



Centro Universitário de Brasília - Linceu
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS
Curso de Bacharelado em Direito

ISABELLA GUEDES COSTA

**EXPULSÃO DE CONDÔMINO QUE PRÁTICA ATOS RACISTAS - CASO EDDY
JR. COMO ANÁLISE DO DIREITO DE VIZINHANÇA E O CONDÔMINO
ANTISSIONAL**

**BRASÍLIA
2023**

ISABELLA GUEDES COSTA

EXPULSÃO DE CONDÔMINO QUE PRATICA ATOS RACISTAS - CASO EDDY JR. COMO ANÁLISE DO DIREITO DE VIZINHANÇA E O CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Monografia apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do Centro Universitário de Brasília (UnICEUB).

Orientadora: Professora Viviane da Silva Bernardes

BRASÍLIA
2023

ISABELLA GUEDES COSTA

EXPULSÃO DE CONDÔMINO QUE PRATICA ATOS RACISTAS - CASO EDDY JR. COMO ANÁLISE DO DIREITO DE VIZINHANÇA E O CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Monografia apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do Centro Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientadora: Professora Viviane da Silva Bernardes

BRASÍLIA, 19 DE ABRIL DE 2023

BANCA AVALIADORA

Professor(a) Orientador(a)

Professor(a) Avaliador(a)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por tudo que fez em minha vida e por dar-me forças para chegar até aqui, pois sem Ele nada disso seria possível.

Aos meus pais, João Machado Costa e Keley Cristina Silva Guedes, meus heróis, agradeço por todo cuidado e amor que dedicaram desde o primeiro momento, aos quais reconheço todo o esforço que fizeram por mim, desde o ensino fundamental, sempre em boas escolas, dando-me o privilégio de ser somente estudante, para alcançar o futuro que sempre sonharam para mim. Serei eternamente grata por ser tão amada e mimada pelas pessoas mais importantes da minha vida, os melhores pais que Deus poderia me dar.

Quero agraciar, também, a meus avós, Enoide José Guedes e Maria de Lourde Silva Guedes, meus segundos pais, que também tiveram a árdua tarefa na minha criação e educação, enquanto meus pais trabalhavam, cujo ensinamentos carregou para vida e são meus maiores companheiros e amigos.

À minha irmã Júlia Maria, agradeço por ser minha confidente, minha melhor amiga e a pessoa que mais me ajudou com os desafios da faculdade; em particular, de como lidar com a ansiedade que um trabalho como esta causa, utilizando-me da monografia do curso dela para orientar-me.

Ao meu irmão Victor Hugo, agradeço por ser gestos amorosos, o qual sempre me encheu de abraços e beijos, recarregando minhas energias, depois de dias cansativos de trabalho e estudos.

Agradeço aos demais familiares, pela união e pelos incentivos que tive, até esse momento; aos meus amigos, pelo apoio, força, amor e assistência inabalável, bem como a todos que, direta ou indiretamente, fizeram parte de minha formação.

Com enorme respeito, quero demonstrar toda minha gratidão a minha professora e orientadora, Viviane da Silva Bernardes, por acreditar na minha capacidade e aceitar-me como orientanda no momento em que eu estava prestes a desistir; por ser tão compreensível, fazendo com que esta monografia não parecesse tão árduo, cujo empenho e dedicação, levou-me à conclusão deste trabalho brilhantemente.

A todos, o meu muito obrigado!

RESUMO

Conflitos entre vizinhos tornaram-se cada vez mais comuns em áreas urbanas densamente povoadas, especialmente em condomínios. Em casos extremos, esses conflitos podem tornar a convivência impossível, levantando-se a questão se o comportamento antissocial por racismo de um condômino pode levá-lo a ser ou não expulso do condomínio onde reside. Este estudo examina a possibilidade de tais expulsões, usando o caso Eddy Jr. como base para análise. O estudo examina os direitos de propriedade sob a perspectiva do direito de vizinhança e do proprietário de condomínio com comportamento antissocial. Através de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, o estudo identificou bases legais e jurisprudenciais para que ocorra tal expulsão, respeitando os direitos dos proprietários em questão.

Palavras-chave: caso Eddy Jr.; expulsão de condômino; condômino antissocial; direito de vizinhança; atos racistas como conduta antissocial; condomínio edilício; racismo.

ABSTRACT

Conflicts between neighbors have become increasingly common in densely populated urban areas, especially in condominiums. In extreme cases, these conflicts can make coexistence impossible, raising the question of whether or not the antisocial behavior due to racism on the part of a condominium owner may lead him to be expelled from the condominium where he resides. This study examines the possibility of such expulsions, using the Eddy Jr. as a basis for analysis. The study examines property rights from the perspective of neighborhood law and the condominium owner with antisocial behavior. Through bibliographical and jurisprudential research, the study identified legal and jurisprudential bases for such expulsion to occur, respecting the rights of the owners in question.

Keywords: Eddy Jr. case; eviction of condominium; antisocial condominium; neighborhood law; racist acts as antisocial conduct; building condominium; racism.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 CASO EDDY JR.....	10
3 NOÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL	12
3.1 DIREITO À PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL NO BRASIL	12
3.2 USO ANORMAL DA PROPRIEDADE.....	14
4 CONCEPÇÕES SOBRE CONDOMÍNIO	16
4.1 CONCEITOS E ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO.....	16
4.2 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	17
5 O CONDÔMINO NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	20
5.1 DIREITOS, DEVERES, COMPORTAMENTOS NOCIVOS DOS CONDÔMINOS E PENALIDADES.....	20
5.2 A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL	22
6 ATOS RACISTAS COMO CONDUTA ANTISOCIAL	25
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	27
REFERÊNCIAS	29

1 INTRODUÇÃO

A presente monografia, dividida em cinco capítulos, tratará sobre direito de vizinhança e o comportamento antissocial nos condomínios edilícios, analisando a viabilidade da exclusão do condômino antissocial que pratica atos racistas, utilizando-se, para embasar esta pesquisa, o caso Eddy Jr.

Esse caso refere-se a um condômino que foi acusado da prática de atos antissociais racistas no condomínio em que residia, que levantou questões importantes sobre o direito de vizinhança e a possibilidade de expulsão do condômino infrator.

Objetiva-se analisar essas questões e apresentar as principais soluções jurídicas para o problema, visto que, atos racistas praticados por morador condominial representam uma violação grave ao direito de vizinhança e à dignidade dos demais condôminos.

A expulsão de um condômino que pratica atos antissociais envolve questões importantes do ponto de vista jurídico e social. A principal questão é até que ponto o condomínio pode interferir na vida privada de um morador, especialmente em casos de comportamentos ilícitos. Várias são as soluções jurídicas propostas, como a expulsão, a multa e a mediação, cada qual com soluções, desafios e limitações que precisam ser considerados.

A expulsão de um condômino é a solução mais radical como resposta aos atos antissociais condominiais, aplicada em casos extremos, quando outras soluções jurídicas não foram eficazes, seguindo-se um processo legal rigoroso, desde a sua aprovação em uma assembleia de condôminos até a intervenção do Poder Judiciário.

Para a aplicação dessa expulsão, foi preciso entender os direitos de propriedade e função da propriedade condominial, que buscam harmonizar os interesses individuais e sociais. Porém, não é incomum que proprietários ou possuidores façam mal uso dos seus direitos de moradia, importunando a segurança, a salubridade e a segurança dos que vivem ao redor.

Esses conflitos podem se intensificar em um condomínio, onde a convivência é constante e obrigatória, principalmente nos edilícios, onde se mora muito próximo um do outro, cujo barulho ou comportamento antissocial pode desencadear, constantemente, diversos conflitos.

No condomínio edilício, o proprietário ou possuidor tem algumas peculiaridades que não há em outro tipo de condomínio, onde os direitos e deveres são impostos por uma convenção, por um regimento interno e por assembleias, os quais servem para limitar o direito pleno de propriedade e regulamentar as normas de convivência.

Quando um morador ultrapassa as normas condominiais impostas, ele sofrerá penalidades, pagando multas. Se estas não são suficientes para impedir um comportamento nocivo e reiterado, a expulsão do condômino pode ser a solução, principalmente quando essa conduta antissocial for o racismo, que deve ser punido de forma exemplar.

É notável a importância desse tema, uma vez que as sanções devem ser aplicadas conforme a gravidade do caso, de forma justa.

Por meio dos métodos bibliográficos, jurisprudenciais e descritivos, objetiva-se discutir se o ato racista contra vizinho em um condomínio edilício é passível de expulsão.

No segundo capítulo, explica-se as particularidades de um caso real, no qual Eddy Jr. sofreu racismo praticado por Elisabeth Morrone e o filho dela e como o condomínio lidou com o ocorrido.

No terceiro capítulo, foram definidas as noções conceituais e as bases normativas da propriedade, sua função social e seu uso anormal, como ela surgiu e as finalidades de cada um dos seus institutos.

No quarto capítulo, foram definidos os conceitos e espécies de condomínio, além da característica do condomínio edilício, que será o foco deste trabalho, buscando entender as nuances e particularidades desta espécie de condomínio.

No quinto capítulo, foram apresentados os direitos e deveres do condômino edilício, as penalidades impostas e a possibilidade de sua expulsão por comportamento antissocial reiterado, explicando e demonstrando o que é considerado um comportamento social nocivo.

Por sua vez, o sexto e último capítulo explica o ato racista e demonstra como esta conduta antissocial é passível de punição, retornando ao caso concreto para especificar sua relevância.

2 CASO EDDY JR.

O caso Eddy Jr. foi emblemático, ocorrido no ano de 2022, envolvendo questões de convivência condominial, direito de vizinhança e racismo, onde uma vizinha praticou diversos atos racistas contra outro morador devido a sua cor, conforme relatado pelo programa “Fantástico”, exibido pela Rede Globo de Televisão¹.

Inicialmente, Eddy Jr., um humorista e músico negro de 27 anos, foi morar em um condomínio de luxo na zona oeste de São Paulo, após acender socialmente por diversos conteúdos de *stand up* e músicas exibidos em suas redes sociais.

A vizinha de Eddy Jr., Elisabeth Morrone, de 69 anos, que morava no mesmo bloco, mas em andares e lados diferentes – ela no 4º andar do bloco da frente e ele no 5º andar do bloco atrás – começou a importuná-lo, fazendo-lhe ligações de madrugada, reclamando de diversos barulhos que, segundo ela, vinham do apartamento de Eddy. Estas reclamações se tornaram frequentes, conforme ele relata em seu depoimento para a Globo, dizendo que era acordado de madrugada, devido às chamadas feitas pela vizinha.

Após esses acontecimentos, Elisabeth Morrone acusou Eddy Jr. de invasão, roubo e de hackear os eletrodomésticos de sua casa, fato que relatou aos porteiros do condomínio. Até então, a vítima não conhecia a vizinha, nem mesmo tinha lhe visto pessoalmente.

Só no dia 31 de agosto de 2022, ambos se encontraram na garagem do condomínio e Elisabeth o ofendeu, chamando-o de monstro, vagabundo e ladrão.

Logo em seguida, no dia 1º de setembro do mesmo ano, quando Eddy estava em sua casa com visitas, o filho de Elisabeth, por volta de 03h50 da manhã, tocou a campainha e bateu à porta, com uma faca em punho, insultando Eddy a sair do seu apartamento, que registrou boletim de ocorrência do fato, no dia seguinte. Tudo isso foi gravado pelas câmeras de segurança do condomínio.

Seis dias após a primeira ameaça, mãe e filho voltaram a bater na porta de Eddy, às 03h20 da manhã, novamente com facas em punho, voltaram a acusá-lo de barulho, porém Eddy Jr. não estava em casa nesse dia, por motivo de viagem, no entanto, seus vizinhos, que moravam ao lado do seu apartamento, ouviram todas as ameaças proferidas e lhe informaram do que havia ocorrido, levando a vítima a fazer um novo registro de uma ocorrência policial.

¹ EDDY JR. **Entrevista Fantástico**. [Entrevista concedida a] Poliana Abritta. Fantástico. Rede Globo, Rio de Janeiro, 10 out. 2022. Disponível em: <https://globoplay.globo.com/v/11052658>. Acesso em: 13 mar. 2023.

Até que, no dia 18 de outubro, do mesmo ano, os Morrone e Jr. novamente se encontraram na portaria do prédio, quando aquela chama Eddy de “urubu”, “demônio preto”, “imundo”, “sujo”, “macaco”, “neguinho nojento”, “bandido” e “ladrão”, tudo gravado e depois publicado pela própria vítima em suas redes sociais, o que motivou outros vizinhos negros do mesmo edifício a acusarem Elisabeth da prática das mesmas importunações.

Os vizinhos que moram próximo a Eddy, saíram em sua defesa, negando que ele tenha feito qualquer barulho que justificasse os atos ilícitos de Elisabeth, os quais também declararam ter medo dos episódios de surto dos Morrone.

O síndico do condomínio, em entrevista para o programa “Fantástico”, no dia 23/10/2022, afirmou que, no momento em que tiveram ciência do evento, tomaram as medidas cabíveis, como lavrar um boletim de ocorrência interno, aplicar a multa prevista no regimento condominial e convocar uma assembleia condominial, onde a maioria absoluta dos presentes aprovou a abertura do processo de expulsão da proprietária Elisabeth Morrone do condomínio – cujo processo, até o momento de confecção desta monografia, não tinha sido concluído, que corre em segredo de justiça – onde aquela foi acusado pela prática dos crimes de injúria racial, racismo, difamação, calúnia, tentativa e ameaça de homicídio.

Com base nesse caso, serão explanados os direitos do proprietário sobre seu bem, os direitos de vizinhança e as implicações de ambos os direitos quando em conflito, especialmente em relação às ofensas raciais.

3 NOÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

3.1 DIREITO À PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL NO BRASIL

O direito à propriedade é um dos pilares fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro e é assegurado pela Constituição Federal (CF) em seu artigo 5º, inciso XXII: “é garantido o direito de propriedade” (BRASIL, 1988), a qual serve como instrumento de dignidade de um indivíduo. O mesmo preceito está disposto no art. 1228, parágrafo 1º, do nosso Código Civil de 2002 (CC):

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2016).

Paulo Lôbo conceitua a propriedade como o “conjunto de direitos e deveres atribuídos a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade às demais pessoas” (2022, p. 96). Já na ótica do Código Civil, é proprietário aquele que tem os plenos direitos de gozar, usar, fruir e reaver sobre determinado bem.

O significado jurídico de propriedade é determinado pelo nosso ordenamento jurídico, como adverte Pontes de Miranda (2012, v. 11, p. 66), “em sentido amplo, propriedade é domínio e qualquer direito patrimonial, mas tal conceito transborda o direito das coisas, pois incluiria o crédito (direito das obrigações) e, completamos nós, os demais direitos reais, o que perderia qualquer distinção”, porém o direito à propriedade vai além de um direito subjetivo, pois se trata de uma forma complexa de direito, que culmina com as faculdades do proprietário e as obrigações deste com seu bem, como as obrigações fiscais, as taxas condominiais, além de outros interesses, como a função social, a qual está consagrada na Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXIII: “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988).

A função social da propriedade, conforme o entendimento de Paulo Lôbo (2022, p. 122):

[...] determina o exercício e o próprio direito de propriedade ou o poder de fato (posse) sobre a coisa. Lícito é o interesse individual quando realiza, igualmente, o interesse social. O exercício da posse ou do direito individual da propriedade deve ser feito no sentido da utilidade, não somente para o titular, mas para todos. Daí ser incompatível com a inércia, com a inutilidade, com a especulação.

A função social aplicada à propriedade, como na posse de qualquer bem, quando utilizado este princípio para bem imóvel residencial, pode-se perceber a sua importância, visto que um lar é sinônimo de dignidade humana.

A Constituição Federal é o instrumento maior que normatiza a função social da propriedade, nos artigos: 170, III; 182, caput; 184, caput; 185, parágrafo único; e 186, caput, que demonstram as formas que tornam possível a utilização deste princípio (BRASIL, 1988).

A função social delimita o exercício do direito de propriedade ou da posse, justamente quando o interesse individual se iguala ao interesse social, devendo ter o sentido de utilidade, não somente para o proprietário ou possuidor, mas para toda uma sociedade.

Essa obrigação é imposta pelo Estado e está prevista na Constituição Federal, que estabelece a responsabilidade social dos proprietários.

Para Maria Helena Diniz (2007, p. 263-310), a função social atua como regulador do exercício do direito à propriedade.

Encontra-se no primado do interesse coletivo ou público sobre o individual e na função social da propriedade, visando proteger o interesse público social e o interesse privado, considerado em relação à necessidade social de coexistência pacífica.

Em conexão com o princípio da função social da propriedade surge o direito de vizinhança, que assim conceitua Washington de Barros Monteiro (2009, p. 135):

Os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrelaço de suas várias faculdades.

Observa-se que a propriedade deve ser utilizada em conformidade com sua função social, o que significa que o proprietário deve utilizá-la de modo a beneficiar não só a si mesmo, mas também à comunidade ao seu redor.

Conforme Paulo Lôbo (2022, p. 208), o direito de vizinhança é o conjunto de normas de convivência entre proprietários ou possuidores; discrimina que para ser vizinhos, não necessariamente precisam morar lado a lado, mas de modo que possam ser afetados pelo bom ou mal uso do imóvel, cujas normas utilizadas são normalmente cogentes, visto que os conflitos relacionados à vizinhança tendem ao litígio e estímulo de ânimos.

Assim, as restrições que regulam esses direitos são mútuas e atingem, igualmente, todos os indivíduos em sociedade para que haja o uso devido da propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 542), sendo dever de todo proprietário ou possuidor conviver harmoniosamente em vizinhança para o alcance da pacificação social.

3.2 USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Ocorre o uso anormal de uma propriedade ou posse, quando este uso vai de encontro com a normalidade, de modo a afetar as pessoas que vivem ao seu redor:

O uso anormal da propriedade, ou da posse, é o que colide com os padrões comuns de conduta, adotado na comunidade onde ela se insere, ou com as normas legais cogentes. O parâmetro a ser observado nessa matéria é o da razoabilidade, ou da conduta razoável [...] que permite convivência harmônica, sem prejuízos ou incômodos evitáveis para o outro ou os outros. O conceito é indeterminado, a reclamar a análise de cada caso (LÔBO, 2022, p. 210).

O CC, no artigo 187, diz que “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”, bem como no artigo 1.277 que anuncia que “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”, demonstrando, assim, que a pessoa que lesa a saúde, a segurança ou o sossego de seus vizinhos, será obrigado ao seu cessamento (BRASIL, 2002).

Segundo Paulo Lôbo (2022, p. 210), a doutrina ressalta que não se preocupa com a boa ou má-fé, com a culpa ou não do proprietário; o fato do imóvel estar sendo usado inadequadamente, já é suficiente para que o proprietário responda por sua ação. Semelhantemente, Silvio Rodrigues (1994, p. 82) diz que:

O proprietário, no uso de seu direito, não pode ultrapassar determinados lindes, pois se deles se exorbita, está abusando e seu ato deixa de ser lícito [...]. Porque os direitos são concedidos ao homem, para serem utilizados dentro de sua finalidade. Assim, se tal utilização é abusiva, o comportamento excessivo do proprietário não alcança proteção do ordenamento jurídico que, ao contrário, impõe-lhe o ônus de reparar o prejuízo causado. Portanto, o exercício do direito encontra uma limitação em sua própria finalidade .

É considerado anormal o uso do bem de forma indevida, de modo que interfira nos imóveis ao redor - como casa fechada, com água parada ou não tratada na piscina, onde proliferam mosquitos que possam transmitir doenças.

Não, necessariamente, esse mal uso é somente relacionado ao imóvel, pode ser também sobre os móveis, quando emitem barulhos excessivos que afetem os vizinhos. Neste sentido, Paulo Lôbo (2022, p. 210), também demonstra em sua doutrina que o uso anormal não se confunde com o abuso do direito (CC, art. 187), mas também pode decorrer dos conflitos de vizinhança, quando são praticados atos emulativos. Em relação a isso, estabelece o CC art. 1.228º, §2º, que são proibidos “os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem” (BRASIL, 2002).

São exemplos de uso anormal da propriedade, a realização de festas barulhentas em horários inapropriados, que prejudicam o sossego dos vizinhos e ferem a função social da propriedade; a criação de animais em quantidade excessiva, que provocam mau cheiro e riscos à saúde dos moradores.

Para comprovar essa perturbação sobre a saúde, a segurança e o sossego, não precisa que o prejuízo já tenha ocorrido, basta a ocorrência da ameaça ou do risco de qualquer uma delas, já é suficiente para se demonstrar o dano, como diz Orlando Gomes (2004, p. 224), que o conceito não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário; o propósito de prejudicar, ou incomodar, pode não existir e haver uso anormal da propriedade.

É de extrema importância que, ao analisar cada caso específico, seja levado em consideração os costumes específicos de cada região e, para isso, é necessária uma análise profunda sobre a especificidade do caso.

Assim, o artigo 1.337, parágrafo único, do CC, determina que o possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa e até ulterior deliberação da assembleia (BRASIL, 2002), pois o vizinho que não souber conviver em harmonia com os demais, além de ser constrangido manter o bom conviver, poderá o vizinho prejudicado pedir danos materiais e morais, a depender da situação.

4 CONCEPÇÕES SOBRE CONDOMÍNIO

4.1 CONCEITOS E ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

O condomínio existe quando a propriedade sobre uma mesma coisa é dividida entre dois ou mais titulares, chamados de condôminos, tendo o domínio todos os coproprietários (LÔBO, 2022, p. 235). Da mesma forma, Sílvio de Salvo Venosa conceitua o condomínio: “a comunhão de interesses pressupõe a existência de direito de idêntica graduação, harmônicos e compatíveis, de modo que sejam exercidos pelos comunheiros individualmente, sem exclusão dos demais” (VENOSA, 2022, p. 347).

Uma das primeiras formas de condomínio da história, surgiu em Roma, que tinha como base uma comunidade familiar, apesar do direito romano não permitir que mais de uma pessoa exercesse o direito sobre a mesma coisa, mas quando ocorria uma sucessão hereditária formava tal fenômeno, que foi o ponto de partida para o direito condominial, pois o direito de propriedade ainda eram unos, mas os cotitulares exerciam suas quotas ideais sobre a propriedade indivisa, porquanto a divisão não era material, somente idealizada (VENOSA, 2022, p. 299).

O ordenamento brasileiro, que utiliza a concepção romana de propriedade, adota a natureza do condomínio como modalidade de propriedade, com partes ideais, por existir uma coletividade de proprietários do mesmo bem, regulado pelo direito, mas não é um bem público, somente é dividido entre os proprietários (VENOSA, 2022, p. 300).

O Código Civil de 2002, entende condomínio, em conformidade com o artigo 1.314, caput: “cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la” (BRASIL, 2002).

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald entendem que o condomínio tem propriedade sobre si, delimitando os direitos e os deveres pelos demais consortes e, assim, o direito de cada condômino é limitado pelo direito do outro, na medida do que foi determinado (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 582).

Sobre as questões em relação a parte ideal, Venosa (2022, p. 300) afirma que:

A dificuldade maior situa-se na conceituação exata do que se define por parte ideal. Não é ficção jurídica, porque propriedade existe. Não se trata de pura abstração, porque o condômino é efetivamente proprietário e o direito não regula meras abstrações. Cuida-se, na verdade, de expressão do domínio, que é traduzida em

expressão de porcentagem ou fração, a fim de que, no âmbito dos vários comunistas, seja estabelecida a proporção do direito de cada um no título, com reflexos nos direitos e deveres decorrentes do direito de propriedade. Daí por que a parte ideal possui sempre uma expressão quantitativa fracionária ou percentual em relação ao todo. O condômino possui direito de propriedade pleno, mas compartilhado.

Existem três tipos de condomínios amparados pelo CC, o condomínio geral, o condomínio necessário e o condomínio edilício. O geral pode abranger os bens móveis e imóveis; o necessário se inicia por meio de meação; e o edifício é a propriedade horizontal que ocorre em edifícios (MORAIS, 2021, p. 11).

Dessa forma, Lôbo (2022, p. 236) explica que:

O objeto do direito do condômino, no condomínio geral, é a parte ideal e não a coisa toda. Se, por exemplo, são três os condôminos, cada um é titular da parte ideal equivalente a um terço. Essa parte ideal não é determinável, enquanto perdurar o condomínio. Cada condômino, conseqüentemente, não pode se assenhorear de toda a coisa, ou usá-la, fruí-la e aliená-la com exclusividade. Em virtude de sua indeterminação, o condômino, para defender a parte ideal em relação a terceiros, é obrigado a defender a coisa toda. A parte ideal pode ser objeto de alienação, de hipoteca (condomínio de imóvel), de usufruto, de uso, de habitação.

Além do condomínio geral, há o condomínio necessário, disposto nos artigos 1.297, 1.298, 1.304 e 1307 do CC, o qual é formado, obrigatoriamente, seguindo o disposto na lei (BRASIL, 2002).

Por fim, o condomínio edilício ou condomínio horizontal, que será aprofundado neste trabalho, é formado principalmente de propriedades horizontais como prédios, por exemplo. Conforme diz Venosa (2022, p. 317) “a pressão populacional, o preço do solo urbano e as modernas técnicas da construção civil fazem com que na atualidade os edifícios em planos superpostos desenhem o perfil das cidades em todo o mundo” e, por essa proximidade entre as propriedades, acarreta um notável número de problemas jurídicos, trazendo grandes questionamentos para o direito.

4.2 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício é uma forma de propriedade compartilhada que possui características próprias que o diferenciam de outras modalidades de condomínio, a propriedade horizontal, também denominada de condomínio edilício pelo nosso Código Civil de 2002, representa, hoje, o modelo de propriedade mais utilizado no mundo, atualmente, devido à concentração populacional nas grandes cidades (MORAIS, 2021, p. 11).

Nenhuma outra modalidade de propriedade tenha talvez levantado maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a denominada propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios. A começar por sua denominação. A doutrina nacional e estrangeira refere-se a essa modalidade como propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio *sui generis*, condomínio por andares, condomínio edilício. Esta última denominação foi adotada pelo Código de 2002, que disciplina a matéria nos arts. 1.331 a 1.358 (VENOSA, 2022, p. 317).

O edifício é uma das modalidades mais comuns de condomínio no Brasil e, segundo o Código Civil brasileiro, em seu artigo 1.331, ele é definido como "a propriedade comum de pavimentos ou unidades autônomas, sendo cada uma delas uma fração ideal, proporcionalmente igual, no terreno e nas coisas comuns" (BRASIL, 2002).

De acordo com a doutrina, o condomínio edilício é uma forma de propriedade compartilhada que visa organizar e gerenciar o uso das áreas comuns e das unidades autônomas de um edifício. Neste tipo de condomínio, cada proprietário tem direito exclusivo sobre sua unidade autônoma, mas deve compartilhar com os demais condôminos as áreas comuns, como *hall* de entrada, elevadores, corredores, jardins, piscinas, entre outras.

O condomínio edilício pode ser horizontal ou vertical, sendo horizontal aquele em que as unidades autônomas são casas ou sobrados, enquanto vertical aquele em que as unidades autônomas são apartamentos.

Segundo Flávio Tartuce (2020, p. 363) "o condomínio edilício possui personalidade jurídica própria, o que significa que ele pode ser sujeito de direitos e obrigações, como contratar funcionários, adquirir bens e até mesmo processar terceiros em nome dos condôminos". Ainda segundo Tartuce (2020, p. 363), em relação à convenção de condomínio, "é importante destacar que o condomínio edilício é regido por uma convenção de condomínio, que é um documento elaborado pelos condôminos e que estabelece as regras de convivência e a administração do condomínio".

Conforme Paulo Lôbo (2022 p. 256), "o condomínio, por meio do síndico, tem legitimidade para promover, em juízo ou fora dele, a defesa dos interesses comuns, além de responder por dívidas imputáveis ao condomínio e não a cada um dos condôminos individualmente".

Além disso, é importante destacar que o condomínio edilício é regido por uma convenção de condomínio, que é um documento elaborado pelos condôminos e que estabelece as regras de convivência e administração do condomínio, a qual deve ser registrada no cartório de imóveis para que seja válida.

A convenção do condomínio é o estatuto regulamentar das relações entre os condôminos e destes com o condomínio, fixando direitos e deveres correspondentes. A estrutura básica da convenção é dada pela lei, mediante normas cogentes de observância obrigatória. Mas há largo espaço para a autonomia dos condôminos estabelecer o que estes julgarem conveniente e oportuno como regras de convivência, o que termina por tornar singular cada convenção (LÔBO, 2022 p. 256).

A convenção do condomínio só produzirá efeitos mediante aprovação pelos condôminos e registro no cartório de imóveis. Para que seja aprovada é necessário que ela seja subscrita por, no mínimo, dois terços dos titulares das unidades imobiliárias (LÔBO, 2022, p. 256).

Já a assembleia é o órgão máximo do condomínio, sendo um órgão revisor e recursal dos atos administrativos. Há a assembleia ordinária, feita uma vez ao ano, e a extraordinária, que pode ser convocada a qualquer tempo para deliberar sobre matérias que não foram tratadas em assembleia ordinária. Cada voto é conforme a fração ideal de cada condômino, existindo quóruns variados para determinar sobre cada assunto (LÔBO, 2022, p. 259- 261).

Para Daiana Morais (2021, p. 12), “o condomínio edilício constitui um novo modelo de propriedade que prioriza a coletividade, devendo todas as faculdades e atribuições serem desenvolvidas em conjunto por todos os coproprietários ou possuidores através da sua participação ativa”. Por essa diferença entre os demais condomínios, o condomínio edilício tem questões próprias, cujas peculiaridades geram atritos entre os condôminos, os quais serão aprofundados nos próximos capítulos.

5 O CONDÔMINO NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

5.1 DIREITOS, DEVERES, COMPORTAMENTOS NOCIVOS DOS CONDÔMINOS E PENALIDADES

Existem diversas peculiaridades sobre os direitos e os deveres de um proprietário ou possuidor em um condomínio edilício. Conforme o entendimento de Caio Mário (2023, p. 169), o proprietário pode usar, fruir e dispor livremente de sua unidade, já que tem sobre a coisa o poder jurídico, dentro dos limites da lei, sendo, a convenção condominial, a lei que prevalece sobre a comunidade condominial.

Já Paulo Lôbo (2022, p. 270) entende os direitos do proprietário da seguinte forma:

Os condôminos podem livremente usar, fruir e dispor de suas unidades imobiliárias, porque sobre elas há direito de propriedade exclusiva. Todavia, ante as peculiaridades do condomínio edilício, tornam-se mais exigentes os direitos de vizinhança e as regras de convivência estabelecidas na convenção do condomínio e no regimento interno.

Conforme o Código Civil de 2002, artigo 1.336:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. (BRASIL, 2002)

Além disso, o condômino tem direito a participar de assembleias condominiais e votar sobre todas as necessidades do condomínio, mas, para o uso pleno dos seus direitos, são necessários o cumprimento de alguns deveres, tais como: pagamento das taxas condominiais; observância das normas das conversões e das decisões em assembleias sobre convivência; e, em respeito a própria unidade, não atrapalhando o sossego, salubridade e segurança dos demais coproprietários.

Hely Lopes Meirelles aduz que o regimento interno é o disciplinador da conduta interna de todos que fazem parte do condomínio, do morador ao frequentador, já convenção tem que estabelecer direito e deveres dos condôminos entre si e entre terceiros, para possibilitar a harmonia de todos que convivem no condomínio (MEIRELLES, 2005, p. 23).

Já o artigo 1.337 do CC prevê as penalidades para o condômino que não segue o que é determinado, tendo condutas que vão de encontro às regras de convivência e à lei:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia (BRASIL, 2002).

O condômino antissocial citado nesse parágrafo único é a figura principal deste trabalho e pode ser definido, segundo Carlos Roberto Gonçalves, como o comportamento que traz incômodo e prejuízo ao condomínio, desequilibrando a vida e a harmonia, com comportamentos que perturbam a boa convivência, porém, o comportamento antissocial não é o um comportamento introspectivo e pouco comunicativo, pois é aquele que é nocivo, que provoca atritos de vizinhança ou insegurança e desconforto ao demais moradores, inclusive no aspecto da moralidade (GONÇALVES, 2023, p. 164).

Paulo Lôbo (2022, p. 274) complementa essa definição quando aduz que:

Os bons costumes devem ser observados pelo condômino. Trata-se de conceito indeterminado, cujo conteúdo apenas a situação concreta pode permitir preencher. De modo geral, os bons costumes são os que a comunidade, onde se localiza a edificação, observa de modo espontâneo, consolidados no tempo. Não são bons costumes os valores, ainda que majoritários, que expressem preconceitos e desrespeito às diferenças, principalmente culturais, das pessoas e de grupos sociais minoritários, em violação aos direitos fundamentais assegurados pela Constituição.

O comportamento antissocial pode ser: comportamento agressivo com os demais condôminos e funcionários; eventos em desconformidade com o horário de silêncio; atentado violento ao pudor; exercício de atividade profissional nociva em imóvel residencial; brigas ruidosas e constantes; toxicomania; super uso da unidade autônoma; descumprimento de normas de higiene e sanitárias que coloquem em risco a saúde e segurança dos demais condôminos; ensaios de banda e barulhos que excedam o ruído tolerável; dentre outras ações contrárias ao convívio social (GARCIA, 2023).

A partir desse entendimento, é possível compreender que o condômino antissocial é aquele que interfere na saúde, segurança e salubridade dos demais condôminos, tendo condutas que demonstram a incapacidade de conviver em conjunto. Assim, conforme o artigo 1.337, parágrafo único, do CC (BRASIL, 2002), surge a possibilidade de, dependendo da gravidade do comportamento nocivo que esse condômino tiver, os demais moradores poderem, mediante a uma assembleia, propor a expulsão desse proprietário. Conforme Azevedo (2008, p. 14), “poderá exigir o afastamento desse condômino de comportamento nocivo, que não perderá seu

direito de propriedade sobre sua unidade autônoma, mas sim o direito de usá-la, de habitar nela”.

Portanto, o próprio código impõe os limites, direitos e deveres do condômino, de modo que, o não cumprimento, pode gerar multa e, em casos extremos, a expulsão do proprietário que tem dificuldade em conviver em sociedade, possibilidade que será estudada no próximo tópico.

5.2 A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL

À luz do atual entendimento doutrinário e jurisprudencial, o condômino antissocial ou nocivo pode sofrer a expulsão do condomínio, mesmo que, expressamente, o Código Civil seja silente, conforme dispõe Neimar Roberto de Souza e Silva (2017. p. 134):

Ora, de fato, não há a expressa previsão da exclusão do condômino antissocial em nosso ordenamento jurídico. Mas, se considera a sistematicidade do ordenamento e seus mandados de otimização, os princípios jurídicos, como normas de especial dimensão, a exclusão condominial pode ser admitida como uma possibilidade.

Esse entendimento diz que, dependendo do condômino, há a possibilidade de pagar todas as multas impostas a ele e manter o comportamento nocivo, e, a depender do poder econômico, qualquer multa não atingirá seu efeito que é inibitório, não restando outra solução que seja a expulsão (MACHADO, 2013, p. 116).

O Conselho de Justiça Federal, em sua Jornada de Direito Civil, concluiu em seu enunciado 508 que a sanção pecuniária somente não é eficaz para garantir a função social e o impedimento do abuso, sendo possível a exclusão do condômino antissocial mediante a uma assembleia que delibere e consoante a ação judicial assegurando o devido processo legal (BRASIL, 2012).

Além disso, as jurisprudências dos tribunais por todo o Brasil entendem que é possível, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. EXPULSÃO DE MORADOR. COMPORTAMENTOS ANTISOCIAIS. CONDUTAS NOCIVAS. REITERAÇÃO. ADVERTÊNCIAS. MULTAS. MEDIDAS INEFICAZES. TRANSTORNO MENTAL. SEGURANÇA. PROPRIEDADE. CONFLITO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Hipótese de afastamento de morador de sua residência, localizada em conjunto habitacional, por reiteração de condutas antissociais. 2. O ordenamento jurídico vigente não veda o afastamento do morador que se opõe ao sadio convívio social nas situações em que a mera aplicação de multa se revela insuficiente. 2.1. A medida de remoção, no entanto, é extremamente gravosa e limita o exercício pleno do direito de propriedade ou de posse sobre a unidade residencial. 2.2. Por essa razão, a retirada deve ser determinada somente nas situações de comprovação a respeito da impossibilidade de manutenção da vida em comum, bem

como de ineficácia das demais reprimendas aplicadas pela associação de moradores ao residente antissocial. 3. A alegação de transtorno mental não pode neutralizar a sanção de retirada, notadamente nas situações em que as condutas antissociais decorrem, em tese, justamente dos surtos que acometem o morador. 4. Se a imposição de multas previamente à deliberação de afastar o réu de sua unidade residencial não gera o efeito de alterar o comportamento antissocial, com efeito, a retirada do morador por meio de decisão judicial consubstancia o último recurso viável à disposição dos demais moradores. 5. Recurso conhecido e desprovido. (DISTRITO FEDERAL, 2020)

APELAÇÃO CÍVEL – Condomínio – Comportamento antissocial e agressivo – Afastamento do réu – Sentença de procedência – Requerido que nega conduta antissocial, agressões verbais, danos físicos, tentativas de ofensas à integridade física de pessoas e animais – A gravidade do comportamento do apelante em relação aos demais condomínios justifica a medida adotada em sentença – Ameaças de agressão física, inclusive aos condôminos dos prédios vizinhos, gritarias, xingamentos, disparos com arma de airsoft – Réu que não buscou alterar sua atitude, mesmo após ajuizamento desta ação – Comportamento que causa temor aos demais condôminos e vizinhos do condomínio autor – Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJ – Verba honorária majorada – Recurso improvido. (SÃO PAULO, 2023)

Obrigação de não fazer - Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva. Verossimilhança das alegações, com mais de 3A dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida Sentença de procedência mantida Apelo improvido. (SÃO PAULO, 2012)

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de obrigação de fazer consistente na expulsão do réu e de sua família do condomínio. Apresentação de reiterado comportamento antissocial. Sentença de procedência. Apelo do réu. Possibilidade jurídica do pedido. Limitação do direito de propriedade pelo direito de vizinhança. Função social da propriedade. Risco à paz, à segurança, ao sossego e à integridade física dos vizinhos. Situação grave excepcional. Réu que levou 18 multas que foram judicialmente contestadas e mantidas por este E. Tribunal de Justiça. Condutas comprovadas em diversas ações, tanto cíveis quanto criminais, inclusive com imagens de câmera do condomínio, pela narrativa dos condôminos e pela existência de inúmeros boletins de ocorrência contra o réu. Expulsão do réu votada em assembleia condominial em quórum qualificado. Existência de precedentes. Caso concreto em que não se vislumbra outra solução a não ser expulsão do réu e de sua família do condomínio. Sentença mantida. Recurso não provido. (SÃO PAULO, 2022)

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. QUORUM MÍNIMO RESPETADO (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 ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE

OUTRAS ACUSAÇÕES.RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM 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). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO.SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (PARANÁ, 2012)

APELAÇÃO CÍVEL. Condomínio Comportamento antissocial e agressivo Afastamento do réu Sentença de procedência Requerido que nega conduta antissocial, agressões verbais, danos físicos, tentativas de ofensas à integridade física de pessoas e animais A gravidade do comportamento do apelante em relação aos demais condomínios justifica a medida adotada em sentença Ameaças de agressão física, inclusive aos condôminos dos prédios vizinhos, gritarias, xingamentos, disparos com arma de airsoft Réu que não buscou alterar sua atitude, mesmo após ajuizamento desta ação Comportamento que causa temor aos demais condôminos e vizinhos do condomínio autor Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJ Verba honorária majorada Recurso improvido (SÃO PAULO, 2023).

Desse modo, é possível que ocorra multa com o objetivo de cessar determinado comportamento grave de um condômino, porém se a multa não for suficiente para constranger o proprietário a parar com esse comportamento, pelo bem do condomínio e dos demais moradores, esse proprietário nocivo deverá ser expulso do condomínio.

Mesmo com a expulsão, pode-se ainda garantir a propriedade desse indivíduo, assegura Américo Isidoro Angélico (2003) que “pode o juiz [...] decidir pela exclusão do coproprietário da unidade condominial, continuando este com seu patrimônio, podendo locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio”, do mesmo modo Sílvio Venosa (2022, p. 338) entende que “a decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade”.

Assim, a expulsão tem o objetivo de restaurar a qualidade de vida, segurança, salubridade e sossego dos demais proprietários ou possuidores. Obviamente só ocorrerá tal medida quando existir um comportamento excepcionalmente grave e recorrente.

6 ATOS RACISTAS COMO CONDUTA ANTISSOCIAL

O crescimento populacional em áreas urbanas deu início a diversos condomínios, principalmente verticais, para comportar o aumento de pessoas nos grandes centros. Com esse demasiado crescimento, muitas vezes desonerado, tornou-se comum diversos conflitos entre vizinhos e emergindo diversos preconceitos enraizados em nossa sociedade.

No caso que foi utilizado neste trabalho, como embasamento para entender o direito de expulsão de um proprietário de seu imóvel dentro de um condomínio, não houve uma simples discussão entre vizinhos, por implicância, devido ao barulho excessivo que normalmente ocorre no dia a dia.

Esse caso é fruto do racismo da sociedade brasileira, racismo esse que está fixado em nossa sociedade desde a escravidão, onde pessoas brancas não veem pessoas negras como iguais e capazes.

O caso Eddy Jr. foi iniciado por sua vizinha Elisabeth Morrone, de cor branca, que não aceitava o fato dele morar no mesmo condomínio que ela. Morrone acreditava que, por Eddy ser negro, não teria condições de morar em uma área nobre da cidade de São Paulo e, com isso em mente, ela fez diversas acusações e importunações a Jr. com o objetivo de que ele fosse embora do condomínio.

Como Eddy não se abalou com as ofensas, sua vizinha Elisabeth começou a ameaçá-lo de morte e chegou a bater na porta dele com uma faca em suas mãos. Caso que veio à tona quando Jr. publicou em suas redes as ameaças e ofensas que sofria e, com essa divulgação, o caso foi televisionado, causando uma revolta social.

Desta forma, mesmo que inicialmente haja uma tendência de pensar o racismo com simplicidade, principalmente quando se é uma pessoa não negra, é importante levar em consideração casos como esse, que, apesar da aparência, não se trata de um caso isolado.

O racismo é uma perturbação frequente e incessável para todas as pessoas pretas deste país, perturbação essa que vai de olhares tortos às ofensas a sua cor.

O advogado e professor Silvio Almeida (2019, p. 22), ao conceituar racismo estrutural, afirma que “o racismo é uma forma sistemática de discriminação que tem a raça como fundamento e que se manifesta por meio de práticas conscientes ou inconscientes que culminam em desvantagens ou privilégios para indivíduos, a depender do grupo racial ao qual pertençam. Em outro trecho deu seu livro Almeida (2019, p. 34) expõe que:

[...] racismo, como processo histórico e político, cria as condições sociais para que, direta ou indiretamente, grupos racialmente identificados sejam discriminados de

forma sistemática. Ainda que os indivíduos que cometam atos racistas sejam responsabilizados, o olhar estrutural sobre as relações raciais nos leva a concluir que a responsabilização jurídica não é suficiente para que a sociedade deixe de ser uma máquina produtora de desigualdade racial.

Ainda assim, “pensar o racismo como parte da estrutura não retira a responsabilidade individual sobre a prática de condutas racistas e não é um alibi para racistas” (ALMEIDA, 2019, p. 34), portanto, ao pensar em atos racistas, é importante responsabilizar cada indivíduo, por meio educativo, diminuir falas e comportamentos racistas e, principalmente, encorajar pessoas negras a irem atrás de seus direitos.

O racismo, violação prevista na lei nº 7.716/89, logo no art. 1º descreve: “serão punidos, na forma desta Lei, os delitos resultantes de discriminação ou preconceito de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional” (BRASIL, 1989). Nos demais artigos desta lei, são demonstradas as penas previstas a quem comete qualquer ato de discriminação racial, cuja lei foi criada com o objetivo de combater o racismo no Brasil.

Sendo assim, a prática de atos racistas é conduta ilícita, portanto, é plausível considerá-la como conduta antissocial. Antissocial significa: “contrário às ideias, costumes ou interesses da sociedade; transgressor das regras da vida em sociedade e da moral social.”²(Dicionário Oxford Languages, 2023).

No caso Eddy Jr., até o momento da elaboração desta monografia, a acusada dos atos racistas, Elisabeth Morrone, não foi punida. Mas o fato de estar tramitando um processo que tem como objetivo a expulsão dela do condomínio, gera um sentimento social de esperança por demonstrar que os crimes de racismo, difamação, calúnia, tentativa e ameaça de assassinato, podem e devem ser considerados nocivos para a coletividade.

² OXFORD LANGUAGE. Oxford University Press, 2023. Disponível em:

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A possibilidade de expulsão de condômino, a partir da prática de atos racistas, utilizando o caso Eddy Jr. como base para a pesquisa jurisprudencial e doutrinária, possibilitou analisar, em face do direito de propriedade, de vizinhança e condominial, os desdobramentos que podem vir a serem utilizados para embasar a sentença do caso em tese, visto que os atos racistas praticados pela condômina acusada, Elizabeth Morrone, representam uma grave violação ao direito de vizinhança e à dignidade dos demais condôminos.

Os atos da acusada de bater na porta de seu vizinho, a vítima, com uma faca em punho, e ameaçá-lo de morte, além de ofensas a sua cor, ao chamá-lo de “urubu”, “demônio preto”, “imundo”, “sujo”, “macaco”, “neguinho nojento”, “bandido” e “ladrão”, por si só já demonstram a incapacidade desta pessoa em conviver em sociedade, por ter infringido direitos básicos de convivência e de humanidade.

A partir do caso, foi possível constatar que o direito de propriedade - usar, gozar, dispor e reaver - está sujeito a limitação, principalmente ao uso e habitação, quando vai contra a sua função social, que é o interesse coletivo sobre a propriedade, especialmente no que diz respeito à convivência pacífica.

Deste modo, foi possível verificar que os comportamentos do uso anormal da propriedade, podem ser simplificados pelas condutas que violam ou possam violar a segurança, o sossego, a saúde e os bons costumes. Por se tratar de um condomínio, esta premissa é mais rígida, uma vez que o direito de cada condômino fica limitado pelo direito do outro.

Com o crescimento das áreas urbanas, as pessoas moram cada vez mais perto, muitas vezes chegando a dividir paredes, acentuando a recorrência de conflitos - como barulho, mal cheiro, animais domésticos - porém o problema se intensifica quando, estes pequenos incômodos do dia a dia, violam a dignidade, a saúde, a segurança ou o sossego do outro, de modo recorrente.

Uma vez que o condomínio pode responder em nome próprio e coletivo, tem a dever de aplicar sanções e multas para inibir e dissuadir comportamentos nocivos, aplicando todas as penalidades cabíveis e, se o condômino não se constrange a cessar a conduta ilícita, é possível retirá-lo de seu imóvel, pelo bem-estar coletivo, seguindo todo o rito administrativo e judicial, garantindo-lhe, especialmente, o direito ao contraditório e a ampla defesa.

Vê-se que quando o morador se comporta acima dos limites estipulados em leis ou normas, ele será constrangido ao pagamento de multa e, com a recorrência desta conduta

antissocial, poderá ocorrer a sua expulsão do condomínio, segundo o Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal (BRASIL, 2012).

O racismo deve ser considerado conduta antissocial, em virtude da sua gravidade, que menospreza, rebaixa e macula o indivíduo e toda uma comunidade.

Na atualidade, a partir do movimento negro, com lutas e reivindicações, conseguiu-se estabelecer direitos diversos, tornando-se inaceitável os atos racistas descritos, que devem ser severamente punidos, não podendo o condomínio, que tem o dever de defender o interesse coletivo, tão pouco o judiciário, deixar de puni-los em conforme o rigor com a lei.

Deste modo, o que é esperado pelas vítimas de racismo, por meio da justiça, é a restauração de sua dignidade, e que seu ambiente mais íntimo, sua casa, se torne um local de paz e tranquilidade.

Assim, é possível verificar que a prática de atos racistas, por um condômino, representa uma violação grave ao direito de vizinhança e deve ser considerada uma conduta antissocial e passível de punição pelo condomínio e pelo Poder Judiciário e, quando ultrapassa os limites do que é aceitável e a sanção pecuniária for ineficaz, a sua exclusão pode ser a única medida adequada para garantir o bem-estar coletivo.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Sílvio Luiz de. **Racismo Estrutural**. São Paulo: Sueli Carneiro; Pólen: [s. n.], 2019. Disponível em: https://blogs.uninassau.edu.br/sites/blogs.uninassau.edu.br/files/anexo/racismo_estrutural_feminismos_-_silvio_luiz_de_almeida.pdf. Acesso em: 24 mar. 2023.

ANGÉLICO, Américo Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do novo Código Civil, **Migalhas**, São Paulo, 24 jan. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/165405/exclusao-do-condomino-por-reiterado-comportamento-antissocial-a-luz-do-novo-codigo-civil---atualidades>. Acesso em: 13 mar. 2023.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio Edifício e Exclusão do Condômino Nocivo. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**. Porto Alegre. v. 5. n. 2. nov./dez. 2008.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Brasília, DF: Senado Federal, 2016. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 04 jan. 2023.

_____. [Constituição 1988]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 41. ed. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 04 jan. 2023.

_____. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 508**. V Jornada de Direito Civil. 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/577>. Acesso em: 13 abr. 2023.

_____. **Lei nº 7.716**. Brasília, DF: Senado Federal, 1989. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17716.htm. Acesso em: 04 jan. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **07130761720198070001**, Acórdão 1242813, DF 0713076-17.2019.8.07.0001, Relator: ALVARO CIARLINI, Data de Julgamento: 14/04/2020, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 04/05/2020 . Pág: Sem Página Cadastrada. Disponível em: <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>. Acesso em: 04 jan. 2023.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio Edifício**: aspectos de direito material e processual. São Paulo: Atlas, 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: direitos reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.

GARCIA, Thyago. Exclusão de condômino antissocial: é possível? **Migalhas**, São Paulo, 24 jan. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/380487/exclusao-de-condomino-antissocial-e-possivel>. Acesso em: 29 mar. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONCALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. São Paulo. v.5. Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628373. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 27 mar. 2023.

LÔBO, Paulo Luiz N. **Direito Civil**: Coisas. São Paulo. Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596885. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596885/>. Acesso em: 15 nov. 2022.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: [doi:10.11606/D.2.2013.tde-02122013-083142](https://doi.org/10.11606/D.2.2013.tde-02122013-083142). Acesso em: 2023-03-27.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil brasileiro**: Direito das coisas. 39. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

MORAIS, Daiana Costa Martins. **O Direito De Vizinhança E O Comportamento Antissocial Nos Condomínios Edifício**. Revista de Direito UNIFACEX, v. 9. p. 1–34. Disponível em: <https://periodicos.unifacex.com.br/direito/article/view/1144>. Acesso em 29 mar. 2023.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **APL: 9577431 PR 957743-1** (Acórdão), Relator: Desembargador Arquelauro Araujo Ribas, Data de Julgamento: 13/12/2012, 10ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1023 22/01/2013. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>. Acesso em: 04 jan. 2023.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais** Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 23 mar. 2023.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. v. 10 a 21.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 21.ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1994. v. 5.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **AC: 10230527020218260002** SP 1023052-70.2021.8.26.0002, Relator: José Augusto Genofre Martins, Data de Julgamento: 03/03/2023, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/03/2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em 03 jan. 2023.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL: 01357612820088260000** SP 0135761-28.2008.8.26.0000, Relator: Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 28/11/2012, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/04/2013. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em 03 jan. 2023.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **AC: 10230527020218260002** SP 1023052-70.2021.8.26.0002, Relator: José Augusto Genofre Martins, Data de Julgamento: 03/03/2023, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/03/2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em 03 jan. 2023.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. **AC: 10093233320198260006** SP 1009323-33.2019.8.26.0006, Relator: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 12/12/2022, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/12/2022. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Acesso em 03 jan. 2023.

SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16. ed. São Paulo: Editora Método, 2020.

_____. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 13 mar. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559772780. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 17 jan. 2023.

_____. **Condômino antissocial:** Permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, assegurada a ampla defesa. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/297428/condomino-antissocial>. Acesso em 017 de janeiro de 2023.