tartuce\\_condominio.doc](http://www.flaviotartuce.adv.br/secoes/artigos/Tartuce_condominio.doc)>. Acesso em 28 ago. 2014.

vidual de propriedade possuem como objetivo impedir as práticas abusivas que revelam o seu uso anormal e prejudicam a coletividade ou terceiros.

Ato ilícito é aquele contrário ao Direito, é ato antijurídico que independente da espécie ensejará os devidos efeitos sejam eles indenizantes, porque geram indenizações aos eventuais danos causados; sejam eles caducificantes por gerarem a perda de um direito para o seu autor; sejam invalidantes por anularem o ato praticado ilicitamente; ou sejam eles autorizantes, que autorizam a vítima a praticar um ato no intuito de neutralizá-los.

De acordo com o art. 186 do Código Civil, ato ilícito é toda ação ou omissão voluntária, negligente ou imprudente que viola direito e causa dano a outrem. No geral, este ato somente irá gerar efeitos para quem o pratica se for culpável ou lesivo.

A ilicitude sempre implica na quebra do dever jurídico, e segundo a regra do artigo supramencionado, o ato ilícito terá como elementos a antijuricidade, a culpabilidade, o dano e o nexo causal. Sendo a antijuricidade a contrariedade ao Direito, a culpabilidade o conceito que envolve culpa e dolo, o dano a lesão de interesse contrária a vontade do prejudicado e o nexo causal é a relação de causa e efeito entre a conduta culpável do agente e o dano por ela provocado.

O ato ilícito absoluto é a espécie tratada no art. 186 do CC, e é o ato que viola direitos patrimoniais ou morais do autor e possui aplicabilidade da teoria da responsabilidade objetiva que é usada em caráter excepcional de acordo com o art. 927, parágrafo único, do CC, sendo aplicada apenas nos casos expressamente previstos em lei ou naqueles em que a atividade exercida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco aos direitos de outrem.

Já o ato ilícito relativo é a impossibilidade culposa ou dolosa do cumprimento de determinada obrigação. É a prática do ato que deveria ter se omitido em decorrência de relação obrigacional, ensejando a instauração de procedimentos judiciais cabíveis.

O que se tem visto na atualidade é cada vez mais a utilização do princípio constitucional para dar embasamento às decisões que procedem pela exclusão do condômino abusivo,

visando não somente o interesse privado, mas também o atendimento da função social da propriedade, inserindo a relação entre os co-proprietários na esfera do contexto social.<sup>56</sup>

Para Adolfo, por exemplo, são necessários três requisitos para a exclusão: o primeiro diz respeito à reincidência do ato nocivo pelo condômino; o segundo é a necessidade de decisão majoritária tomada em assembléia geral extraordinária, com o mínimo de dois terços dos votos favoráveis dos condôminos presentes; e o terceiro requisito diz respeito à obrigatoriedade de notificação preliminar do condômino, informando que se não cessar a conduta, sofrerá ação judicial competente.<sup>57</sup>

Aprovada a notificação pela assembléia, cabe ao síndico informar ao condômino antissocial sobre a sua exclusão extrajudicialmente, por meio do Cartório de Títulos e Documentos para que cesse a atividade denunciada. Se mesmo após a notificação, a atividade nociva não cessar o condomínio poderá promover ação de exclusão movida pelo rito sumário.<sup>58</sup>

Para Zuliani, o direito dos demais co-proprietários é algo prioritário e a ordem de expulsão do condomínio não é uma pena civil aplicada sem norma autorizadora, é na verdade uma solução prevista no ordenamento para regular os interesses e direitos das partes conflitantes. Nessa esteira:

“Não é preciso que exista cláusula na convenção autorizando que se peça a expulsão do condômino nocivo, embora fosse salutar que existisse essa regulamentação, mas a falta de uma inserção de uma ocorrência dessa ordem no estatuto não poderá impedir que o grupo recorra ao Judiciário para pleitear o cumprimento da convenção e a lei”.<sup>59</sup>

Inexiste na lei civil qualquer empecilho a se integrar na convenção de condomínio, cláusula que possa excluir o condômino em situações extremas, já que a propriedade continua garantida desde que exercida no seu contexto social inerente. A vida em condomínio é rodeada de inúmeros conflitos e para que estes números sejam reduzidos é necessário que o regimento interno especifique e regularize os mais diversos casos, para que haja uma boa relação de convivência entre os habitantes do edifício.

---

<sup>56</sup>ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva. O condômino de comportamento nocivo e a possibilidade de sua exclusão do condomínio. **Revista da Ajuris**: doutrina e jurisprudência, v. 8, n. 124, dez. 2011, p. 198.

<sup>57</sup>Ibidem, p. 199.

<sup>58</sup>Ibidem, p. 199.

<sup>59</sup>ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010, p. 28.

Ao mesmo passo que o argumento da violação da dignidade humana é utilizado para defender a impossibilidade de exclusão, este também é utilizado para defender a possibilidade, uma vez que a dignidade dos demais co-proprietários sofre com o comportamento do condômino antissocial. De acordo com Wloch:

“[...] a permanência de morador antissocial num condomínio edilício prejudica o bem-estar, a qualidade de vida das pessoas que também residem no prédio e afronta o fundamento da República Federativa do Brasil, a dignidade da pessoa humana, de maneira que a privação de sua propriedade, seja com a expulsão, seja com proibição de seu uso, gozo e disposição, é medida que se impõe, pois não cumpre com a função social da propriedade. E tal providência não implica em violação do direito de propriedade do sujeito. A Constituição não pode conter normas despidas de eficácia”.<sup>60</sup>

Além de proteger a dignidade da pessoa humana, a Carta Magna protege também o princípio da função social da propriedade, com teses que opinam pela possibilidade de expulsão do antissocial, baseando a perda da propriedade pela razão desta não estar cumprindo com o princípio mencionado. Para Wloch, o proprietário deve se portar de acordo com os bons costumes e modos da comunidade onde vive e, ao prejudicar os demais condôminos acaba fazendo com que a propriedade perca a sua função social e fere os direitos humanos.

Para Maria Regina Pagetti Moran:

"[...] seria possível a exclusão do condômino, tendo em vista que deve prevalecer a função social da propriedade, pois o bem-estar da coletividade deve sobrepujar o domínio individual. Para ela, o indesejado morador deveria ser notificado para que interrompesse o comportamento incômodo. Caso não surtisse efeito, seria adotado o procedimento sumário para sua expulsão."<sup>61</sup>

No mesmo sentido, segundo Innocenti, muitos são os fundamentos que podem embasar a expulsão do condômino antissocial, mesmo que não previsto em lei:

"Tais afirmações formam o fundamento jurídico para admitir-se, no plano constitucional, o que a lei propriamente deixou sem tocar a exclusão do condômino nocivo, identificado não pela reiteração de atos contrários ao conjunto de condutas disciplinadas pela lei e pela convenção, mas pela gravidade extrema de ações que põem em risco valores superiormente tutelados pela constituição federal, como a dignidade da pessoa humana, a vida, e a própria

<sup>60</sup> WLOCH, Fabrício. Fundamentos para a manutenção da ordem: a possibilidade de expulsão de morador sociopata do condomínio edilício à luz da Constituição da República Federativa do Brasil. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 952, 10 fev. 2006.

<sup>61</sup> MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios**: teoria, prática e jurisprudência. Leme: LED Editora de Direito, 1996, p. 320.

propriedade, vista, porém, sob o contexto que lhe impregna a função social."<sup>62</sup>

Por fim, saindo um pouco da esfera dos artigos relativos propriamente ao condomínio no Código Civil, há que se pensar no Direito de Vizinhança que por sua vez também rege as relações entre propriedades que suportam influência uma da outra. Logo, é admitido neste ramo do direito que o condômino possa ser excluído de maneira direta da comunidade, sem que se necessite demonstrar a culpa do comunheiro de determinada conduta antissocial definida em convenção.<sup>63</sup>

Insta salientar que drásticas soluções como a medida que está sendo analisada não ofendem o direito de propriedade constante no art. 5º, XXII, da CF, pois o condômino que possui o comportamento nocivo não está utilizando tal direito de acordo com a função social. Conforme a gravidade da conduta praticada, o juiz pode vir a determinar o afastamento da pessoa, inclusive mediante tutela de urgência (*periculum in mora*). Certamente que, para que essa medida seja tomada devem haver provas suficientes e a certeza de que foram tentadas todas as outras alternativas para resolver a situação, como a lavratura de advertências, multas e ações judiciais que tramitaram na justiça.<sup>64</sup>

Conforme João Batista Lopes, como o ordenamento jurídico do Brasil não inclui expressamente a penalidade de expulsão do condômino nocivo, mas este ressalta que:

"De lege ferenda, seria cogitável a inserção de penalidades mais rigorosas, a exemplo de outros países, pondo os condôminos a salvo da presença indesejável de indivíduos nocivos à tranquilidade geral. Enquanto isso não ocorrer, caberá à jurisprudência construir em cada caso, solução que melhor se ajuste aos princípios gerais de direito".<sup>65</sup>

Na jurisprudência brasileira, são poucas as decisões que decretaram a exclusão do condômino com o comportamento reiteradamente antissocial. Ao analisar as decisões obser-

---

<sup>62</sup> INNOCENTI, Marco Antonio. **Condomínio edifício: limitação do direito de propriedade e regime jurídico das sanções à luz do Novo Código Civil.** Disponível em: <<http://www.innocenti.com.br/materia.aspx?id=3454>>. Acesso em 26 ago. 2014.

<sup>63</sup> FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. **Condomínio edifício no novo Código Civil.** Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 81.

<sup>64</sup> ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010, p. 29.

<sup>65</sup> LOPES, João Batista. **Condomônio.** 9.ed. São Paulo: RT, 2006, p. 158.

va-se que estas foram pautadas na livre convicção dos juízes, que entenderam aquela conduta como nociva aos demais moradores do condomínio.

A jurisprudência não é uniforme quanto a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, uma vez que a letra da lei apenas permite a aplicação de multa para cessar eventuais comportamentos reiterados, que causem incompatibilidade de convivência.

Diante da dificuldade de se determinar a análise de jurisprudências de um único tribunal, seja pela pouca quantidade de decisões, seja por existirem apenas decisões no mesmo sentido, será feita a análise favorável de decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Eis a ementa desse acórdão:

“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. Assembléia geral realizada. Notificações com oportunização do contraditório. Quórum 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). Manutenção. Peculiaridades do caso concreto. Sentença mantida. Recurso desprovido”.<sup>66</sup>

Da leitura da ementa e do inteiro teor do acórdão tem-se que: ao analisar o caso o julgador utilizou-se do critério de progressividade da sanção estabelecido no ordenamento, bem como, da aprovação por assembléia instituída pelo condomínio. Não se valendo da justificati-

---

<sup>66</sup> BRASIL. TJPR. Acórdão n.957743-1, Relator: Des. Arquelau Araujo Ribas, 10ª Câmara Cível, Unânime - J. 13.12.2012. Data de Julgamento: 13/12/2012, Publicado no DJE: 22/01/2013. Disponível em: <[http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#integra\\_11389542](http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#integra_11389542)>. Acesso em 07 set. 2014.

va de que não há previsão legal para a conduta, ante a gravidade do fato praticado pelo requerido.

Eis a ementa desse acórdão:

“CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Situação criada por morador, sargento da Polícia Militar, que, reincidente no descumprimento das normas regulamentares, renova condutas antissociais, apesar da multa aplicada e que não é paga, construindo, com isso, clima de instabilidade ao grupo e uma insegurança grave, devido ao seu gênio violento e ao fato de andar armado no ambiente, por privilégio profissional. Adequação da tutela antecipada emitida para obrigá-lo a não infringir a convenção, sob pena de multa ou outra medida específica do § 5º do art. 461 do CPC, inclusive o seu afastamento. Interpretação do art. 1.337 do CC. Não provimento”.<sup>67</sup>

Ao analisar a decisão de acordo com os critérios adotados, tem-se que: da mesma forma que no acórdão analisado anteriormente, a conduta do requerido gerou sensação de insegurança e instabilidade para os demais moradores do condomínio, colocando em risco o sossego, a tranquilidade, a saúde, a salubridade e vida destes. No caso concreto, o julgador utilizou-se da tutela específica concedida pelo art. 461 do CPC, no qual implica uma obrigação de fazer ou não fazer ao requerido, resultando na sua remoção do âmbito condominial.

Por outro lado, existem muitas decisões que não admitem a expulsão do condômino antissocial exatamente pela falta de previsão legal. Vejamos:

Eis a ementa desse acórdão:

“CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO - CONDOTA ANTI-SOCIAL - EXPULSÃO IMPOSSIBILIDADE AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. Ação de conhecimento proposta por condomínio objetivando a exclusão de moradores com comportamento antissocial da comunidade condominial. Improcedência do pedido. Apelação do Autor. Prova carreada aos autos que demonstrou a incapacidade dos Apelados de conviverem pacificamente em sociedade. Pedido de expulsão dos Apelados do Condomínio-Apelante que não tem amparo legal, já que a lei não prevê esse tipo de sanção para o caso como o dos autos, mas tão somente penalidades administrativas, como as dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil. Honorários advocatícios devidos pelo Apelante, pois verificada a sucumbência, tendo sua fixação observado os crité-

---

<sup>67</sup>BRASIL. TJSP. Agravo de Instrumento n.º 513.932.4/3. Relator Desembargador Ênio Santarelli Zuliani. Data da publicação: 02/08/2007. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI163118,91041-A+funcao+social+da+propriedade+e+a+exclusao+do+condomino+antissocial>>. Acesso em 07 set. 2014.

rios previstos no artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil. Desprovemento da apelação”.<sup>68</sup>

Após a leitura da decisão supracitada, observa-se: a justificativa para a não aplicação da penalidade de exclusão do condômino antissocial é a que vem sendo trazida pela doutrina brasileira, na qual tal fato não pode ocorrer devido a ausência de previsão legal. O julgador no caso, apenas aceita as sanções aplicáveis pela via administrativa, ou seja, sanções pecuniárias. A lacuna na lei se mostra fator preponderante para as decisões que negam provimento ao pedido de expulsão.

“CONDÔMINO COM COMPORTAMENTO CONSIDERADO ANTI-SOCIAL - PRETENSÃO DE SUA EXCLUSÃO DA COMUNIDADE CONDOMINIAL - SANÇÃO NÃO PREVISTA EM LEI - APLICAÇÃO DE MULTA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO FALTA DE NECESSIDADE DE SUPLÊNCIA JUDICIAL. O ordenamento jurídico pátrio não prevê a sanção de exclusão do condômino de sua unidade residencial, ainda que pratique, reiteradamente, atos denominados pela lei como anti-sociais. Inexistência de lacuna legislativa na hipótese, eis que o Código Civil prevê sanção de multa para o condômino que apresente incompatibilidade de convivência com os demais moradores. Impossibilidade de exclusão do condômino pela via judicial. Afasta-se qualquer argumentação no sentido de que o magistrado, à luz do princípio da função social, por si só, tenha o poder de mitigar o direito fundamental à moradia resguardado na Constituição Federal e criar sanção diversa da eleita como a ideal pelos representantes do povo, transmutando nosso Estado Constitucional de Direito em um Estado Judicial de Direito. A multa pode ser aplicada pela Assembléia Condominial sem a necessidade de tutela jurisdicional, não sendo demonstrado no processo qualquer fato que impeça a deliberação pelo referido órgão em tal sentido. Improvimento do recurso”.<sup>69</sup>

Observa-se que ante a falta de previsão legal é comumente ressaltada a possibilidade jurídica de aplicação da multa pecuniária, sem prejuízo da cobrança de indenização por perdas e danos dos demais moradores, fazendo surgir cada vez mais a necessidade de convenções condominiais que tenham a previsão de expulsão do antissocial em face de situações de extrema gravidade ou de reiteração de condutas que incompatíveis com a boa convivência.

---

<sup>68</sup>BRASIL. Ementário: 45/2010 - N. 4 - 25/11/2010 Precedente Citado: TJRJ Acórdão n. 0042255-53.2009.8.19.0001, Rel. Des. Edson Vasconcelos, julgada em 16/04/2008., 8ª Câmara Cível, Data do Julgamento: 28/09/2010, Data da Publicação no DJE: 25/11/2010. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003CA0EA993D0FB21935BC79422EEE687E4BDC402511E20>>. Acesso em 20 ago. 2014.

<sup>69</sup>BRASIL. Acórdão n. 0098340-64.2006.8.19.0001, Relator: Des. Edson Vasconcelos, 17ª Câmara Cível, Data do Julgamento: 16/04/2008, Data da Publicação no DJE: 12/06/2008. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/25799808/pg-324-judicial-1-instancia-interior-parte-iii-diario-de-justica-do-estado-de-sao-paulo-djsp-de-04-04-2011>>. Acesso em 20 ago. 2014.

O legislador enunciou algumas espécies de multas a serem aplicadas aos condôminos que não acatam o disposto na Convenção de condomínio. Para que os deveres fossem cumpridos, decidiu estipular as seguintes penalidades: multa por atraso no pagamento das cotas condominiais; multa pelo descumprimento dos deveres condominiais; multa pelo descumprimento reiterado dos deveres condominiais; e multa pelo reiterado comportamento antissocial.<sup>70</sup>

Antes que se tome a medida extrema da expulsão do condômino por comportamento nocivo, o art. 1.337, *caput*, do Código Civil dispõe que o condômino ou possuidor, que não cumpre com seus deveres perante o condomínio poderá por decisão de três quartos dos condôminos em assembléia, ter imposto o pagamento de multa no valor correspondente até o quántuplo das despesas condominiais, de acordo com a gravidade das faltas e a reiteração.<sup>71</sup>

Ao tomar conhecimento da denuncia de tal conduta, primeiramente o síndico deve aplicar a multa pecuniária prevista na convenção, e no caso de o fato não estar previsto na convenção ou ser algo fora do normal, deverá ser convocada assembléia para deliberação, com dois terços dos votos, sem o cômputo do infrator. Mesmo assim, vale lembrar que tal posicionamento do legislador configura-se como letra morta, pois é praticamente impossível reunir todos os proprietários, sendo o mais correto prever dois terços dos co-proprietários presentes em assembléia, mas não é o caso, tornando o §2º do art. 1.336 do Código Civil pouco utilizado.<sup>72</sup>

Em seguida, o condômino deve ser notificado para que possa exercer o seu direito de defesa na assembléia. Se este não vier a rescindir a conduta, apesar da multa aplicada, o síndico deverá convocar novamente assembléia para que haja uma penalização mais grave, com deliberação de três quartos dos votos, em um procedimento administrativo nos moldes de uma sindicância.<sup>73</sup>

Conforme afirma Venosa:

---

<sup>70</sup>BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014

<sup>71</sup>Ibidem.

<sup>72</sup>ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010, p. 27.

<sup>73</sup>Ibidem, p. 27.

“Qualquer que seja a modalidade de imposição de multa ou penalidade, requer seja conferido o direito de defesa ao condômino. Para evitar nulidades, o regimento deve fixar procedimento administrativo para imposição de penalidades, nos moldes de uma sindicância”.<sup>74</sup>

Preocupando-se com a prática reiterada dos atos nocivos à convivência em sociedade, o legislador estabeleceu no parágrafo único do art. 1.337:

“Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, 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 em assembleia”.<sup>75</sup>

Geralmente, o que ocorre é a graduação das multas, ou seja, começam com uma simples advertência e pode chegar à imposição de multa, dentro de determinados limites ou proibição transitória de certas atividades no condomínio. A prática da proibição transitória tem sido cada vez mais aceita, devido ao fato de existem multas que não terão o efeito penal ou pedagógico que necessitam para certos condôminos.

Com a imposição de multa mais severa e de valor mais alto, é notável a preocupação em desestimular a prática de atos contrários aos bons costumes dentro do condomínio. Contudo, para os condôminos antissociais que possuem boa condição financeira, somente a penalidade pecuniária às vezes não é suficiente o bastante para desestimular a prática de atos danosos na vida em condomínio, motivo pelo qual deve ser analisada a possibilidade de expulsão do condômino por comportamento antissocial.

“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 condômino que não cause encrencas”.<sup>76</sup>

Deste modo, as multas aplicadas tem o condão de fazer cessar o comportamento antissocial e por isso, a exclusão não deve ser vista como a regra. Porém, nos casos extremos em que ocorre a incompatibilidade de convivência com o condômino possuidor do comportamen-

---

<sup>74</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos reais**. 9. ed. São Paulo: Atlas. 2009, p. 359.

<sup>75</sup> BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014.

<sup>76</sup> ZULIANI, Ênio Santarelli. Condomínio edilício – Aspectos controvertidos. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, n. 43, Nov. 2011, p. 101.

to nocivo e este despreza as normas constantes na convenção e no regimento interno, deve caber a exclusão.

### 3 A EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL É A SOLUÇÃO PARA O PROBLEMA?

Como visto, as sanções pecuniárias podem se mostrar insuficientes para que haja o cessamento do comportamento antissocial e assim, a lei se torna estática em relação às multas previstas no art. 1.337 do CC.<sup>77</sup>

Dessa forma, não sendo suficiente a gradação da pena pecuniária, juntamente com a omissão presente na legislação, a única saída que resta ao condomínio é procurar o poder judiciário para buscar a expulsão do condômino de comportamento reiteradamente antissocial, na medida em que este tenha gerado a incompatibilidade de convivência com as demais pessoas.

De nada adianta que o condômino que sempre possui condições de arcar com as multas devido ao seu comportamento continue sem uma punição maior dado que esta não funcionará como meio de coação suficiente para repelir o comportamento indesejado.

A multa presente no Código Civil não possui objetivo de arrecadar dinheiro para o condomínio e sim, o objetivo de impossibilitar a conduta do condômino antissocial, que uma vez verificada no caso concreto e com provas suficientes de lesão à vida condominial, não resta outra alternativa senão a sua expulsão.

O artigo 461 do Código de Processo Civil<sup>78</sup> dispõe sobre a tutela específica que é concedida aos demais condôminos para que estes proponham uma ação de obrigação de fazer ou não fazer, com o cunho de, por exemplo, fazer parar o comportamento do condômino antissocial ou até mesmo, a remoção de pessoas e coisas. O que prevalece, portanto, é a necessidade de fazer valer o dever constitucional de máxima efetividade da atividade jurisdicional que é atingida com a diversificação dada ao tratamento nas diferentes situações fáticas e jurídicas que são levadas ao judiciário.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. In **Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência (Coord.). Ministro Cezar Peluso**. Barueri: Manole, 2007, p. 1204.

<sup>78</sup> BRASIL. **Lei n. 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm)>. Acesso em 24 ago. 2014.

<sup>79</sup> SPADONI, Joaquim Felipe. **Ação inibitória**: a ação preventiva prevista no art. 461 do CPC. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: RT, 2007, p. 208.

A tutela específica de remoção do condômino antissocial do seio do condomínio trata de situação em que é necessária a retirada de um obstáculo para que se tenha a produção de um resultado específico e positivo que é a paz no ambiente de convívio entre os condôminos.<sup>80</sup>

Feitas tais considerações, a expulsão do condômino antissocial encontra respaldo na legislação brasileira, dado que não existe (atentando para a progressão das penas), qualquer obstáculo claro que impeça, dificulte ou embarace a busca do condômino antissocial que viola a função social da propriedade.

A expulsão do condômino por reiterado comportamento antissocial não figura pena de natureza civil que vai ser aplicada pelo juiz sem qualquer tipo de previsão legal, mas sim, é um tipo de solução prevista para solucionar os conflitos existentes entre os condôminos.

A partir de uma visão civil-constitucionalista, ao instituir um novo modelo de propriedade, a CF/88 a elevou em nível de direito fundamental, sempre observado o princípio da função social da propriedade, que também é um direito fundamental integrando o conteúdo e conceito de propriedade.

Como a propriedade passa a ser funcionalizada, deve também ser exercida em sentido social, de maneira que nos conflitos entre o individual e o social, sempre deve prevalecer o último. Por ser uma relação complexa, devem ser observados os direitos e deveres dos proprietários, em especial os deveres destes para com a sociedade em que convivem.

### **3.1 A expulsão do condômino no direito comparado: experiências**

No âmbito do direito comparado, alguns países tratam a questão da expulsão do condômino antissocial de maneira expressa, de forma que os ordenamentos são permissivos e não colidem com os seus princípios constitucionais.

Na Alemanha, a legislação permite que haja a possibilidade de a maioria absoluta dos condôminos requerer a alienação judicial da unidade do condômino que reiteradamente não

---

<sup>80</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Tutela específica das obrigações de fazer e não fazer. *Revista de Processo*, n. 105, Porto Alegre, 2002, p. 17.

cumprir com as obrigações impostas pela convenção condominial ou quando o dano causado ao condomínio seja tão grave que torne impossível a presença do condômino infrator.<sup>81</sup>

Na Suíça, é admitida a expulsão definitiva do condômino antissocial conforme consta em seu respectivo Código Civil. Pode ocorrer quando o seu comportamento se torna incompatível com as regras de vizinhança, impondo-se a obrigação de alienar a sua unidade autônoma com garantia de preferência aos demais condôminos em licitação específica.<sup>82</sup>

Já no México, o ordenamento jurídico admite a alienação forçada com a seguida desocupação da unidade autônoma quando ocorrem infrações às obrigações pertinentes ao condomínio. Para o condômino que reiteradamente não cumpre com as suas obrigações, sendo o responsável pelos danos e prejuízos causados aos demais condôminos, pode ter sua unidade autônoma retirada em hasta pública.<sup>83</sup>

Na Guatemala, existe a lei condominial que permite que a assembléia decida pela expulsão do condômino antissocial, desde que pelo voto favorável de dois terços dos integrantes. Em seguida, é concedido o prazo para a transferência do direito de propriedade a um terceiro. No caso de vencido esse prazo e não ocorrer a transferência do direito, os condôminos podem requerer em juízo que a unidade seja alienada.<sup>84</sup>

Segundo Marco Aurélio S. Viana, em um estudo de Direito Comparado:

“Na Argentina é possível desalojar ocupante não proprietário; No Uruguai é permitido inclusive o despejo do próprio dono da unidade autônoma; [...]; Na França, após divergência pretoriana, concluiu os tribunais daquele país pela nulidade de cláusula condominial que previa a expulsão de condômino”.<sup>85</sup>

<sup>81</sup> SARTORELLI, Renato Sandreschi. **A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio**. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (Org.). *Condomínio Edifício: Aspectos Relevantes. Aplicação do Novo Código Civil*. São Paulo: Método, 2006, p. 228; e MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios: teoria, prática e jurisprudência**. Leme: LED Editora de Direito, 1996, p. 89.

<sup>82</sup> CÓDIGO CIVIL SUIÇO. Disponível em: <[http://www.ligiera.com.br/codigos/cc\\_suico\\_\(em\\_frances\).pdf](http://www.ligiera.com.br/codigos/cc_suico_(em_frances).pdf)>. Acesso em 01 set. 2014.

<sup>83</sup> CÓDIGO CIVIL MEXICANO. Disponível em: <[http://www.ligiera.com.br/codigos/cc\\_mexicano\\_\(em\\_espanhol\).pdf](http://www.ligiera.com.br/codigos/cc_mexicano_(em_espanhol).pdf)>. Acesso em 01 set. 2014.

<sup>84</sup> MORAN, Maria Regina Pagetti, op. cit., p. 99-100.

<sup>85</sup> VIANA, Marco Aurélio. **Manual do condômino e das incorporações imobiliárias**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1982, p. 66.

Note-se que as sanções previstas nos códigos estrangeiros podem atingir não apenas o condômino em sentido estrito, mas também o possuidor da unidade, não importando a que título seja a posse ou detenção do imóvel. Já no Brasil, a impressão que temos é que o legislador não tentou ferir o direito de propriedade presente na CF/88, sendo amplo e aberto ao abordar o presente tema.

### 3.2 A situação jurídica do imóvel no caso de bem de família

O Código Civil estipula quatro tipos de multas para o condômino residente em condomínio edilício, sendo estas: multa por atraso no pagamento das cotas condominiais, multa pelo descumprimento dos deveres condominiais, multa pelo descumprimento reiterado dos deveres condominiais e multa pelo reiterado comportamento antissocial. Para a análise do presente tópico, o primeiro tipo de multa não nos interessa. Segundo Maluf:

"Pode essa multa ser imposta pelo síndico ou pelo corpo diretivo do edifício, na forma do que for disciplinado na convenção ou no ato constitutivo do condomínio, e deve, todavia, ser ratificada em ulterior deliberação em assembléia. Em homenagem ao princípio constitucional da ampla defesa, deve sempre ser assegurado ao condômino infrator o pleno exercício desse direito."<sup>86</sup>

Pode acontecer da multa não estar prevista na convenção e assim, será necessária a aprovação em assembléia por dois terços dos condôminos restantes, menos o infrator. Segundo Venosa, é importante frisar a questão do direito de defesa que o condômino possui. Vejamos:

"Para evitar nulidades, o regimento fixar procedimento administrativo para imposição de penalidades, nos moldes de uma sindicância. As punições podem ser graduadas desde simples advertência, até a imposição de multa, dentro de determinados limites ou proibição transitória de certas atividades no condomínio."<sup>87</sup>

A primeira vista, pode-se ter a impressão de que o ordenamento civil apenas permite a imposição de multas, mas não é o que acontece dado que determinadas multas passam a não ter o caráter punitivo e pedagógico necessários para certos tipos de condôminos.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O condomínio edilício no novo Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 93.

<sup>87</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos reais**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009, p. 359.

<sup>88</sup> *Ibidem*, p. 359.

No art. 1.337 do CC, o legislador se preocupa com a prática reiterada de infrações e no parágrafo único do mesmo artigo atentou-se para a prática reiterada de atos praticados pelo condômino considerado antissocial, na qual é imposta multa mais severa sendo o valor do décuplo das contribuições condominiais mensais.

Aplicadas as penas em regime progressivo e não havendo a quitação destas, o condomínio tem a opção de penhorar o imóvel a seu favor, mesmo que seja considerado bem de família. A lei 8.009/90<sup>89</sup> que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, trata esta modalidade como exceção, mesmo sendo o único bem do condômino, este poderá sofrer a penhora para quitação das dívidas oriundas de multas (dada a natureza "*propter rem*" do imóvel, ou seja, o débito é produzido pelo próprio bem).<sup>90</sup>

Dessa maneira, não havendo a possibilidade de expulsão do condômino antissocial de forma direta ou judicial, há a possibilidade de expulsão indireta com os mecanismos de tomada da propriedade para satisfazer determinados débitos, dado que a impenhorabilidade do bem de família cai por terra quando a dívida é oriunda da própria coisa.

### **3.3 Valoração ou desvalorização do art. 187 do CC**

No condomínio edilício, os condôminos possuem a tutela específica contra a insuperabilidade gerada pela ruptura dos valores inerentes à união do domínio múltiplo e do domínio individual, sendo necessária a sua proteção jurisdicional quando se encontram na situação de condomínio, devendo sempre existir uma saída por mais drástica que seja, que recairá sobre o condômino antissocial e não sobre os demais proprietários que cumprem com os seus deveres.

Quando um condômino age de maneira reiteradamente antissocial, está desafiando o ordenamento jurídico e a convenção de condomínio, não se importando com as regras e valores morais, de maneira que prejudica os direitos reais dos demais proprietários.

---

<sup>89</sup>BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm)>. Acesso em 03 set. 2014.

<sup>90</sup>Ibidem.

O artigo 187 do Código Civil prevê: “Art. 187: Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”.<sup>91</sup>

A teoria do abuso de direito presente no Direito Civil, tem o objetivo de fazer com que os direitos subjetivos não sejam exercidos de maneira abusiva, constituindo-se como um obstáculo aos atos que pretendem prejudicar terceiros.<sup>92</sup>

Com o Estado do Bem Estar Social consagrado na Constituição Federal, os direitos subjetivos e a propriedade ganharam *status* social, no qual são positivados a nível de direitos fundamentais, observando-se uma valorização do indivíduo. Assim, a propriedade deixa de ser o enfoque do legislador e passa a ser o indivíduo, onde esta não pode ser exercida de forma absoluta, devendo primeiramente respeitar os direitos individuais dos outros cidadãos.<sup>93</sup>

Para que ocorra o abuso de direito, é preciso que o indivíduo esteja no exercício de um direito, mas de maneira anormal, ou seja, de uma forma que não atenda a finalidade econômica e social do direito, de acordo com a boa-fé e os bons costumes, causando dano a outrem. Com estes elementos, por fim é necessário que haja o nexo causal entre o dano ocorrido ou que venha ocorrendo e o exercício anormal do direito.

O abuso de direito pode ser caracterizado quando houver dano à coletividade, como é o caso do tema em questão no presente trabalho, isto é, os prejudicados são os condôminos e o dano causado pelo antissocial tem que ser certo e constatado.

Segundo Zuliani:

“O direito dos demais condôminos é prioritário e resulta da necessidade de ser combatido o abuso de direito (art. 187, do CC) e o desvio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF) que o lesante reiteradamente prati-

---

<sup>91</sup>BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014

<sup>92</sup> Disponível em: <<http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/31284-34889-1-PB.pdf>>. Acesso em: 01 set. 2014.

<sup>93</sup> Ibidem.

ca, bem como para permitir qualidade de vida digna aos vizinhos (art. 1º, III, da CF)”.<sup>94</sup>

O direito dos demais condôminos de expulsar o antissocial apenas poderá ser exercido quando houver insuportabilidade na conduta do condômino antissocial, depois de constatado que houve exaurimento de todas as vias para tentar cessar a conduta e que nada adiantou.

Em uma análise apreciativa, o que ocorre é a valoração do dispositivo 187 do Código Civil, uma vez que a coletividade encontra-se acolhida pela legislação quando ocorre o abuso de direito decorrente de ato ilícito por parte do condômino nocivo. Corroborando tal entendimento, dispõe o Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil:

"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 de direito (arts. 187 e 1.228, §2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembléia 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."<sup>95</sup>

Dessa forma, como desdobramento do princípio da função social da propriedade, a exclusão do condômino antissocial encontra pautada uma vez que, o direito coletivo deve prevalecer em prol do direito individual. A constitucionalização do direito civil reafirma a ligação do direito da propriedade com a sua função social, de maneira a evitar o abuso de direito por parte dos proprietários e a jurisprudência deverá ser construída em cada caso com a solução que melhor se ajuste aos princípios gerais de direito.

### 3.4 Proposição

Com a tutela específica do art. 461 do CPC, tem-se consolidado que a remoção do condômino antissocial encontra certo respaldo no ordenamento, mas o que importa para o presente trabalho é a expulsão deste condômino com a consequente perda de sua propriedade.

<sup>94</sup> ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? *Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil*, São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010, p. 30.

<sup>95</sup> AGUIAR JÚNIOR, Ministro Ruy Rosado de (coord. Científico). Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf>>. Acesso em 01 set. 2014.

É maioria na doutrina os autores que defendem a impossibilidade de expulsão do condômino antissocial por não haver expressa previsão legal sobre o tema, mas segundo Gilmar Mendes os operadores do direito não podem ficar presos à letra da lei, não podendo o exercício hermenêutico em função da legalidade ficar restrito a apenas um tipo de interpretação.<sup>96</sup>

Pelo fato de o comportamento antissocial violar os direitos fundamentais dos demais condôminos dando a sensação de insegurança causada no âmbito do condomínio, deve ser adotado um pensamento principiológico que destaca o princípio da função social da propriedade onde o direito da coletividade deve prevalecer sobre o direito individual.

Através do princípio da função social da propriedade, o proprietário da unidade autônoma deve respeitar a finalidade econômica e social de seu bem. Assim, ao ter a sentença de expulsão provida pelo Judiciário, esse condômino tem o seu direito de propriedade limitado, tendo a habitação e uso da coisa restringido em prol da sociedade. Ocorrendo a expulsão, o antissocial perde apenas a posse do bem e o direito de convivência no condomínio, podendo ainda exercer os seus direitos sobre a propriedade.

Com a constitucionalização do direito civil, ocorre a reafirmação de que o direito de propriedade está ligado ao cumprimento de sua função social, razão pela qual "embora cada um de nós componha uma individualidade, irredutível ao todo, estamos também todos juntos, de alguma forma irmanados por um destino comum."<sup>97</sup>

A Constituição em seu art. 5º, inciso XXIII, assegura que a propriedade deve cumprir a sua função social, bem como em seu art. 170, inciso III, prevê que a ordem econômica observará a função social da propriedade, estabelecendo limites à atividade empresarial.<sup>98</sup>

Corroborando o entendimento da CF, o Novo Código Civil traz no art. 1.228 a indicação de que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com suas finalidades econô-

---

<sup>96</sup> MENDES, Gilmar Ferreira. **Direito constitucional**. São Paulo: Saraiva, p. 92.

<sup>97</sup> SARMENTO, Daniel. **Direitos fundamentais e relações privadas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004, p. 308.

<sup>98</sup> BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 05 set. 2014.

micas e sociais e defende também que são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, e sejam levados pela intenção de prejudicar outrem.<sup>99</sup>

Dessa forma, o legislador limita os direitos do proprietário sobre a sua unidade autônoma, devendo antes de qualquer ato emulativo observar a função social da propriedade. De acordo com Rubens Carmo Elias Filho:

"Ademais, não olvidando que a propriedade está diretamente relacionada à sua função social (CF, 5º, XXIII), o condômino pode usufruir livremente de seu bem, como melhor lhe satisfaça, desde que não cause danos a outrem, manifestando-se uma restrição ou limitação ao direito de propriedade."<sup>100</sup>

O morador que não apresentar conduta compatível com o cumprimento da função social da propriedade é antissocial e nocivo para o condomínio, gera um direito para os demais condôminos de fazer cessar o comportamento mediante ação judicial, devendo o julgador tutelar o interesse dessa coletividade.

Mesmo diante do fato de não haver previsão legal, não existindo a sua proibição, não ocorre a vedação na prática, de maneira que devem ser adotadas as medidas necessárias para cada caso concreto.

Segundo André Luis Junqueira:

"O Código Civil não concede ao condomínio o direito de excluir um condômino extrajudicialmente, contudo, não proíbe que a exclusão se faça por meio judicial. A exclusão deve ser admitida como último recurso, caso todas as multas não produzam efeito. Deve-se interpretar a Lei em benefício dos princípios adotados pela Constituição e, nesse aspecto, afirmamos que a Lei não adotou o popular provérbio: "os incomodados que se mudem."<sup>101</sup>

Dessa forma, em busca de uma solução, mesmo que inexista previsão legal que antevêja a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, tal medida pode ser regulada pelos princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana, colocando os interesses coletivos acima dos individuais.

<sup>99</sup> BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014.

<sup>100</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carlo. **A exclusão do condômino nocivo ou antissocial à luz dos atuais contornos do direito de propriedade. Fundamentos do direito civil brasileiro**. Organizador: Everaldo Augusto Cambler. São Paulo: Millennium, 2012, p. 358.

<sup>101</sup> JUNQUEIRA, André Luiz. Possibilidade de exclusão de condômino anti-social. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 13, n. 1799, 4 jun. 2008. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342>>. Acesso em 05 set. 2014.

Caso a propriedade em questão não atenda ao fim social que se destina, poderá o condômino perder ou ter limitado o seu direito à propriedade, cabendo tal apreciação ao Judiciário, na medida em que este pode limitar o uso da unidade autônoma ante a ausência de bom convívio com os demais condôminos devido ao reiterado comportamento antissocial.

## CONCLUSÃO

Diante do exposto no trabalho, é possível notar que a noção de propriedade não é única e estática, sendo flexível e maleável de acordo com o tempo e o espaço, visto que esta deixou de ter um caráter absoluto e passou a ter um caráter ajustável que sobrepõe os direitos da coletividade sobre os direitos individuais, em razão da função social da propriedade.

Com a Constituição de 1988, a propriedade foi inovada e alcançou novas perspectivas na medida em que foi inserida como elemento importante para a manutenção da ordem econômica e financeira, bem como foi elevada a garantia fundamental, determinando o seu aspecto funcional.

O princípio da função social da propriedade fez com que a ideia de direito absoluto caísse por terra e a propriedade não é mais um direito subjetivo por completo, pois para que o proprietário exerça seus direitos precisa observar também os direitos do próximo, ou seja, da coletividade em que convive, dado que existe um fluxo de interesse no âmbito de um condomínio.

Ao utilizar a propriedade em prejuízo de outrem, o proprietário terá o seu direito reduzido, uma vez que pode restar configurado o abuso de direito. O bem estar da coletividade é um valor constitucional que pode até mesmo sacrificar a propriedade privada e uma vez descumpridos os valores pertinentes ao condomínio, o antissocial viola a função social da propriedade.

O cumprimento da função social da propriedade exige uma postura ativa do proprietário, ao passo que torna essa propriedade um poder-dever, tendo este o direito de utilizar o seu imóvel, mas a obrigação de não usá-lo de maneira anormal.

Ocorre a nítida mitigação do direito de propriedade, pois se usado sem ser em conformidade com a função social, pode restar configurado o abuso de direito, passível de sanções.

A propriedade se tornou uma relação complexa com o passar do tempo, na medida em que impõe direitos e deveres ao proprietário e ao possuidor, mas principalmente deveres que se descumpridos inserem o titular na esfera da ilicitude e fazem com que a propriedade deixe

de ser elemento da tutela jurídica do ordenamento. Assim, o exercício irregular da propriedade fere a função social e não é digna de receber qualquer tipo de proteção jurisdicional.

É notável a constitucionalização do Direito Civil, uma vez que ao analisar o ordenamento civil, as normas e princípios constitucionais devem ser seguidas como parâmetro. Já que as normas se relacionam, o Código Civil não pode ser aplicado isoladamente, devendo ocorrer um diálogo entre as fontes da legislação brasileira. A propriedade não pode mais ser vista apenas pelo enfoque civil ou apenas pelo enfoque constitucional, pois na análise das normas de Direito Civil devem ser aplicados os princípios e normas constitucionais.

No condomínio edilício, a função social da propriedade deve ser cumprida de acordo com os deveres impostos aos condôminos que ali convivem. Aquele que não possui comportamento que combine com o bem estar e a harmonia que deve existir no condomínio é considerado condômino antissocial. Esse tipo de condômino infringe as regras estabelecidas pela lei ou pela convenção de condomínio de modo que coloca em risco o sossego, a tranquilidade, a salubridade, a segurança, a saúde, a higiene e a vida dos demais proprietários que com ele convivem.

O Direito Civil instituiu deveres aos proprietários das unidades autônomas com o objetivo de alcançar um convívio pacífico e na medida em que tais condutas são praticadas sem a observância dos deveres impostos, nasce o condômino antissocial.

Sendo a conduta nociva praticada reiteradamente, ocorre a aplicação progressiva de sanção a este condômino, a começar por multas pecuniárias e culminando em uma expulsão do condomínio em que habita dada a incompatibilidade de convivência com a coletividade em que se encontra.

O art. 461 do CPC<sup>102</sup> prevê a tutela específica com obrigação de fazer ou não fazer, para que haja a remoção de pessoas. Assim, o condomínio possui o direito de ver o condômino antissocial fora do ambiente para que as condutas antissociais sejam interrompidas quando as multas pecuniárias não surtirem mais efeitos. Se ainda assim, o condômino não cessar o comportamento, não resta outra alternativa senão a sua expulsão do condomínio edilício.

---

<sup>102</sup> BRASIL. **Lei n. 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm)>. Acesso em 05 set. 2014.

O ordenamento jurídico prevê a remoção do condômino antissocial sem a perda de sua propriedade, mas a sua expulsão como sanção máxima e perda da propriedade por meio de alienação forçada vem sendo tema na doutrina e jurisprudência, dividindo opiniões.

A omissão na lei acerca do tema, não configura uma lacuna legislativa, uma vez que a expulsão pode ser buscada através da satisfação do princípio constitucional da função social da propriedade, já que ao deixar de observar esse preceito fundamental o proprietário perde a legitimidade sobre o seu direito. Assim, não somente o Código Civil, mas também a Carta Magna deixam a proteção implícita para aqueles que tem seus direitos violados pelo condômino com comportamento antissocial reiterado.

Por fim, para que o tema seja consolidado, debate-se uma alteração legislativa que contenha a previsão de expulsão do condômino antissocial, para que esta seja explícita na legislação e gere um número menor de infratores, que repensariam suas condutas, já que não seria apenas uma questão de pagamento das sanções pecuniárias. O pleito expulsório se mostraria expresso e claro no ordenamento influenciando cada vez mais em decisões favoráveis à expulsão do condômino antissocial.

## REFERÊNCIAS

ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva. O condômino de comportamento nocivo e a possibilidade de sua exclusão do condomínio. **Revista da Ajuris**: doutrina e jurisprudência, v. 8, n. 124, dez. 2011.

AGUIAR JÚNIOR, Ministro Ruy Rosado de (coord. Científico). Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf>>. Acesso em 01 set. 2014.

ANGELICO, Américo Isidoro. **Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do Novo Código Civil**. Disponível em: <<http://sisnet.aduaneiras.com.br/lex/doutrinas/arquivos/multacondncc.pdf>>. Acesso em: 18 nov. 2013.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

BRASIL. Acórdão n. 0098340-64.2006.8.19.0001, Relator: Des. Edson Vasconcelos, 17ª Câmara Cível, Data do Julgamento: 16/04/2008, Data da Publicação no DJE: 12/06/2008. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/25799808/pg-324-judicial-1-instancia-interior-parte-iii-diario-de-justica-do-estado-de-sao-paulo-djsp-de-04-04-2011>>. Acesso em 20 ago. 2014.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>.

BRASIL. Ementário: 45/2010 - N. 4 - 25/11/2010 Precedente Citado: TJRJ Acórdão n. 0042255-53.2009.8.19.0001, Rel. Des. Edson Vasconcelos, julgada em 16/04/2008., 8ª Câmara Cível, Data do Julgamento: 28/09/2010, Data da Publicação no DJE: 25/11/2010. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003CA0EA993D0FB21935BC79422EEE687E4BDC402511E20>>. Acesso em 20 ago. 2014.

BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 05 set. 2014

BRASIL. **Lei n. 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869compilada.htm)>. Acesso em 24 ago. 2014.

BRASIL. **Lei nº 8.009**, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm)>. Acesso em 03 set. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 322021 PR 2001/0051141-4, Relator: Ministro Herman Benjamin, Data de Julgamento: 01/09/2009, T2 - Segunda Turma. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6060821/recurso-especial-resp-322021-pr-2001-0051141-4/relatorio-e-voto-12191822>>. Acesso em 01 set. 2014.

BRASIL. TJPR. Acórdão n.957743-1, Relator: Des. Arquela Araujo Ribas, 10ª Câmara Cível, Unânime - J. 13.12.2012. Data de Julgamento: 13/12/2012, Publicado no DJE: 22/01/2013. Disponível em: <[http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#integra\\_11389542](http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#integra_11389542)>. Acesso em 07 set. 2014.

BRASIL. TJSP. Agravo de Instrumento n.º 513.932.4/3. Relator Desembargador Ênio Santarelli Zuliani. Data da publicação: 02/08/2007. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI163118,91041-A+funcao+social+da+propriedade+e+a+exclusao+do+condomino+antissocial>>. Acesso em 07 set. 2014.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas:** (ruído em edifícios, direito de vizinhança, responsabilidade do construtor, indenizações): doutrina, jurisprudência e legislação. São Paulo: RT, 2001, p. 11.

CÓDIGO CIVIL MEXICANO. Disponível em: <[http://www.ligiera.com.br/codigos/cc\\_mexicano\\_\(em\\_espanhol\).pdf](http://www.ligiera.com.br/codigos/cc_mexicano_(em_espanhol).pdf)>. Acesso em 01 set. 2014.

CÓDIGO CIVIL SUIÇO. Disponível em: <[http://www.ligiera.com.br/codigos/cc\\_suico\\_\(em\\_frances\).pdf](http://www.ligiera.com.br/codigos/cc_suico_(em_frances).pdf)>. Acesso em 01 set. 2014.

DERANI, Cristiane. A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da função social. *In*: Benjamin, Antônio Herman V.; MILARÉ, Édis (Coord.). **Revista de Direito Ambiental**. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 7, n. 27, jul/set 2002.

DICIONÁRIO ELETRÔNICO HOUAISS DA LÍNGUA PORTUGUESA

DICIONÁRIO DA LÍNGUA PORTUGUESA LAROUSSE.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** direito das coisas. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4.

Disponível em: <<http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/31284-34889-1-PB.pdf>>. Acesso em: 01 set. 2014.

ELIAS FILHO, Rubens Carlo. **A exclusão do condômino nocivo ou antissocial à luz dos atuais contornos do direito de propriedade. Fundamentos do direito civil brasileiro.** Organizador: Everaldo Augusto Cambler. São Paulo: Millennium, 2012.

FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. **Condomínio edilício no novo Código Civil.** Rio de Janeiro: Forense, 2007.

FULGÊNCIO, Tito. **Direitos de vizinhança. Limites de prédios.** Rio de Janeiro, Forense: 1959.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão.** Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao Professor Rui Geraldo Camargo Viana. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

INNOCENTI, Marco Antonio. **Condomínio edilício:** limitação do direito de propriedade e regime jurídico das sanções à luz do Novo Código Civil. Disponível em: <<http://www.innocenti.com.br/materia.aspx?id=3454>>. Acesso em 26 ago. 2014.

JUNQUEIRA, André Luiz. Possibilidade de exclusão de condômino anti-social. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 13, n. 1799, 4 jun. 2008. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342>>. Acesso em 05 set. 2014.

LOPES, João Batista. **Condomônio.** 9. ed. São Paulo: RT, 2006.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. In **Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência (Coord.). Ministro Cezar Peluso.** Barueri: Manole, 2007.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O condomínio edilício no novo Código Civil.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir.** 8. ed. São Paulo: Malheiros, 1990.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Direito constitucional.** São Paulo: Saraiva.

MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 49, 2010, p. 226.

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 nos condomínios em edifícios: teoria, prática e jurisprudência**. Leme: LED Editora de Direito, 1996.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2009, Vol. V.

RUGGIERO, Antonio Biasi. **Questões imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997.

SAN TIAGO DANTAS, Francisco Clementino. **O conflito de vizinhança e a sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

SARMENTO, Daniel. **Direitos fundamentais e relações privadas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

SARTORELLI, Renato Sandreschi. **A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio**. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (Org.). **Condomínio Edifício: Aspectos Relevantes. Aplicação do Novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2006.

SILVEIRA, Renato Marcuci Barbosa da. **A exclusão do condômino nocivo ou de comportamento “antissocial” dos condomínios edilícios**. **Direito Civil: atualidades IV: teoria e prática no direito privado**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

SOARES, Sávio de Aguiar. **Condomínio edifício e aplicação de penalidades: da exclusão em face do condômino antissocial**. **Direito civil: atualidades IV: teoria e prática no direito privado**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

SPADONI, Joaquim Felipe. **Ação inibitória: a ação preventiva prevista no art. 461 do CPC**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: RT, 2007.

STEINMETZ, Wilson. **A vinculação dos particulares a direitos fundamentais**. São Paulo: Malheiros, 2004.

TARTUCE, Flavio. **Das penalidades no condomínio edifício. Análise das inovações do Código Civil de 2002**. Disponível em: <[http://www.flaviotartuce.adv.br/secoes/artigos/Tartuce\\_condominio.doc](http://www.flaviotartuce.adv.br/secoes/artigos/Tartuce_condominio.doc)>. Acesso em 28 ago. 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. São Paulo: Método, 2007, v.1.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Tutela específica das obrigações de fazer e não fazer. **Revista de Processo**, n. 105, Porto Alegre, 2002.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos reais**.9. ed. São Paulo: Atlas. 2009.

VIANA, Marco Aurélio. **Manual do condômino e das incorporações imobiliárias**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1982.

WLOCH, Fabrício. Fundamentos para a manutenção da ordem: a possibilidade de expulsão de morador sociopata do condomínio edilício à luz da Constituição da República Federativa do Brasil. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 952, 10 fev. 2006.

ZULIANI, Ênio Santarelli. Condomínio edilício – Aspectos controvertidos. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, n. 43, Nov. 2011.

ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010.