

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

Ricardo Cardoso Machado

A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Porto Alegre

2018

RICARDO CARDOSO MACHADO

A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Monografia apresentada ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientadora: Profa. Dr^a. Tula Wesendonck

Porto Alegre

2018

RICARDO CARDOSO MACHADO

A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Monografia apresentada ao Departamento de Direito Privado e Processo Civil como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Aprovada em 07 de dezembro de 2018.

BANCA EXAMINADORA:

Profa. Dr^a Tula Wesendonck
Orientadora

Profa. Dr^a Simone Tassinari Cardoso Fleischmann

Prof^ª. Dr^a Lisiane Feiten Wingert Ody

RESUMO

A convivência em um condomínio edilício pode, em determinadas situações, ter os seus dissabores. Existem condôminos que, devido a inúmeros motivos, acabam por descumprir os seus deveres, estando sujeitos à aplicação de sanções em razão disso, geralmente o pagamento de uma multa pecuniária. O problema começa a crescer quando esses descumprimentos de deveres passam a se tornar reiterados, agravando assim a sanção a ser aplicada à situação. Em casos mais graves, principalmente quando determinados condôminos adotam condutas que geram a incompatibilidade de convivência com as demais pessoas que orbitam o âmbito condominial, faz-se necessária a adoção de medidas mais drásticas. O Código Civil brasileiro prevê para tais casos a aplicação de uma multa pecuniária que corresponde ao décuplo do valor das contribuições condominiais, com vistas a desestimular a prática de tais atos. A grande questão se coloca, quando nem mesmo esta pesada punição financeira se mostra eficaz para coibir as reiteradas atitudes antissociais dos condôminos, busca-se então levantar a possibilidade de aplicar sanções mais pesadas que as já previstas na legislação condominial, culminando em casos mais graves com a exclusão desses condôminos do convívio do condomínio. Este trabalho aborda o tema da exclusão do condômino antissocial, examinando as questões que se apresentam na legislação, na doutrina e na jurisprudência, em relação à discussão quanto à sua possibilidade.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Condômino antissocial. Conduta antissocial. Exclusão do condômino antissocial.

ABSTRACT

Coexisting in a condominium building can have, in certain situations, its displeasures. There are condominium owners that, due to numerous reasons, will fail to accomplish their duties, therefore, will be susceptible to penalties, ordinarily paying a particular fine. The problem starts to arise when the non-compliance of duties becomes reiterated acts, aggravating the monetary penalty that will be applied to the situation. In more serious cases, it is required to take more drastic measures, especially when certain condominium members behave in such manner that makes the coexistence unbearable among the others inhabitants. The Brazilian Civil Code prescribes, in such cases, a fine application ten times the regular condominium resident contribution, in order to discourage this sort of behavior. The main issue emerges when this heavy financial punishment is not shown to be effective to repress the conduct, hence, the hypothesis of applying a harsher penalty than the specified in condominium law arises, culminating the expulsion of antisocial condominium member in extreme situations. This paper addresses the expulsion of antisocial condominium member, examining the questions that occur in the legislation, doctrine and jurisprudence regarding to this possibility.

Key words: Condominium building. Antisocial condominium member. Antisocial behavior. Expulsion of antisocial condominium member.

LISTA DE ABREVIATURAS

Art.	Artigo
CC	Código Civil de 2002 (Lei 10.406/2002)
CC/16	Código Civil de 1916 (Lei 3.071/1916)
CF/88	Constituição da República Federativa do Brasil
CJF	Conselho da Justiça Federal
DF	Distrito Federal
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJPR	Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TJRJ	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 CONDOMÍNIO GERAL	11
2.1 TERMINOLOGIA	12
2.2 DEFINIÇÃO E CARACTERÍSTICAS	13
2.3 NATUREZA JURÍDICA	16
2.4 CONSTITUIÇÃO	17
2.5 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS NO CONDOMÍNIO GERAL VOLUNTÁRIO	18
2.6 EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO GERAL VOLUNTÁRIO	20
2.7 CONDOMÍNIO NECESSÁRIO	23
3 CONDOMÍNIO EDILÍCIO	27
3.1 TERMINOLOGIA	28
3.2 DEFINIÇÃO E CARACTERÍSTICAS	29
3.3 NATUREZA JURÍDICA	33
3.4 CONSTITUIÇÃO	35
3.5 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	36
3.6 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	39
3.7 A ASSEMBLEIA GERAL DOS CONDÔMINOS	42
3.8 A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	43
3.9 A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	43
4 A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL	48
4.1 AS SANÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS POR DESCUMPRIMENTO DOS SEUS DEVERES	49
4.1.1 A aplicação da multa do Art. 1.337, parágrafo único do Código Civil	51
4.1.2 Cabimento das multas do Art. 1.337 ao condômino devedor contumaz	53
4.1.3 O direito de defesa do condômino	57
4.2 DEFINIÇÕES	61
4.2.1 O Condômino antissocial	62
4.2.2 A Conduta Antissocial	63

4.2.3 Em que consiste a exclusão do condômino antissocial.....	66
4.3 JUSTIFICATIVAS PARA A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL	68
4.4 DA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL	72
4.4.1 Entendimentos contrários à possibilidade de exclusão do condômino antissocial..	73
4.4.2 Entendimentos favoráveis à possibilidade de exclusão do condômino antissocial..	77
5 CONCLUSÃO	93
REFERÊNCIAS.....	98

1 INTRODUÇÃO

A vida em condomínio se tornou algo cotidiano nas grandes cidades, nas quais pessoas em busca de segurança, lazer, tranquilidade e também por uma redução nos custos destes itens, se dispõem a abrir mão da privacidade de uma propriedade totalmente individual para morar em um imóvel em condomínio, seja este um apartamento ou mesmo uma casa ou sobrado, mantendo assim uma unidade imobiliária autônoma agregada a uma área que é propriedade em comum com outras pessoas, inerente ao terreno sobre o qual se assenta o prédio e demais áreas compartilhadas, o que obriga à convivência entre os condôminos, que partilham os diversos serviços oferecidos pelo condomínio, tais como portaria, vigilância, estacionamento, limpeza das áreas comuns, iluminação e saneamento, alguns têm inclusive estruturas de clubes, disponibilizando aos moradores várias facilidades, tais como academias, piscinas abertas e fechadas, brinquedotecas, quadras esportivas e parquinhos infantis.

Os imóveis condominiais também têm por característica serem mais acessíveis para aquisição, dentro das facilidades que oferecem, pois se todos os serviços e facilidades que podem estar disponíveis em um condomínio forem adicionados a uma propriedade totalmente individual o seu custo de aquisição será muito superior ao de uma unidade condominial, o mesmo se pode falar em relação ao terreno, cuja aquisição individual geralmente se mostra mais onerosa.

Juntamente com os benefícios buscados por aqueles que escolhem morar em um condomínio, também surgem diversos problemas que devem ser enfrentados pelos moradores, tanto relativos à administração do condomínio, quanto os relativos aos direitos de vizinhança e também próprios da convivência diária entre pessoas que muitas vezes não se conhecem direito. Estes problemas atingem diferentes graus de gravidade, requerendo a adoção de medidas sancionatórias de acordo com o seu reflexo e reprovação dentro da comunidade do condomínio, começando com uma simples advertência e passando por diversos graus de multas pecuniárias, requerendo medidas mais enérgicas nos casos de reincidência e suscitando a aplicação de soluções mais drásticas em casos extremos.

Em situações normais e cotidianas, nas quais o bom senso e a boa-fé das pessoas são a regra, e isso não é diferente no âmbito condominial, espera-se que as advertências e as sanções pecuniárias sejam suficientes para trazer novamente à normalidade eventuais situações que desta destoem. A incógnita surge nos casos em que estas sanções não se mostram aptas a fazer cessar o problema que está causando transtornos à coletividade, seja

pela impossibilidade ou negativa de pagamento das multas pelo condômino, que assim não sente o peso da sanção, seja pelo sentido contrário, quando a aplicação da sanção pecuniária, por mais pesada que seja, não é suficiente para abalar financeiramente o condômino a ponto de fazê-lo mudar de atitude.

Nestes casos, surge a necessidade da adoção de medidas outras capazes de trazer o convívio condominial de volta à normalidade, de tal forma que em prol da coletividade possa até mesmo ser necessário restringir as liberdades inerentes à propriedade do condômino que não cumpre com suas obrigações condominiais, cogitando-se inclusive privá-lo do seu direito de convivência no condomínio.

Dentre os descumprimentos das obrigações condominiais, o que aqui merece destaque em razão da gravidade é o comportamento antissocial por parte dos condôminos, aqui entendidos não só os proprietários dos imóveis, mas também os demais possuidores ou ocupantes, pois tal conduta vai além do simples descumprimento dos deveres inerentes à relação condominial, ela se caracteriza por práticas reiteradas, as quais ultrapassam a capacidade que as sanções pecuniárias previstas na legislação e na convenção de condomínio têm de coibir tais práticas, tornando insuportável o convívio em âmbito condominial, prejudicando o sossego, o andamento dos serviços, e até mesmo tornando-se uma ameaça à convivência ética e pacífica, à saúde e à integridade física dos demais condôminos e pessoas que de alguma forma adentram o espaço do condomínio.

Portanto, o que se pretende enfrentar nesse trabalho é o estudo da possibilidade de exclusão do condômino que apresente comportamento antissocial, frente aos dispositivos legais existentes no ordenamento jurídico brasileiro, na doutrina e na jurisprudência, como solução para coibir essa prática nociva ao convívio em sociedade.

A escolha do tema ora tratado é justificada pela necessidade da existência de soluções que enfrentem o problema do comportamento antissocial dos condôminos, nos casos em que tal comportamento é contumaz, e que as sanções pecuniárias previstas na legislação e na convenção de condomínio não são suficientes para coibir essa prática, e assim mantendo esse comportamento de forma reiterada, prejudicando o convívio em condomínio e onerando física, financeira, social e psicologicamente os demais condôminos, que são obrigados a suportar determinados comportamentos nocivos em razão da proteção dada pela legislação ao direito de propriedade.

O Objeto da pesquisa é o estudo sobre a possibilidade de exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial, à luz da legislação, doutrina e jurisprudência.

A pesquisa busca obter a resposta sobre o cabimento da exclusão do condômino que se comporta de forma antissocial, no condomínio edilício, quando não for possível coibir as práticas nocivas através das sanções pecuniárias previstas na legislação e na convenção de condomínio.

Este trabalho terá como método científico o método dedutivo, partindo-se de institutos gerais, que tratam das espécies de condomínio, suas características comuns e opostas, para se chegar ao tema específico da exclusão do condômino por comportamento antissocial, oportunidade em que serão buscadas na doutrina, na legislação e na jurisprudência as soluções disponíveis para tratar deste sério problema condominial.

O foco deste trabalho é a questão da exclusão do condômino antissocial no âmbito do condomínio edilício, para tanto, de forma introdutória ao tema, são estudadas noções gerais sobre condomínio, especificamente o condomínio geral e o condomínio edilício, sem adentrar em questões muito específicas relativas aos institutos, preferindo-se as relacionadas com o tema enfrentado. Entretanto, convém destacar que não se vislumbra tratar do tema do condômino antissocial, sem antes tratar das noções basilares da ideia de condomínio, daí a se abordar o condomínio geral e o condomínio edilício, e neste último se ter ao menos uma noção de seu funcionamento, para só então ser possível adentrar no tema principal sem que surjam dúvidas quanto aos procedimentos e soluções que serão apurados. Por não interessarem ao tema estudado, não serão abordadas outras espécies de condomínio existentes.

Por questões de limitações metodológicas e de espaço, da mesma forma ocorre no tocante às questões relativas à propriedade e à sua função social, que serão tratadas apenas no que influírem para a obtenção da resposta à pesquisa. Por estas mesmas razões não serão tratados os aspectos históricos referentes aos institutos abordados, nem se entrará em detalhes específicos destes institutos que não demonstrem relação com o tema central do trabalho, optando-se por uma visão geral sobre os tipos de condomínio, para fins de entendimento e delimitação da abordagem. De igual modo, não se fará utilização de fontes do direito estrangeiro, embora se verifique referências a respeito, preferindo-se centrar a pesquisa no âmbito da legislação condominial brasileira. A ênfase da pesquisa será no direito material, motivo pelo qual não se adentrará nas questões processuais. Como se trata de um tema que permite várias formas de abordagem, não se descarta o enfrentamento destes assuntos como objeto de pesquisas futuras.

2 CONDOMÍNIO GERAL

Antes de se adentrar no tema do condomínio edilício, convém trazer uma noção sobre o condomínio geral, também conhecido como condomínio tradicional, que como se verá adiante não se confunde com a primeira espécie, mas possui tanto características semelhantes, quanto características antagônicas, e que ajudarão na compreensão do primeiro instituto, dentro do qual, em um de seus aspectos está inserido o tema ora trabalhado.

Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra *Condomínio e Incorporações*, deixou clara a importância de se abordar a noção tradicional de condomínio como ponto de partida para se explicar o condomínio edilício, que se dá, conforme suas palavras,

não por mero prazer erudito, nem por complexo sentimental, senão para que uma aferição de contraste prontamente nos sugira a diferença existente entre comunhão *pro indiviso* clássica e a fórmula moderna da divisão-indivisão dos edifícios coletivos. Pois, se trata de um *novo regime de condomínio*, bom será desde já extremá-lo do velho.”¹

Ao se abordar o condomínio, se está tratando da titularidade simultânea de dois ou mais sujeitos sobre um mesmo bem, sendo que segundo Fábio Ulhoa Coelho, a propriedade condominial é um modelo jurídico muito utilizado e de grande relevância na economia, citando como exemplos os prédios de apartamentos, os escritórios, os fundos de investimento e ainda diversos *shoppings centers*, podendo ser classificado em “geral” ou “especial”, de acordo com a disciplina ao qual está submetido.²

Conforme Arnaldo Rizzardo, o condomínio tradicional, ou geral, normalmente é dividido em condomínio voluntário e condomínio necessário. No primeiro caso, a formação se dá pela vontade das partes, através da qual se constitui uma propriedade conjunta exercida de forma simultânea por mais de uma pessoa, em que cada proprietário é titular de uma fração ideal e o uso da propriedade se dá de forma simultânea. Já no condomínio necessário, o que ocorre é uma imposição legal, por isso também é conhecido como forçado ou obrigatório, e se forma a partir do direito de tapagem no limite entre imóveis vizinhos.³

O Código Civil Brasileiro de 2002 disciplinou o Condomínio Geral no capítulo VII, do Título III que trata da Propriedade, dentro do Livro III da Parte Especial, atinente ao Direito

¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 52.

² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 136-137.

³ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 6-7.

das Coisas, e divide esse capítulo em duas seções, a Seção I trata do Condomínio Voluntário, que vai do artigo 1.314 ao 1.326, nos quais aborda os direitos e os deveres do condômino e a administração do condomínio e a Seção II é relativa ao Condomínio Necessário, artigos 1.327 a 1.330, que é regulado pelas normas do Direito de Vizinhança – artigos 1.297, 1.298 e 1.304 a 1.307 do Código Civil.⁴

Nesse sentido corrobora Paulo Nader ao afirmar que a lei trata separadamente o condomínio voluntário, objeto dos artigos 1.314 a 1.326, através dos quais regula os direitos e deveres dos condôminos, a divisão e a administração do condomínio, e o condomínio necessário, apresentando, quanto a este, apenas regras de ordem geral nos artigos 1.327 e 1.330.⁵

Passa-se então à análise do Condomínio Geral, também designado Tradicional, nos aspectos mais relevantes para uma compreensão geral e que contribuirão para a abordagem do tema do presente trabalho, no qual o enfoque de dará no Condomínio Voluntário e ao final do capítulo também será tratado o Condomínio Necessário.

2.1 TERMINOLOGIA

Em relação ao Condomínio Geral, o Código Civil anterior, de 1916,⁶ no Livro II, que cuidava do Direito das Coisas, no Título II – Da Propriedade, Capítulo IV, que tratava do Condomínio, trazia ainda as definições “propriedade em comum, compropriedade, ou condomínio”⁷, termos também utilizados por Washington de Barros Monteiro⁸ para este tipo de propriedade.

De acordo com Paulo Nader, “na linguagem do Código Civil brasileiro, o vocábulo *condomínio* é um termo análogo, pois apresenta dois sentidos distintos e ao mesmo tempo afins”, já que de forma “ampla” dá a indicação de que existe mais de um proprietário para uma coisa, dando o exemplo de duas ou mais pessoas que herdaram uma mesma casa, ou adquirem para elas um único computador. De outra forma também ocorre o condomínio no

⁴ BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

⁵ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, v. 4: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 271.

⁶ BRASIL. **Código Civil de 1916**. Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916. Revogada pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Novo Código Civil. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

⁷ Art. 623. Na propriedade em comum, compropriedade, ou condomínio, cada condômino ou consorte pode: [...].

⁸ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3: direito das coisas**. 38. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 207.

conjunto dos bens que pertencem a pessoas que se casam pelo regime da comunhão universal de bens. Já em relação à coisa havida em condomínio, esta pode ser móvel ou imóvel, divisível ou indivisível.⁹

No entender de Marco Aurélio S. Viana, a designação “condomínio” é utilizada nas situações em que o poder de disposição sobre a coisa está materializado simultaneamente em vários sujeitos, sendo o poder exercido em conjunto e cada sujeito tem o mesmo direito, idealmente no todo e em cada uma de suas partes, isso decorrendo de uma comunhão que incide sobre a propriedade.¹⁰

Ainda, segundo Paulo Nader, no Condomínio o direito subjetivo da propriedade é tido por duas ou mais pessoas, podendo ser estas pessoas físicas ou jurídicas, sendo tal modalidade de condomínio designada no Código Civil por “condomínio geral”. Já os prédios de apartamentos, lojas, escritórios, garagens, que possuem ao mesmo tempo partes que são comuns aos condôminos e unidades autônomas recebem a denominação de “condomínio edilício”.¹¹

Ressalta Nader que pode inclusive haver a possibilidade de um imóvel que ao mesmo tempo faz parte de um condomínio edilício, faça também parte de condomínio geral, ficando sujeito às regras destas duas modalidades, dando como exemplo o caso de um apartamento havido por duas ou mais pessoas.¹²

2.2 DEFINIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

A noção de condomínio passa pelo entendimento de que dois ou mais sujeitos são titulares de um mesmo bem e exercem de forma simultânea os direitos inerentes à propriedade.

Conforme Arnaldo Rizzardo, apesar da propriedade ter a exclusividade como um dos principais atributos, pertencendo um bem por inteiro a seu dono, não sendo possível a ninguém a limitação de algum dos poderes inerentes à propriedade, também se tem consagrado que a várias pessoas é permitida a propriedade comum e exclusiva em seu favor frente a estranhos, podendo uma mesma coisa pertencer não somente a uma única pessoa, mas a muitas, concebendo-se então o condomínio quando uma coisa, que pertencendo a vários

⁹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p.267.

¹⁰ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI:** dos direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 406.

¹¹ NADER, *op. cit.* p. 267-268.

¹² NADER, *loc. cit.*

proprietários, não é dividida, tendo cada proprietário o direito sobre o conjunto ao invés de uma parte específica desta.¹³

Nas palavras de Washington de Barros Monteiro, determinado direito pode pertencer ao mesmo tempo a diversas pessoas, sendo que neste caso se tem a comunhão. Se esta comunhão recair sobre um direito de propriedade, surge então o condomínio ou compropriedade.¹⁴

Caio Mario da Silva Pereira assevera que a ideia que baseia o condomínio tradicional é “o exercício conjunto das faculdades inerentes ao domínio pela pluralidade de sujeitos”, de forma que cada sujeito tem poder jurídico sobre toda a coisa, de acordo com a sua quota ideal, mas não exclui o mesmo poder que os demais coproprietários possuem.¹⁵

As características do condomínio, no entendimento de Miguel Maria de Serpa Lopes são “pluralidade de sujeitos”, “a indivisão material”, sendo único o objeto, dada a impossibilidade de se dizer que o direito de cada condômino recai sobre cada uma das partes da coisa encontrando-se então com o direito dos demais proprietários, e a

atribuição de cotas (*divisão intelectual*) representativas da proporção dentro na qual os coproprietários deverão fruir dos benefícios da coisa, suportar-lhes os encargos e obter uma parte material da mesma quando se fizer a divisão (ou do seu valor, se for materialmente divisível).¹⁶

Conforme Orlando Gomes, “a mesma coisa pode ser objeto de direito real pertencente simultaneamente a várias pessoas. Nesse caso, a relação jurídica tem *sujeito plural*, caracterizando-se pela *indivisão* do objeto e *divisão dos sujeitos*”, sendo um “direito que se reparte entre diversas pessoas”. O autor afirma que tal fenômeno de concorrência de direitos iguais ocorre de forma mais clara e frequente na “propriedade”, quando então é denominado “condomínio” ou “compropriedade”, sendo também verificado de forma mais rara em outros direitos reais, como a enfiteuse e o usufruto. Dá-se, portanto a “indivisão” em relação à coisa – aspecto objetivo, e a “comunhão” em relação aos sujeitos titulares do direito – aspecto subjetivo, sendo a primeira “o estado em que se encontra uma coisa sobre a qual várias

¹³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 599.

¹⁴ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3:** direito das coisas. 40. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 245-246.

¹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 52.

¹⁶ LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil. Vol. IV.** Direito das Coisas: Princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. p. 289.

pessoas têm direitos concorrentes” e a segunda “a situação jurídica em que o mesmo direito sobre determinada coisa compete a diferentes sujeitos”.¹⁷

O Artigo 1.314 do Código Civil de 2002 estabelece a natureza de indivisão do condomínio ao definir que cada condômino pode fazer uso da coisa de acordo com o fim a que se destina, também pode exercer todos os direitos que forem compatíveis com a indivisão, reivindicar a coisa de terceiro, defender a sua posse e alhear ou gravar a respectiva parte ideal, sendo defeso aos condôminos dar à coisa comum destinação diversa de seu fim, ou ainda dar a posse, o uso ou o gozo da coisa comum, a estranhos se não tiver a permissão dos demais condôminos.

Assim, há no condomínio uma pluralidade de sujeitos, sendo a titularidade do direito de duas ou mais pessoas, uma unidade de objetos, já que recai sobre coisas certas e determinadas que pertençam de forma simultânea a comunistas diversos cuja parte material de cada um é indefinida, sendo que o direito de cada condômino corresponde a uma quota ou parte indivisa, expressa de forma fracionada, de modo que a nenhum dos comproprietários é possível determinar fisicamente uma parte da coisa em comum.¹⁸

Em razão da forma, o condomínio pode se apresentar *pro diviso*, quando se tem uma comunhão de direito, mas não de fato, já que cada condômino está de antemão localizado na coisa, com parte certa e determinada, procedendo como dono exclusivo da porção na qual está localizado; ou *pro indiviso*, quando não há uma definição da localização de cada comunista, em parte certa e determinada da coisa, estando estes de direito e de fato na comunhão.¹⁹

Esta divisão quanto à forma, também é elencada por Flávio Tartuce, que afirma que o condomínio será *pro indiviso* se a comunhão existir de fato e de direito, exercendo todos os condôminos a propriedade sobre o todo, e será *pro diviso* se cada condômino exercer a propriedade sobre certa parte do bem apesar de existir a comunhão de direito, havendo assim uma delimitação específica do local em que cada condômino detém a posse com exclusividade, admitindo-se inclusive a proteção possessória de um condômino contra o outro.²⁰

¹⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 239-240.

¹⁸ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 406.

¹⁹ *Ibidem*, p. 407.

²⁰ TARTUCE, Flávio. SIMÃO, José. **Direito Civil v. 4: direito das coisas**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013. p. 253.

2.3 NATUREZA JURÍDICA

Arnaldo Rizzardo traz o Condomínio como uma espécie do gênero comunhão ao dizer que este nutre semelhanças com figuras afins, ocorrendo uma proximidade com o termo “comunhão”, que tem conteúdo mais amplo do que condomínio, pois

Há comunhão quando um direito, uma coisa ou um patrimônio é da titularidade de mais de uma pessoa. Há cotitularidade de vários indivíduos. Representa uma categoria genérica, na qual está submetido ao direito de várias pessoas. O direito, por sua própria natureza, não pertence a um só titular.²¹

Por tal motivo a afirmação de Rizzardo de que o condomínio é uma espécie de comunhão, já que a comunhão ocorre sempre que houver titularidade de qualquer direito e consiste na igualdade absoluta de interesses, “há um elo espiritual que une as pessoas em torno de um mesmo objetivo, como no casamento, na herança, na sociedade”, já o condomínio é decorrente do direito de propriedade e se divide em quotas-partes, de forma ideal, como por exemplo, na herança de um bem patrimonial na qual, ainda que de forma indivisa, surge o condomínio. No condomínio o aspecto comum é a própria coisa, os direitos dos coproprietários decorrem da propriedade em si. Estas características ajudam a identificá-lo frente a outras espécies de comunhão, como a sociedade, na qual os direitos dos sócios decorrem do contrato social, tendo como principal fundamento o *affectio societatis*.²²

De igual forma, Carlos Maximiliano ressalta que condomínio é espécie do gênero comunhão. Para o autor, que houver mais de um titular sobre o mesmo direito real haverá comunhão e quando a propriedade recair sobre o mesmo objeto haverá o condomínio.²³

Conforme Marco Aurélio Viana, o regime legal adotado pelo Código Civil de 2002, em sequência ao adotado pelo Código Civil de 1916 (CC/16), tem o intuito de estabelecer o equilíbrio entre as esferas jurídicas, determinando que embora o uso seja livre, deve ser respeitada a destinação da coisa, que não pode ser alterada, não podendo ainda o condômino permitir o uso, o gozo e a posse dela sem o consentimento dos demais.²⁴

O autor Washington de Barros Monteiro afirma que “esta legislação aceitou a teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa”, com a delimitação pela

²¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 601.

²² *Ibidem*, p. 601-602.

²³ MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4.ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A. 1956. p.7.

²⁴ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 407.

igualdade dos direitos dos demais consortes, distribuindo entre todos a utilidade econômica da coisa, sendo que entre os condôminos, para possibilitar a sua coexistência, há uma autolimitação dos direitos de cada um em relação aos direitos dos demais, em acordo com suas quotas, já quanto a terceiros o direito de cada condômino corresponde à totalidade dos poderes inerentes ao direito de propriedade.²⁵

Confirma Flávio Tartuce que o Código Civil de 2002 adotou a teoria de propriedade integral, em que cada condômino é proprietário da coisa toda, o que justifica o disposto no seu artigo 1.314 que atribui a cada condômino o poder de usar da coisa, respeitada a sua destinação, e o exercício de todos os direitos compatíveis com a indivisão. Assim, se verifica a existência do condomínio quando duas ou mais pessoas exercem a propriedade sobre o mesmo bem, reunindo vários sujeitos ativos sobre um direito de propriedade que é único, sendo que as denominações “copropriedade” e “compropriedade” são resultado dessa característica total e única da propriedade.²⁶

2.4 CONSTITUIÇÃO

No tocante à constituição do condomínio geral, Marco Aurélio Viana afirma que a sua origem pode se dar de forma convencional ou voluntária, quando decorre da vontade das partes, ou ainda de forma eventual ou incidente, quando independe da vontade das partes, casos de herança por exemplo. Também pode ser decorrente da imposição da lei, neste caso será legal, forçado ou necessário.²⁷

Orlando Gomes trata separadamente as origens da indivisão e da comunhão, afirmando que a indivisão pode resultar de várias causas, como a vontade dos indivíduos, a determinação legal ou ainda força das circunstâncias, já a comunhão pode ser resultado da vontade dos interessados – comunhão voluntária ou da lei – comunhão legal, sendo que o condomínio ocorre quando “a coisa indivisa tem vários proprietários, simultânea e concorrentemente”.²⁸

²⁵ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3:** direito das coisas. 40. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 245-246.

²⁶ TARTUCE, Flávio. SIMÃO, José. **Direito Civil v. 4:** direito das coisas. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013. p. 252-253.

²⁷ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI:** dos direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 406.

²⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 240.

No mesmo sentido, Tartuce afirma que são vários os motivos que podem dar origem à copropriedade, classificando-se o condomínio de acordo com cada um destes, podendo ser “convencional” ou “voluntário”, quando decorrente do acordo de vontade dos condôminos, em exercício da autonomia privada, “incidente” ou “eventual” quando for surgir de motivos alheios à vontade dos condôminos, neste caso também chamado de “fortuito”, dada tal independência de vontade, para o qual é exemplo o caso de recebimento de um bem por mais de uma pessoa em razão do falecimento do proprietário, podendo o condomínio “eventual” se formar quando a herança – universalidade de bens, ou o legado – destinação de um bem específico, beneficiem a mais de uma pessoa. Já quando o condomínio é decorrente de determinação legal, sendo consequência do estado inevitável de indivisão da coisa, o condomínio será “necessário” ou “forçado”, estando ligados aos direitos de vizinhança, como a comunhão de paredes, muros, cercas e valas de divisa.²⁹

2.5 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS NO CONDOMÍNIO GERAL VOLUNTÁRIO

A legislação brasileira tratou de cuidar dos interesses relacionados à propriedade condominial, que por ter mais de um sujeito como titular do direito de propriedade torna-se comum que ocorram conflitos entre os diversos interesses reunidos na copropriedade.

A estes sujeitos titulares do mesmo direito de propriedade, se dá a designação de Condôminos, sendo também utilizados outros termos para definir os titulares do condomínio. Conforme Monteiro, além de condôminos também podem ser chamados de consortes, comunheiros ou coproprietários³⁰, para este último termo, também se encontra a variação comproprietário em algumas obras, como a de Arnaldo Rizzardo.³¹

Segundo Fábio Ulhoa Coelho, sendo a titularidade do direito de propriedade pertencente a mais de um sujeito, os poderes sobre a coisa sofrerão algum tipo de limitação, impedindo o coproprietário de agir como se fosse único proprietário, havendo assim, em razão da simultaneidade do direito, uma imposição de limites aos poderes inerentes à propriedade, dada a impossibilidade material de desdobrar a coisa sem que esta sofra uma redução de tamanho ou de valor. Desta forma, os condôminos têm de negociar vários aspectos

²⁹ TARTUCE, Flávio. SIMÃO, José. **Direito Civil v. 4:** direito das coisas. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013. p. 253.

³⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3:** direito das coisas. 38. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 207.

³¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 603.

relacionados ao bem condominial, devendo entre si mútua satisfação, e disso pode decorrer conflitos de interesses, que são resolvidos pelas normas legais sobre a copropriedade.³²

Os direitos e deveres dos condôminos no condomínio geral voluntário estão elencados no Código Civil de 2002, no Capítulo VI – Do Condomínio Geral, Seção I – Do Condomínio Voluntário, Subseção I, nos artigos 1.314 a 1.322.³³

O autor Fábio Ulhoa Coelho, com base no que traz o Código Civil, enumera os direitos dos condôminos como os seguintes:

- a) usar e fruir a coisa, desde que respeitando a destinação dada pela maioria e não excluindo nenhum dos demais;
- b) alienar ou gravar sua fração ideal;
- c) defender a posse e reivindicá-la de terceiro;
- d) participar das deliberações atinentes ao bem objeto da propriedade condominial;

³² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 140-141.

³³ “Art. 1.314. 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.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizeram.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.”

- e) participar dos frutos gerados pela coisa, mesmo que não tenha contribuído para a sua geração;
- f) exigir a qualquer tempo o fim do condomínio, por meio da divisão da coisa divisível ou da venda da coisa indivisível;
- g) ter preferência na venda de fração ideal ou na locação da coisa.³⁴

Quanto aos deveres dos condôminos, que em contrapartida conferem aos demais um direito, conforme evidencia Fábio Ulhoa Coelho ao afirmar que “a superação dos conflitos de interesse entre condôminos, no condomínio voluntário geral, guia-se também pelos deveres previstos em lei”, sendo a imputação de um dever um “modo invertido de a norma jurídica definir um direito”, assim a lei ao atribuir deveres aos condôminos, assegura aos demais o direito de exigir o cumprimento. O autor elenca os deveres dos condôminos como sendo:

- a) arcar com as despesas de conservação e manutenção da coisa, além dos ônus sobre ela incidentes;
- b) abster-se de transferir a estranhos a posse, uso e fruição dela sem a anuência de todos os outros;
- c) responder por sua parte nas dívidas contraídas em proveito comum;
- d) responder pelos danos que infligirem ao bem objeto da propriedade condominial.³⁵

Na lição de Caio Mario da Silva Pereira, nenhum condômino tem o direito de dar a posse, o uso, ou o gozo da propriedade a terceiros sem que os demais condôminos concordem previamente, também a ele não é possível alienar a sua quota-parte a quem não for condômino sem respeitar a preferência de aquisição tanto por tanto dos demais.³⁶

2.6 EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO GERAL VOLUNTÁRIO

A extinção do condomínio é um dos direitos do condômino, que pode exigí-la a qualquer tempo. Tal possibilidade é vislumbrada como uma alternativa à alienação da fração ideal do condômino que quer se retirar do condomínio, pois esta pode ser inviabilizada pela falta de interessados ou mesmo por alguma disposição da convenção que impeça a aquisição por um terceiro interessado, segundo Fábio Ulhoa Coelho, que explica o condomínio geral voluntário assim é chamado justamente por ter a vontade como essência e, portanto ninguém pode ser obrigado manter o vínculo condominial a contragosto.³⁷

³⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 146.

³⁵ *Ibidem.* p. 148-149.

³⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações.** 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 52.

³⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 145.

Conforme afirmação de Rizzardo, no Direito Romano já se dizia que a *communio est mater discordarum* e desta forma, a comunhão constante ou a proximidade dos seres humanos acaba prejudicando a individualidade e a privacidade, sendo uma aspiração comum que se tenha uma delimitação ou definição da propriedade, firmando assim suas dimensões e características.³⁸

Também Monteiro se baseia na máxima consagrada na jurisprudência romana de que “a comunhão é a mãe da discórdia”, assegurando que é um direito legal do condômino a divisão do condomínio, já que o estado de comunhão é transitório quando se trata de condomínio ordinário de coisa divisível. Afirma ainda o autor que já se encontra demonstrado que a propriedade individual é mais fecunda e produtiva se comparada com a propriedade comum.³⁹

De acordo com Caio Mário, o condomínio tradicional é transitório por essência, isso se dá tanto porque a sua natureza é oposta à qualidade exclusiva da propriedade, quanto porque ao longo do tempo tem sido “fonte permanente de constantes litígios, que o legislador quer reprimir e cercear”, desta maneira se instituiu a regra para que a qualquer consorte fosse possível solicitar o encerramento, ressaltando que ainda que exista a possibilidade de se ajustar a continuidade da situação de copropriedade, ou que esta tenha sido determinada pelo doador ou testador, pois nestas circunstâncias a lei estabelece o prazo máximo de cinco anos para sua duração.⁴⁰

A possibilidade de extinção do condomínio geral voluntário por decisão do condômino pode se dar pela divisão, que está prevista no artigo 1.320 do Código Civil de 2002: “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”, e neste caso cada coproprietário ficará com uma parte do bem e se tornará proprietário singular desta.

Para tanto, a coisa deve ser divisível material e juridicamente, bem como economicamente viável a sua divisão, conforme afirma Coelho, explicando que um bem, embora fisicamente divisível, pode por disposição de vontade, norma legal ou norma administrativa não ter o seu fracionamento admitido, ou ainda ser o seu fracionamento inviável pelo fato da divisão física reduzir drasticamente o valor do bem ou prejudicar a sua

³⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 622.

³⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3:** direito das coisas. 40. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 255.

⁴⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 52.

finalidade, de acordo com o estabelecido nos artigos 87 e 88⁴¹ do Código Civil de 2002.⁴² Então, sendo a divisão do bem possível, esta será realizada proporcionalmente ao quinhão de cada condômino, atribuindo-se uma parte do bem correspondente ao valor de mercado de seu quinhão.

Quanto a esta faculdade do condômino de requerer a divisão da coisa comum, afirma Rizzardo que não há limitação de tempo para exercício deste direito, dado o caráter imprescritível da ação de divisão, tanto que o próprio dispositivo legal que trata do assunto já traz a expressão “a todo tempo”.⁴³ A divisão só não poderá ocorrer se cessar o estado de comunhão em razão da posse exclusiva de um condômino durante tempo suficiente para reconhecimento da usucapião, que pode se dar em razão da posse singular sobre toda a coisa ou sobre determinada fração ideal, neste último caso será reconhecida a usucapião do direito à localização da fração ideal no imóvel, ocorrendo então a extinção da indivisão somente em relação à porção que é objeto da posse.⁴⁴

Existem hipóteses de disposição de vontade que podem resultar na indivisão da coisa no condomínio voluntário. Estas estão previstas nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 1.320 do Código Civil de 2002,⁴⁵ que são: o acordo entre os condôminos, que neste caso não pode exceder o prazo de cinco anos, mas que admite prorrogação posterior, e a disposição no testamento ou na doação, que tem prazo limite de cinco anos. Segundo Coelho, embora esta hipótese não permita a prorrogação, nada impede que os condôminos restabeleçam a indivisão do objeto mediante convenção.⁴⁶

A possibilidade de renúncia ao direito de exigir o fim do condomínio é um direito disponível do condômino, podendo ser realizada na convenção condominial ou em documento

⁴¹ “Art. 87. Bens divisíveis são os que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam.

Art. 88. Os bens naturalmente divisíveis podem tornar-se indivisíveis por determinação da lei ou por vontade das partes.”

⁴² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 145.

⁴³ Outro autor que também sustenta esta característica é Monteiro ao dizer que “a ação de divisão é imprescritível (*in facultativis non datur praescriptio*)”. MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3:** direito das coisas. 40. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 255.

⁴⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 622.

⁴⁵ “Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.”

⁴⁶ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 146.

à parte. Estabelecida a indivisão do objeto, a divisão antes do prazo estipulado só pode ocorrer por decisão judicial a pedido de qualquer condômino desde que embasada em razões de gravidade conforme estabelece o parágrafo terceiro do artigo 1.320.⁴⁷

A extinção da coisa pela divisão encontra óbice também nos casos em que a indivisibilidade da coisa se der por motivos materiais, econômicos ou jurídicos, conforme as já mencionadas definições dos artigos 87 e 88 do Código Civil,⁴⁸ nesse caso Coelho explica que havendo acordo entre os condôminos o encerramento poderá se dar através da outorga da coisa objeto da propriedade condominial ao condômino que se interessar por manter a propriedade de forma singular, que pagará o preço equivalente ao das frações ideais dos demais condôminos. Já se não houver consenso entre os condôminos quanto a qual destes se tornará o proprietário singular da propriedade, ou ainda no que tange ao valor a ser pago pelas frações ideais, o condomínio será extinto através da venda da coisa a terceiros, cabendo aos condôminos a divisão proporcional aos seus quinhões do valor líquido apurado com a venda do bem.⁴⁹

Assim também assevera Monteiro, que ao definir as coisas indivisíveis mencionadas no artigo 88 do Código Civil como “as que se não podem partir em porções reais e distintas, formando cada qual um todo perfeito e as que, embora naturalmente divisíveis, se considerem indivisíveis por lei ou vontade das partes”, diz que nestes casos, se não for mais interessante aos condôminos a manutenção da situação condominial, será imposta a extinção, a pedido de qualquer condômino, que será feita por adjudicação a um único condômino, indenizando este aos demais, se for possível se chegar ao acordo de adjudicação, ou então pela venda da coisa comum, que será feita amigavelmente se não houver divergências e se as existindo, será processada pela via judicial.⁵⁰

2.7 CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

Como anteriormente mencionado neste trabalho,⁵¹ o condomínio necessário tem um caráter impositivo, daí também ser chamado de “legal”, dadas as peculiaridades advindas do

⁴⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 146

⁴⁸ Cfe. p. 22, nota de rodapé 40.

⁴⁹ COELHO, *loc. cit.*

⁵⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3:** direito das coisas. 40. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 260.

⁵¹ Cfe. mencionado nas p. 11-12.

direito de vizinhança, sendo que este trata da tapagem e separação entre imóveis, por meio de paredes, muros, cercas e valas.

Esta espécie de condomínio é imposta por lei em caráter permanente e indivisível, conforme assevera Paulo Nader, ao afirmar que o condomínio necessário não se submete às normas previstas para o condomínio geral voluntário, trazendo o Código Civil regulamento próprio nos artigos 1.297, 1.298 e 1.304 a 1.307 do CC. Para o autor, “a experiência revela que os instrumentos divisórios são importantes, pois apresentam utilidade comum e por isto devem permanecer em condomínio entre os confinantes”.⁵²

Orlando Gomes denomina esta espécie de condomínio como “condomínio forçado”, segundo o qual “verifica-se em relação às paredes, cercas, valas, muros divisórios e às pastagens”, podendo ocorrer ainda em determinadas situações criadas pela comistão, confusão e adjunção. O estabelecimento de condomínio em paredes, cercas, muros e valas ocorre em razão da utilidade comum que estes bens divisórios trazem aos vizinhos, passando os proprietários confinantes a ter direito ao uso em comum destas obras divisórias, já que há presunção legal de que tais meios de separação pertencem aos proprietários vizinhos em condomínio, ressalvada a possibilidade de um deles provar a propriedade exclusiva.⁵³

Conforme Silvio Venosa, nas hipóteses de condomínio de paredes, cercas, muros e valas, a lei prevê situações específicas de condomínio decorrentes do direito de vizinhança. No entendimento deste autor a ideia de condomínio forçado, que inicialmente é imposto pela vontade unilateral, mas que efetivamente decorre da lei, provém da previsão legal quanto à possibilidade de que um dos confrontantes possa efetuar as obras de levantamento de parede, cerca, muro ou abertura de vala mesmo sem a anuência do vizinho limítrofe, podendo exigir deste que concorra proporcionalmente com as despesas, tanto de construção, quanto de manutenção.⁵⁴

Para Arnaldo Rizzardo, o condomínio necessário é uma espécie de condomínio tradicional, pois este se divide em voluntário, formado pela vontade das partes, e necessário, também conhecido como forçado ou obrigatório, que decorre da lei, sendo também insuscetível de divisão, no qual cabe a cada proprietário a metade da coisa comum, que

⁵² NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 279.

⁵³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 246.

⁵⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais.** 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 355.

consiste na obra divisória, aplicando-se as regras do condomínio em geral, especialmente as regras sobre limites entre prédios, sobre o direito de tapagem e sobre o direito de construção.⁵⁵

Washington de Barros Monteiro menciona ser esta uma modalidade especial de condomínio, dentre as diversas existentes, abrangendo a meação em paredes, cercas, muros e valas, amparando-se no §1º do Art. 1.297⁵⁶ do Código Civil para justificar tal presunção, em razão das despesas de tapagem das propriedades limítrofes serem de responsabilidade dos proprietários limítrofes, podendo o interessado em fazer a tapagem de sua propriedade realizá-la em comum acordo com o vizinho, ou ainda mediante ação judicial com vistas a constrangê-lo a concorrer para a obra.⁵⁷

Com essa linha de entendimento Arnaldo Rizzardo também corrobora ao afirmar que “o código atual trata do condomínio em exame como necessário, posto que obrigatório, inclusive em arcar com os ônus.”⁵⁸ Por decorrer de lei, é direito do proprietário limítrofe construir a obra divisória e de repartir os custos com o confinante. Desta forma, podem os proprietários limítrofes constituir condomínio nas obras divisórias, cabendo a quem construiu a obra a possibilidade de exigência da repartição das despesas, bem como a quem se beneficiou com a obra a possibilidade de adquirir a meação desta efetuando o pagamento da metade do seu valor.⁵⁹

Em caso do custeio por apenas um dos proprietários vizinhos das despesas relativas à construção de parede, muro, cerca, ou abertura de vala na linha divisória visando demarcar a separação dos imóveis, caberá ao outro o direito de adquirir a meação da benfeitoria, bastando que para isso efetue o pagamento correspondente ao valor atualizado do custo da obra, conforme define a parte final do Art. 1328 do CC, não podendo, entretanto fazer uso desta enquanto não fizer o pagamento ou depósito referente à aquisição da meação, conforme dita o Art. 1.330. Conforme observa Paulo Nader, o direito à meação pode ser objeto de renúncia, já que é constituído em face de quem ergueu as divisórias, já o direito de haver a meação pelo

⁵⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 6-7.

⁵⁶ “Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.”

⁵⁷ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3: direito das coisas**. 40. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 265.

⁵⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 632.

⁵⁹ *Idem*. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 7.

vizinho que não concorreu para a obra é imprescritível e não se submete ao instituto da usucapião dada a proibição constante no Art. 1.330 de utilização da obra de tapagem antes que este adquira a meação.⁶⁰

Quanto à questão da aquisição por prescrição, Arnaldo Rizzardo é de opinião diferente, ao dizer que:

Se o proprietário aproveita a parede ou o muro, com os requisitos estatuídos para o usucapião extraordinário, durante o lapso prescricional de quinze anos, poderá legitimar a posse, incluindo no Registro Imobiliário a meação da parede e do respectivo terreno, sem qualquer pagamento.⁶¹

Orlando Gomes faz uma observação interessante em relação ao condomínio edilício, pois em sua concepção, nos condomínios de apartamentos, no tocante ao solo e às partes que se destinam à utilização comum dos moradores também se dá uma relevante espécie de condomínio forçado. Entretanto se pode verificar que, dada a sua importância, o Código Civil de 2002 se ocupou em título próprio desta disciplina jurídica, que antes era tratada na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.⁶²

Como considerações finais desse capítulo, tendo sido apresentados os tópicos mais relevantes em relação ao Condomínio Geral, pode-se observar que as características que se destacam em relação ao tema tratado são a da sua formação em geral se dar pela própria vontade dos condôminos, da propriedade dos condôminos recair sobre a coisa toda, e a da divisibilidade do condomínio que, como regra geral, é admissível a qualquer tempo, bastando o interesse de um dos condôminos para que esta ocorra.

Assim, questões atinentes a comportamentos que não estejam de acordo com o esperado dos condôminos podem ser mais facilmente resolvidos sem que seja necessário ao coproprietário abrir mão da fração que possui da propriedade, abdicando de seus interesses, já que, com a possibilidade da divisão do condomínio, esse poderá se tornar proprietário individual da parte que lhe couber.

No capítulo seguinte do presente trabalho se abordará o tema do Condomínio Edílico, tipo especial de condomínio que recebeu tratamento próprio na legislação e cuja compreensão dos principais aspectos é de suma importância para o enfrentamento do tema apresentado.

⁶⁰ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 279.

⁶¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 635.

⁶² GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 247.

3 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Como já mencionado no final do capítulo anterior, o entendimento dos pontos relevantes do Condomínio Edilício tem grande importância para a abordagem do tema do presente trabalho. Desta forma, passa-se então à análise deste instituto nas suas bases gerais e nos aspectos mais pertinentes ao tema principal.

O Condomínio Edilício, atualmente tem seu tratamento legal no Código Civil de 2002, no capítulo VII do Título III, artigos 1.331 a 1.358, sendo que anteriormente era regulado pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 em seu Título I, dos artigos 1º a 27.

Quanto à vigência da Lei 4.591/64 que trata do condomínio horizontal, alguns autores defendem que nos assuntos que o Código Civil não regulou, esta continua sendo aplicada, tendo ocorrido a revogação dos artigos cujos assuntos foram tratados pelo Código Civil.^{63, 64,} Já outra corrente doutrinária é do entendimento de que em razão do tratamento dado pelo assunto no CC/2002, o Título I da lei anterior, que trata do condomínio não vige mais, mantendo sua validade somente em relação ao Título II, que trata das Incorporações.⁶⁶

Em relação a esta divergência, os atualizadores da obra de Caio Mário da Silva Pereira afirmam que se consolidou o entendimento de que com o Código Civil de 2002, por este ter incorporado a disciplina jurídica do condomínio edilício, acabou por revogar o Título I da Lei nº 4.591/64, em razão da regra do Art. 2º, § 1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro⁶⁷, posição com a qual estes concordam por entenderem ser mais técnica,

⁶³ É o caso de Arnaldo Rizzardo segundo o qual nos assuntos que não ficaram abrangidos ou regulados no Código Civil de 2002 continuam sendo aplicadas as disposições da Lei 4.591/1964, visto que não há no código civil uma regra que afaste a sua vigência. O autor reafirma este entendimento em várias abordagens ao longo desta obra. RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 13.

⁶⁴ Luiz Edson Fachin, também é deste entendimento ao afirmar que “Com o advento da nova codificação, quase todos os dispositivos legais referentes ao condomínio foram derogados, restando porém vigentes algumas disposições [...]”. FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial: direito das coisas, vol .15 (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003. p.226.

⁶⁵ Também GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, vol. 5**: direito das coisas. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 397.

⁶⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 50. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub.

⁶⁷ BRASIL. **Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro**. Decreto-Lei n. 4.657 de 04 de setembro de 1942. Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm>. Acesso em: 15 out. 2018.

“Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.”

prevalecendo sobre o entendimento diverso de que somente os dispositivos que colidem com o código foram derogados.⁶⁸

3.1 TERMINOLOGIA

Quanto aos termos utilizados para destacar o instituto, pode-se encontrar variações na doutrina, tais como Condomínio Especial e Propriedade Horizontal, adotados por Caio Mário da Silva Pereira,⁶⁹ também mencionados por Arnaldo Rizzardo,⁷⁰ que utiliza ainda as expressões Condomínio Horizontal, Condomínio em Edifícios, e Condomínio Edilício. Já João Batista Lopes defende a prevalência da denominação Propriedade Horizontal, mas adota também outras nomenclaturas, como Condomínio em Edifícios e Condomínio Horizontal,⁷¹ enquanto Orlando Gomes adota a nomenclatura Condomínio Especial em Edifícios, mas ressalta que não há uma terminologia uniforme para designar esta espécie de condomínio.⁷² O Código Civil de 2002 traz a designação Condomínio Edilício.⁷³

Ainda tratando da terminologia, Rizzardo afirma que a denominação adotada pelo Código Civil de 2002, Condomínio Edilício, já era conhecida e empregada, e a palavra edilício origina-se do termo “edil”, que teve seu uso na Roma Antiga e designava o cargo de administrador, ou legislador da urbe, que tinha entre seus encargos o de fiscalizar as construções, públicas e particulares. Entretanto, o autor defende que dentre todos os termos utilizados, o que melhor se aplica é o de “condomínio em edifício”, justificando que assim se dá na prática, no qual domina um regime próprio ou especial de copropriedade, ressaltando que, será condomínio em edifícios se houver a ocupação de uma área com destinação

⁶⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 50. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub.

⁶⁹ *Ibidem*, p. 62.

⁷⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 5.

⁷¹ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 52-53; 55.

⁷² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 249-250.

⁷³ Conforme os atualizadores da obra de Caio Mário antes esta espécie de condomínio era conhecida por condomínio especial ou condomínio em planos horizontais, passando o termo condomínio edilício a ser adotado pelo Código Civil de 2002. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 47. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub.

concomitante das construções em que uma parte que seja de uso individual e outra parte de utilização comum.⁷⁴

3.2 DEFINIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

O autor João Batista Lopes afirma que, por se tratar de uma modalidade de condomínio que importa na instituição de limites de gozo e na regulamentação do exercício de direitos e conseqüente imposição de deveres, o condomínio horizontal se diferencia do condomínio tradicional, já que ao mesmo tempo participa da comunhão e da indivisão.⁷⁵ Segundo o autor,

O proprietário de um apartamento é titular de um direito de natureza complexa, por isso que exerce seu direito de co-proprietário sobre as partes comuns e seu domínio sobre as partes exclusivas, sujeito a limitações de uso e obrigações perante a comunidade a que pertence.

Tais limitações e obrigações e impõem para tornar possível o exercício dos direitos pelos demais condôminos, assegurando-se o perfeito equilíbrio na vida condominial.⁷⁶

No entendimento de Lopes, não ocorrem propriamente restrições ao direito de propriedade, já que os poderes inerentes a este direito continuam a ser exercidos pelo titular, entretanto há uma regulamentação do exercício ou do uso da propriedade.⁷⁷

Para Caio Mário da Silva Pereira, este é um instituto novo, que o autor trata como “condomínio especial” ou “propriedade horizontal”, que reúne uma ideia de propriedade individual e uma ideia de condomínio, através do qual a propriedade individual se dá sobre a unidade autônoma e o condomínio ocorre sobre o solo e demais partes que servem a todos os condôminos, como elevadores, escadas, saguão de entrada.⁷⁸

O que ocorre com a propriedade individual da unidade autônoma na propriedade horizontal é que esta se subordina a sérias restrições, desde ao cumprimento de regras de boa vizinhança, até questões ligadas à estética do edifício, limitações que, para Caio Mário, são inerentes à propriedade exclusiva aliada ao condomínio, senão, bastariam as limitações que já

⁷⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 23.

⁷⁵ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 21.

⁷⁶ *Ibidem*, p. 22.

⁷⁷ LOPES, *loc. cit.*

⁷⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 62-63.

são impostas pela copropriedade, ressaltando que mesmo a propriedade exclusiva também sofre limitações no exercício do direito do proprietário, o que há muito tempo ocorre.⁷⁹

De igual forma, João Batista Lopes apresenta a propriedade horizontal como um instituto jurídico novo, cuja explicação não pode ser dada em face dos princípios tradicionais do condomínio geral, tratando-se de um novo direito real que resulta da combinação de direitos reais pré-existentes, não se diferenciando, contudo, do direito de propriedade, pois o direito em relação à unidade autônoma se dá de forma íntegra e exclusiva, havendo a regulamentação da propriedade em razão da vida em comum que se dá no edifício.⁸⁰

Segundo o autor, esta espécie de condomínio tem origem em problemas como a “crise habitacional”, que se agravou por várias razões. Em suas palavras,

Decorrência de uma série de fatores – duas grandes guerras, êxodo rural, explosão demográfica, formação das megalópoles, anseio de aquisição da casa própria –, a crise habitacional provocou o surgimento de uma nova técnica de construção e de um complexo jurídico cuja perfeita compreensão desafia os estudiosos.⁸¹

Ocorre então uma combinação do direito de propriedade sobre a parte exclusiva com o direito de copropriedade sobre as partes comuns, daí resultando um novo direito real. Esta combinação de dois direitos, criando um novo direito, e a sujeição deste novo direito a uma regulamentação especial de seu exercício justificam a novidade do instituto, conforme coloca Lopes, que enfatiza também a existência de uma diferença entre a propriedade horizontal e o condomínio geral que é a indivisibilidade, já que enquanto o condomínio tradicional tem como regra a possibilidade de ser dividido, sempre sujeito à extinção, o condomínio horizontal tem por característica ser duradouro, indivisível.⁸²

Este novo direito é defendido por Caio Mario ao afirmar que com a fusão dos conceitos de domínio exclusivo com o domínio comum ocorre a criação de um conceito próprio que não se encontra em outros tipos de propriedade, já que sem a simultaneidade do condomínio com a propriedade exclusiva, os direitos inerentes a esta propriedade seriam inconsistentes, pois a sua utilização seria inviável se não houvesse um direito comum, uma propriedade coletiva, sobre suas áreas que lhe dão acesso, sendo que a própria construção da edificação seria inviável se sobre o terreno não recaísse a copropriedade. Desta dedução

⁷⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 62-63.

⁸⁰ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 59-60.

⁸¹ *Ibidem*, p. 21.

⁸² *Ibidem*, p. 60-61.

também afirma o autor que de igual forma perderia a finalidade o condomínio sobre as partes de uso comum sem a existência da propriedade individual sobre a unidade autônoma.⁸³

Caio Mário aponta como origens da criação desse novo instituto situações como o crescimento das aglomerações urbanas, o desenvolvimento vertical das cidades, o encarecimento das obras, que com isso dificultou a construção de um edifício de grande porte sob a forma de propriedade exclusiva, o que deu ensejo a se tratar do assunto dentro de uma nova espécie de comunhão.⁸⁴

A fração ideal do solo e das partes comuns que cabe a cada unidade imobiliária é tratada no parágrafo terceiro do Art. 1.331 do Código Civil, que estabelece que esta é inseparável da unidade imobiliária, e terá sua identificação no instrumento de instituição do condomínio, em forma decimal ou ordinária.

Caio Mário da Silva Pereira diz que a atribuição de uma fração ideal sobre as partes comuns e o terreno a cada unidade autônoma é fundamental para o regime da propriedade horizontal, por ser o resultado da fusão da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio que ocorre sobre o terreno e as partes comuns, sendo também motivo para tal atribuição a previsão legal de que cada condômino deve concorrer para as despesas e demais obrigações do condomínio, da mesma forma que terá direito de receber uma parte do valor da indenização em casos de destruição da coisa ou sua desapropriação por exemplo e, para que seja possível a distribuição destes encargos e direitos a cada proprietário, se torna necessária a existência de um número que represente o interesse econômico de cada coproprietário no condomínio.⁸⁵

Assevera João Batista Lopes que o objeto da propriedade horizontal é a reunião de habitações, salas ou loja, que formam uma unidade de estrutura, um edifício, que se sujeita a um único regulamento jurídico, com a finalidade de atender necessidades e fins comuns. Desta forma, há no edifício partes que são de uso comum, que são as que se prestam ao serviço do edifício, como o solo, as escadas, as paredes mestras, os pátios, as fachadas, os elevadores, a portaria, entre outras, e partes que são de uso exclusivo, que se constituem das unidades autônomas.⁸⁶

⁸³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 64.

⁸⁴ *Ibidem*, p. 39.

⁸⁵ *Ibidem*, p. 69.

⁸⁶ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 64.

O Art. 1.331 do Código Civil de 2002 define em seu caput a possibilidade de existência de partes comuns e partes exclusivas nas edificações, passando a seguir no parágrafo primeiro às partes de uso independente, em que cita em rol não exaustivo os apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, e as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, que se sujeitam à propriedade exclusiva, e assim podem ser gravadas livremente por seus proprietários. A única exceção é em relação às garagens ou abrigos para veículos, que só podem ser alienados ou alugados a pessoas que não pertençam ao condomínio com autorização expressa em convenção.

Em contraponto ao que estabelece o caput do Art. 1.331 ao definir que nas edificações “pode haver partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum”, Caio Mario da Silva Pereira, ainda debruçando-se sobre o anteprojeto do Código Civil, afirmou que ao se tratar da propriedade horizontal, tal característica é obrigatória, e não facultativa, dado que se não houver tal conjugação entre propriedade comum e propriedade exclusiva, não se estará diante do “condomínio especial”.⁸⁷

Para esta crítica, os atualizadores da obra de Caio Mário propõem que a interpretação a ser dada seja que sempre que houver partes exclusivas e partes comuns conjugadas se estará diante do condomínio edilício, já existindo apenas a propriedade exclusiva, não há que se falar na existência deste. Tal situação ocorreria, por exemplo, em casos de conjuntos habitacionais que possuem acesso restrito aos moradores, mas cujas ruas são públicas e cada lote é individualizado, recaindo sobre estes a propriedade exclusiva, inexistindo qualquer parte que seja considerada propriedade comum dos moradores.⁸⁸

Os parágrafos segundo e quinto do Art. 1.331. do Código Civil falam sobre as partes de uso comum, que não podem ser alienadas separadamente, ou divididas, nestas incluídos o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, bem como o terraço de cobertura, que só não será parte comum se assim estiver disposto na escritura de constituição do condomínio.

O Art. 1.339 do Código Civil, em seu caput e parágrafo primeiro, reforça o caráter inseparável das partes comuns, objeto da copropriedade, em relação à unidade individual, cuja

⁸⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 67. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub.

⁸⁸ PEREIRA, *loc. cit.*

propriedade é exclusiva,⁸⁹ e conforme assevera Caio Mário, “os direitos do comunheiro sobre a sua unidade autônoma e sobre as partes comuns consideram-se então indivisíveis, não podendo ser cedidos separadamente”.⁹⁰

Carlos Roberto Gonçalves ressalta que o condomínio edilício se caracteriza pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privada, em que cada condômino tem a propriedade exclusiva da unidade autônoma, podendo ser esta um apartamento, um escritório, uma sala comercial, uma loja, uma garagem, ao mesmo tempo em que é titular de partes ideais das áreas comuns, aí referidos o terreno, a estrutura do prédio, o telhado, as redes de distribuição de água, gás, energia elétrica, os corredores e vias internas pelas quais se tem acesso às unidades autônomas ou à via pública.⁹¹

3.3 NATUREZA JURÍDICA

Em relação à natureza jurídica do condomínio edilício, várias foram as teorias desenvolvidas, conforme afirma Carlos Roberto Gonçalves ao dizer que diversas teorias buscam explicá-la, como a teoria da comunhão de bens, a da sociedade imobiliária, o direito de superfície e a servidão, todas afastadas, e que isso ocorre principalmente por não se aplicarem a esta espécie de condomínio os princípios já consagrados que são inerentes ao condomínio geral.⁹²

No entendimento de Caio Mário da Silva Pereira, o problema que se verifica na definição da natureza jurídica do condomínio horizontal é o de buscá-la em institutos anteriores ao surgimento deste, já que em sua concepção é um direito novo, afirmando que tais institutos, como a comunhão, a superfície, a servidão, a copropriedade indivisa, foram suficientes para atender ao respectivo fenômeno econômico e social para as quais surgiram, entretanto não se prestam ao instituto jurídico posteriormente surgido, dado este ser um novo acontecimento socioeconômico. Diante disso o autor se posiciona no sentido de ser o condomínio edilício um “ente despersonalizado”, conforme a seguir justificado:

⁸⁹ “Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.”

⁹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 64.

⁹¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, vol. 5: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 397.

⁹² *Ibidem*, p. 398.

Pessoalmente nos alinhamos entre aqueles que o consideram um ente despersonalizado, ou seja, uma pessoa formal, já que lhe falta *affectio societatis*, sendo apenas dotado de personalidade judiciária e de plena capacidade processual, o que lhe permite estar em juízo, em nome próprio, representado pelo síndico, na defesa dos interesses comuns dos condôminos.⁹³

João Batista Lopes afirma que a natureza jurídica deste instituto ainda não foi fixada “em termos definitivos e acabados”, isto em razão de se tratar de uma preocupação recente, assim como recente é o fenômeno, que se desenvolveu por consequência do progresso econômico-social e seus efeitos, mas ressalta a necessidade de afastar os princípios que regem o condomínio geral já que, além de não serem satisfatórios, ainda atrapalham a evolução desse instituto, que em verdade é uma novidade. Na sua visão é um instituto jurídico novo e, embora tenha pontos em comum com o condomínio tradicional e com a sociedade, trata-se de um novo direito real que em sua substância não é diferente do direito de propriedade, no qual há uma combinação entre o direito de propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma, com o direito de copropriedade sobre as partes comuns, cujo resultado é um novo direito real, que tem uma regulamentação própria de seu exercício.⁹⁴

No parecer de Hércules Aghiarian, o posicionamento que mais prospera é que se trate de ente *sui generis*, embora em seu entendimento, a teoria associativa se mostre mais adequada, conforme suas explanações em que ressalta algumas de suas características em relação à natureza jurídica, como sua previsão legal, existência de uma representação reconhecida e legitimada e “um universo individual de pessoas responsabilizadas, em nível imediato – os condôminos – quando o patrimônio comum inexistir ou for de ineficaz economicidade para responder”.⁹⁵

Já Silvio de Salvo Venosa qualifica o condomínio edilício como uma “entidade com personificação anômala”, mas ressalva que o Código Civil poderia ter lhe atribuído personalidade jurídica equiparada à pessoa jurídica, dado ao fato de que o condomínio pratica atos semelhantes à pessoa jurídica no mundo negocial, embora a inexistência do *affectio societatis* entre os condôminos.

No tocante à personalidade jurídica do condomínio edilício, Carlos Roberto Gonçalves afirma que o entendimento mais aceito é de que este não tem personalidade jurídica, embora

⁹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 59-62.

⁹⁴ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 53-54; 59-60.

⁹⁵ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012. p. 217-218.

esteja legitimado a atuar em juízo nas situações inerentes às suas relações, sendo tal legitimação conferida pelo Art. 75, XI do Código de Processo Civil de 2015.⁹⁶

3.4 CONSTITUIÇÃO

No que se refere à constituição do condomínio edilício, o Art. 1.332 do Código Civil estabelece que este pode ser instituído por ato entre vivos ou por testamento, e deste ato deve constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, que devem ser estremadas umas das outras e também das partes comuns, deve ser determinada a fração ideal atribuída a cada unidade, no que se refere ao terreno e às partes comuns, e ainda o fim a que as unidades se destinam, bem como eventuais disposições constantes de lei especial.

Diante do disposto no texto da lei, João Batista Lopes assevera que não existe uma só causa da propriedade horizontal, já que esta pode se dar pela sucessão *causa mortis* ou por ato entre vivos, dentre estes a doação, a constituição de sociedade, a destinação do proprietário do edifício. Assim, não se trata de um fato natural a constituição da propriedade horizontal, já que são imprescindíveis a vontade específica dos seus instituidores, nas pessoas de dois ou mais titulares de direitos das unidades autônomas que constituem a edificação, a instituição por ato *inter vivos* ou por testamento, o cumprimento dos requisitos e formalidades determinados pela lei, como o registro no Registro de Imóveis, e ainda por óbvio a existência de um prédio ou uma edificação.⁹⁷

Orlando Gomes afirma que a propriedade horizontal pode ser constituída de várias formas, elencando como mais comuns a destinação do proprietário do edifício, através da qual este constrói o prédio e o divide em unidades autônomas ou faz tal divisão em um prédio já construído, a incorporação, por meio da qual o incorporador obtém capital para construir o edifício através de financiamento ou venda antecipada de unidades e se compromete a entregar as unidades prontas, e ainda o testamento.⁹⁸

Em relação às modalidades de instituição do condomínio edilício, quanto à forma, Arnaldo Rizzardo afirma que esta pode se dar por escritura pública, ou ainda por instrumento

⁹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, vol. 5:** direito das coisas. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 398.

⁹⁷ LOPES, João Batista. **Condomínio.** 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 70-72.

⁹⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 256.

particular⁹⁹, já que não foi estabelecida de forma expressa na legislação a necessidade de utilização de instrumento público, ressaltando que na doutrina e na jurisprudência a opinião dominante é a de admissão do instrumento particular para esta finalidade.¹⁰⁰

3.5 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os condôminos possuem direitos assegurados pela lei, ou se for o caso pela convenção de condomínio. Tais direitos estão ligados ao exercício da propriedade exclusiva da unidade autônoma e da copropriedade das partes comuns. Da mesma forma estão sujeitos a diversas obrigações atribuídas a estes em razão da relação jurídica que decorre da copropriedade.

Conforme João Batista Lopes, embora os condôminos sejam juridicamente independentes entre si, os mesmos possuem a titularidade de unidades que fazem parte de um complexo jurídico, daí a necessidade de se sujeitarem às obrigações que a convivência impõe, da mesma forma que podem exercer os direitos que a lei ou a convenção de condomínio lhe asseguram, sendo os atos dos condôminos regulados pelo “princípio da igualdade de uso ou reciprocidade de direitos e deveres”. Trata-se então de uma regulamentação do direito de propriedade, e não de restrição ou limitação a este de acordo com a afirmação do autor.¹⁰¹

O direito exclusivo do proprietário das unidades autônomas se subordina à interdependência que possuem as várias partes do edifício e ainda à necessidade de coexistência com os direitos iguais dos proprietários das demais unidades, assim Orlando Gomes afirma que por conta disto este direito sofre limitações especiais.¹⁰²

Em relação aos principais direitos dos condôminos, estes são relacionados por João Batista Lopes¹⁰³ conforme a seguir:

- a) usar e gozar com exclusividade de sua unidade autônoma, e das partes comuns, estas respeitadas a sua destinação, e o direito de uso dos demais condôminos;¹⁰⁴

⁹⁹ O autor cita como exemplo mais comum a ata da assembleia geral dos condôminos, através da qual é dada a destinação ao prédio e ao terreno, fazendo a divisão em fações ideais e em unidades autônomas.

¹⁰⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 7.

¹⁰¹ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 75-76.

¹⁰² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 257.

¹⁰³ LOPES, *op. cit.* p. 102-103.

¹⁰⁴ O autor reafirma a colocação de que o direito que o condômino possui em relação à sua unidade autônoma não é diferente do direito do proprietário de um bem de forma individual, estando assim sujeito às normas de boa vizinhança, mas em relação às partes comuns, este se submete a uma regulamentação, que em seu entendimento não é propriamente uma restrição, para que assim se assegure aos demais condôminos o mesmo direito.

- b) alienar ou gravar sua unidade autônoma, independentemente da vontade dos demais condôminos;
- c) repelir o mau uso das partes comuns ou exclusivas, por parte de outros condôminos, ou de estranhos;¹⁰⁵ e por fim,
- d) votar nas assembleias e delas participar, desde que esteja quite com o pagamento das despesas do condomínio.¹⁰⁶

De acordo com Arnaldo Rizzardo, os direitos se relacionam à utilização da coisa, ao proveito, à preservação da privacidade, ao respeito pelos demais condôminos, a movimentação nas áreas de uso comum, o direito de interferência para solução de irregularidades, poder exigir o cumprimento da ordem interna e adoção de condutas compatíveis com o ambiente e a comunidade, utilização das utilidades oferecidas pelo condomínio, condução e manobra de veículos, o direito de reclamar em caso de perturbações que venha a sofrer, ter acesso às prestações de contas e às comunicações que sejam de interesse do condomínio, e ainda votar e ser votado, participar das reuniões do condomínio, recorrer de penalidades que lhe sejam impostas, nada impedindo que outros direitos sejam previstos na convenção ou no regimento interno, em ampliação aos já assegurados pela legislação.¹⁰⁷

Em se tratando de direito de propriedade, o dono do apartamento pode fazer uso do imóvel, em acordo com a sua destinação, da mesma forma que faria uso de uma casa isolada, embora com limitações em razão das circunstâncias da unidade, mas isso não impede que o proprietário pratique atos de disposição da propriedade sem necessitar do consentimento dos demais condôminos, assim afirma Orlando Gomes ressaltando que o poder de disposição, se exercido, também abarca o direito inerente às partes comuns, pois a fração ideal destas acompanha a unidade autônoma.¹⁰⁸

Já como condômino, o dono da unidade autônoma exerce outros direitos, que recaem sobre as áreas de uso comum do prédio, necessários ao uso e gozo da propriedade que lhe é exclusiva, como a utilização de escadas, vias internas de acesso à rua, corredores. Orlando

¹⁰⁵ Em relação à ação nociva de estranhos à parte comum, o autor afirma que a ação do condômino só se justifica em caso de omissão ou impedimento do síndico. LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 75-76.

¹⁰⁶ A questão ressaltada pelo autor, neste ponto é referente à importância dada pelo legislador à pontualidade no pagamento das despesas condominiais, já que o inadimplemento destas impede o exercício do direito previsto no art. 1.335, III do Código Civil. LOPES, *loc. cit.*

¹⁰⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 121.

¹⁰⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 257-258.

Gomes afirma que tais direitos são exercidos em igualdade com os demais condôminos, não sendo possível impedir que estes também utilizem as áreas comuns.¹⁰⁹

Em contrapartida aos direitos, surgem deveres cujo atendimento é obrigatório, conforme assevera Rizzardo, já que do contrário inviabilizaria a instituição do condomínio, sendo a exigência destes deveres aplicada aos residentes ou estabelecidos no condomínio e se estendem também a seus frequentadores. Tais deveres podem em determinados casos serem de competência dos titulares das unidades, como as obrigações relativas ao rateio das despesas, e em outros casos podem ter abrangência mais ampla, abarcando também os demais moradores das residências ou ocupantes de lojas ou salas, familiares, locatários, frequentadores, clientes e empregados.¹¹⁰

Conforme Orlando Gomes, “os proprietários de unidades autônomas têm obrigações *positivas* ou *negativas, comuns* ou *privativas*”, que cita dentre as obrigações positivas a de concorrer com as despesas do condomínio na proporção da fração ideal do terreno, sendo este um ônus real pelo qual responde mesmo em relação aos valores devidos antes de se tornar proprietário, também inclusas as despesas de conservação, reparo e obras do prédio e áreas comuns.¹¹¹

Já quanto às obrigações negativas, Gomes ressalta que estas são inúmeras, podendo ser derivadas do condomínio ou ainda da situação especial criada pela unidade do edifício, tais como obrigações decorrentes de relações de vizinhança, que se acentuam conforme mais próximos estão os condôminos, já para evitar desavenças, obrigações que são relativas ao modo de utilização e uniformidade do imóvel como, por exemplo, as proibições de modificação de fachada, de colocação da segurança do edifício em risco, manutenção da higiene e da limpeza e de não respeitar o direito dos demais condôminos ao uso das áreas comuns, tais proibições constam da legislação e ainda podem ser consignadas nos regulamentos dos condomínios, quais sejam a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno.¹¹²

Os principais deveres dos condôminos, elencados por João Batista Lopes¹¹³ são os seguintes:

¹⁰⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 258.

¹¹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 123.

¹¹¹ GOMES, *op. cit.*, p. 258-259.

¹¹² GOMES, *loc. cit.*

¹¹³ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 96 *et seq.*

- a) concorrer para as despesas de condomínio recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que couber em rateio;¹¹⁴
- b) proibição de efetuar mudanças na fachada do edifício, de execução de obras que comprometam a estrutura deste ou que limitem o direito de uso dos demais condôminos;¹¹⁵
- c) sujeitar-se às normas de boa vizinhança, não podendo fazer uso nocivo da propriedade;¹¹⁶ e por último,
- d) dar às suas partes individuais a mesma destinação que tem a edificação.¹¹⁷

3.6 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Conforme Orlando Gomes, é na convenção de condomínio que são definidos de modo particular os direitos e deveres recíprocos dos condôminos, sendo um instrumento indispensável e exigido por lei. Sua importância se justifica pelo estado de indivisão forçada com caráter permanente da propriedade horizontal, que deve ser regulado tanto quanto possível, suprimindo assim a legislação nas normas que são específicas do condomínio que rege,

¹¹⁴ Segundo o autor, a fixação da quota do rateio se dará conforme a fração ideal do terreno, se nada diferente dispuser a convenção e as despesas a que estão sujeitos os condôminos referem-se normalmente às que concorram para a segurança, estrutura e conservação do edifício. Já as despesas decorrentes de obras no condomínio são separadas em categorias, às quais estão vinculados os quóruns de votação para aprovação em assembleia ou mesmo sua desnecessidade, conforme disciplinado no artigo 1.331 do Código Civil, que classifica estas obras em voluptuárias, assim entendidas aquelas cuja finalidade seja o embelezamento do edifício como, por exemplo, uma alteração estética na fachada ou construção de um salão de festas ou uma quadra de futebol, para cuja realização depende de aprovação de 2/3 dos condôminos, úteis, aqui compreendidas aquelas que aumentam o conforto ou a utilidade da coisa, sendo exemplos a modernização dos elevadores ou a instalação de uma antena coletiva, em que a aprovação se dá por maioria simples, e necessárias, que e referem às obras das quais depende o funcionamento normal do edifício, tais como manutenção do fornecimento de água, de energia elétrica, de gás, do sistema de esgoto, reposição de peças dos elevadores, que independem de autorização e podem ser realizadas de imediato pelo síndico, ou mesmo por qualquer condômino em caso de omissão ou impedimento do responsável pelo condomínio. LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 96 *et seq.*

¹¹⁵ Nesse sentido, afirma o autor que a jurisprudência repele a pretensão da alteração da fachada do edifício por motivos de segurança individual, já que a alteração substancial da fachada em atendimento ao interesse individual do condômino não pode ser permitida porque vai de encontro ao estabelecido no art. 1.336, III do Código Civil. LOPES, *loc. cit.*

¹¹⁶ O autor assevera que os conflitos que ocorrem no edifício são considerados de vizinhança se forem entre unidades autônomas (“apartamento-apartamento”), caso contrário, como nos conflitos relativos ao uso da parte comum, a solução se dará de acordo com as regras da propriedade horizontal. LOPES, *loc. cit.*

¹¹⁷ Tal disposição consta do art. 1.336, IV do Código Civil, cujo não cumprimento sujeita o condômino a uma multa de até cinco vezes o valor da contribuição mensal, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, conforme disposto parágrafo segundo do art. 1.336.

cabendo aos condôminos elaborá-la, e terá validade com a aprovação de dois terços destes, após será levada a registro no Registro de Imóveis.¹¹⁸

O Código Civil trata da convenção de condomínio no Art. 1.333, no qual estabelece a necessidade de que ao menos dois terços dos titulares das frações ideais a subscrevam, e após isso já se torna obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, possuidores e detentores, entretanto para que possa ser oponível perante terceiros se faz necessário o seu registro no Cartório de Imóveis.

Os elementos obrigatórios da convenção de condomínio são, de acordo com Orlando Gomes, a discriminação das partes comuns e das partes privativas, a destinação e a forma de utilização das coisas e dos serviços comuns. Deve trazer também as regras sobre os encargos comuns e a arrecadação das contribuições, e ainda normas que tratem da administração do condomínio, dos serviços necessários ao seu funcionamento, bem como deve tratar dos deveres dos condôminos. O regimento interno completa a convenção de condomínio e segundo o autor pode ser aprovado pela assembleia dos condôminos ou contratualmente.¹¹⁹

Estas disposições estão discriminadas no Art. 1.334 do Código Civil que estabelece que a mesmas referem-se à discriminação e individualização das unidades exclusivas, contendo a separação entre as mesmas e também das partes comuns, a parte ideal do terreno e partes comuns que cabe a cada unidade, o fim a que se destinam as unidades, a forma de repartição e pagamento das despesas do condomínio, a forma de administração do condomínio, a competência das assembleias, bem como sua forma de convocação e o quórum necessário para aprovação das deliberações, as sanções aplicáveis aos condôminos ou possuidores que descumprirem as normas e sobre o regimento interno, que é um documento regulamentar e complementar da convenção do condomínio conforme se verá a seguir.

Além da convenção de condomínio, outro regramento que vincula os condôminos é o regimento interno. De acordo com Rizzardo, este documento é constituído por um conjunto mais detalhado de normas de procedimento, sobretudo no tocante às condutas dos condôminos, que complementa e regulamente as regras já constantes na convenção de condomínio, subordinando-se a estas. O regimento interno é, nas palavras do autor, “um instrumento complementar, revelando um caráter mais dinâmico, explicitativo e detalhado, e expondo como se realizam as regras da convenção.”, da mesma forma que o ato

¹¹⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 259-260.

¹¹⁹ *Ibidem*, p. 260.

administrativo que regulamenta uma lei, não podendo entrar em conflito com a convenção, que é hierarquicamente superior ao regimento interno.¹²⁰

Em relação à natureza jurídica da convenção de condomínio, Orlando Gomes afirma que a natureza da convenção de condomínio é contratual.¹²¹ Já João Batista Lopes ressalta que a natureza jurídica da convenção de condomínio é controvertida, existindo quem defenda que ela tem natureza de associação, outros que se trata de uma relação contratual, há também os que sustentam uma natureza *sui generis*, com concepção mista que carrega traços contratuais e institucionais.¹²²

Dentro desta seara, Lopes entende que a convenção de condomínio tem “caráter predominantemente estatutário ou institucional”, e que por tal motivo ela tem alcance além dos condôminos, abarcando todos os que ingressarem no âmbito do condomínio, como os locatários, familiares, funcionários e visitantes, ressaltando que, embora a convenção tenha um caráter normativo, esta deve estar em acordo com a legislação condominial, funcionando como um subsistema desta, sendo nula naquilo que conflitar com a lei.¹²³

É pacífico o reconhecimento do caráter normativo da convenção de condomínio, cuja força se estende aos condôminos, sub-rogados e às pessoas que de alguma forma estão vinculadas ao ambiente do condomínio conforme assegura Caio Mário da Silva Pereira. Já em relação à sua natureza jurídica, Caio Mário defende o seu caráter estatutário, dado ao fato de ser uma fonte formal de direito, com força obrigatória, que não se restringe apenas aos condôminos signatários, alcança também os condôminos não signatários, os discordantes e os que vierem a integrar o condomínio posteriormente, e abrange ainda a todos que adentrarem o ambiente condominial, seja de forma temporária ou permanente, desde que sua aprovação decorra da subscrição de no mínimo dois terços dos condôminos.¹²⁴

Arnaldo Rizzardo afirma que desponta na convenção de condomínio o lado institucional, ou normativo, em que pese ressaltar que possui fortes elementos de contrato, por vincular os condôminos ao cumprimento de deveres e garantir-lhes direito, sendo esse caráter institucional amparado pelo alcance de seu conteúdo normativo, que deve ser obedecido não

¹²⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 112.

¹²¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 260.

¹²² LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 77-79.

¹²³ *Ibidem*, p. 77-81.

¹²⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 98-103.

só por quem a aprovou, mas por também por todos que ingressarem nas dependências do condomínio, aí incluídos locatários, comodatários, visitantes e funcionários. Conforme o autor, para que prevaleça a sua força normativa, a convenção deve estar de acordo com a lei, pois sobre esta não se sobrepõe.¹²⁵

3.7 A ASSEMBLEIA GERAL DOS CONDÔMINOS

Cuida a assembleia geral de ser o órgão deliberativo do condomínio, sendo composta por todos os condôminos. Suas decisões são tomadas pelo voto da maioria, que se apura pelas frações ideais do terreno, salvo disposição contrária na convenção de condomínio. A convocação da assembleia é realizada pelo síndico e, nos casos de omissão ou impedimento deste, pode ser feita pelos condôminos detentores de um quarto das frações ideais. O quórum de aprovação das proposições varia de acordo com a matéria a ser tratada, podendo ser de maioria simples, maioria qualificada de dois terços das frações ideais e até mesmo de unanimidade.¹²⁶

O Código Civil no Art. 1.350 determina que seja realizada uma assembleia geral anual, na qual serão realizadas as prestações de contas, a aprovação do orçamento das despesas e as contribuições dos condôminos. Cabe ao síndico convocar esta assembleia, e não o fazendo, pode ser convocada por um quarto dos condôminos ou, se ainda assim não for convocada, por decisão judicial se requerido por qualquer condômino conforme estatuído nos parágrafos primeiro e segundo deste artigo.

Além da obrigatoriedade da assembleia geral ordinária, é possível a qualquer tempo a convocação de assembleias extraordinárias, conforme a necessidade. Tal previsão consta do Art. 1.355 do Código Civil, que atribui a convocação das mesmas ao síndico ou por um quarto dos condôminos.¹²⁷

As decisões tomadas em assembleia são soberanas, conforme afirma João Batista Lopes, destacando que sendo esta um órgão deliberativo do condomínio, só se sujeita aos ditames da legislação e da convenção do condomínio e também à apreciação judicial, este último controle em face da legalidade dos atos praticados.

¹²⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 92-93.

¹²⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 261-262.

¹²⁷ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 115.

De igual forma, ressalta Orlando Gomes que o poder da assembleia não tem caráter absoluto, pois deve observar a legislação, a própria convenção do condomínio e ainda pode sofrer o controle judicial.¹²⁸

Assim também discorreu Caio Mário ao afirmar que a assembleia geral se trata do o órgão deliberativo dos condôminos, podendo ser Ordinária ou Extraordinária, cujas deliberações obrigam os condôminos, observadas a legislação e a convenção do condomínio, podendo ser anuladas judicialmente ou modificadas por deliberação tomada em outra assembleia.¹²⁹

3.8 A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO

Estabelece o Art. 1.347 do Código Civil que a administração do condomínio é realizada pelo síndico, que deve ser eleito na assembleia dos condôminos para um mandato de até dois anos que pode ser renovado. Não é obrigatório que o síndico seja escolhido entre os condôminos, podendo ser um terceiro.

O síndico é o órgão executivo do condomínio, que segundo João Batista Lopes é figura inquestionavelmente da maior importância, e como tal se reúne nesta função uma grande soma de poderes. Sendo responsável pela grande maioria das atividades do condomínio o síndico age como um mandatário, sempre na defesa dos interesses comuns.¹³⁰

De acordo com Orlando Gomes, o síndico representa o condomínio ativa e passivamente, devendo praticar os atos necessários à defesa do interesse comum, seja em juízo ou fora dele. O seu agir se dá em nome alheio e, portanto deve observar as normas da convenção de condomínio e se submeter à fiscalização da assembleia de condôminos.¹³¹

3.9 A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Diferentemente do que ocorre com o condomínio tradicional, em que é facultado ao coproprietário requerer a divisão da coisa comum a qualquer tempo, o condomínio edilício traz por essência a indivisibilidade, a sua constituição se dá com intuito de durabilidade,

¹²⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 263.

¹²⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p.148.

¹³⁰ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 129-130.

¹³¹ GOMES, *op. cit.*, p. 260.

diversamente do procedimento do condomínio tradicional, no qual a regra é a sua extinção, sendo a divisão um direito do condômino, no condomínio horizontal a essência é a indivisão, portanto a extinção será exceção.

Afirma Caio Mário da Silva Pereira que, no condomínio tradicional, requerer a divisão da coisa comum a todo tempo é uma faculdade que se reconhece a qualquer condômino, e ainda que exista acordo de vontade dos coproprietários, ou a vontade do doador ou testador, para manutenção do estado de indivisão, esta é temporária, não podendo ultrapassar cinco anos.¹³²

Já na propriedade horizontal, tal situação não se repete, pois segundo o mesmo autor, a existência jurídica da propriedade coletiva sobre o solo as partes comuns do prédio está ligada à subsistência da propriedade particular e individual sobre a unidade autônoma, e isso constitui um condomínio indivisível, a propriedade que é exercida em comum pelos coproprietários é vinculada à unidade autônoma, de tal forma que não é possível a sua venda destacada desta, não sendo possível também a sua divisão, entretanto, podem ocorrer motivos ou causas jurídicas que façam cessar o condomínio, extinguindo assim o regime da propriedade horizontal.¹³³

Nas palavras de João Batista Lopes, o condomínio em edifícios tem como marca uma “indivisibilidade essencial”, por regra é constituído para durar perpetuamente, sendo ilimitadas no tempo as suas finalidades e para que seus objetivos sejam realizados “a propriedade horizontal deve ser duradoura”, de forma contrária ao que ocorre com o condomínio tradicional.¹³⁴

Afirma Arnaldo Rizzardo que ao se falar em extinção do condomínio edilício, não se está tratando da divisão da propriedade comum para individualizar a parte de cada condômino já que, ao contrário do que pode ocorrer no condomínio tradicional, no condomínio edilício impera a indivisibilidade da propriedade comum, que consiste nas áreas comuns, que são do uso de todos, pois embora exista uma separação na propriedade das unidades individuais, o mesmo não acontece com as partes que são de uso comum.¹³⁵

¹³² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 175.

¹³³ PEREIRA, *loc. cit.*

¹³⁴ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 130.

¹³⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 221.

Desta forma, a extinção do condomínio edilício só se dará em situações excepcionais. João Batista Lopes assevera que as causas que podem determinar o fim da propriedade horizontal são diversas, destacando como mais importantes:

- a) por ocasião da desapropriação da totalidade do edifício;
- b) quando ocorrer o perecimento do objeto, por exemplo em casos de incêndio ou destruição; e
- c) em eventual alienação total do edifício, se aprovada unanimemente pelos condôminos.¹³⁶

Caio Mário da Silva Pereira, cita como causas de extinção da propriedade horizontal a desapropriação, o perecimento do objeto, que pode ser destruído por incêndio, terremoto, ciclone, desmoronamento, ou ocorrência de outro sinistro com o prédio, e ainda pela confusão, que se dá pela reunião de todas as unidades autônomas, e por consequência também da totalidade das frações ideais nas mãos de um único proprietário¹³⁷, o que fará cessar o condomínio, que dará lugar ao domínio exclusivo.¹³⁸

Nestes casos, frisa o autor que para surtir os efeitos da extinção do condomínio será necessário o cancelamento no Registro de Imóveis do registro que instituiu a propriedade horizontal. Também será possível o restabelecimento da propriedade horizontal neste último caso, bastando para isso que uma das unidades autônomas seja alienada novamente a um terceiro.¹³⁹

Como causas de extinção do condomínio edilício, Arnaldo Rizzardo elenca a alienação do edifício, a aquisição de todas as unidades por uma pessoa física ou por uma pessoa jurídica, a destruição ou ameaça de ruína do imóvel, a desapropriação pelo poder público e ainda se ocorrer destinação do imóvel para uma finalidade diversa do que estabelece o ato constitutivo, não mais possibilitando a manutenção da copropriedade ou por decisão dos condôminos.¹⁴⁰

¹³⁶ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 130.

¹³⁷ O autor cita como hipóteses de confusão: a sucessão *causa mortis*, que pode ensejar a concentração de todos os apartamentos e respectivas frações ideais nas mãos de um só sujeito, ou a aquisição de todas as unidades autônomas por uma só pessoa através de ato *inter vivos*, que também ensejará a concentração da titularidade da propriedade exclusivamente em uma pessoa. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 176.

¹³⁸ PEREIRA, *loc. cit.*

¹³⁹ PEREIRA, *loc. cit.*

¹⁴⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 221.

A possibilidade de extinção por “convenção” também é defendida por Caio Mário ao afirmar que se a situação jurídica for criada por ato de vontade em acordo com a lei, desfazê-la por ato de vontade também será lícito. Entretanto, este restringe os atos de extinção do condomínio relacionados a esta hipótese aos casos em que um dos condôminos adquire todas as unidades para si, o que faria desaparecer a comunhão, a criação de uma sociedade entre os coproprietários, cujo aporte de cada um para formação do capital social seria a sua unidade autônoma e respectiva fração ideal, o que também reuniria todas as unidades no domínio de uma só pessoa jurídica, ou então em uma hipótese mais remota, se todos os condôminos, por renúncia unânime de todos os seus direitos individuais, convertessem a propriedade horizontal em um condomínio tradicional, tornando-se titulares de uma fração ideal do todo, incluídos o terreno, as unidades até então autônomas e as áreas comuns. O que não é permitido no regime da propriedade horizontal é o ato de vontade que a extinga mantendo as unidades autônomas, já que tal ato não eliminaria as características próprias deste tipo de condomínio, o que atrai a aplicação da legislação que o regula.¹⁴¹

Por derradeiro, nos assuntos abordados neste capítulo foi possível observar que o Condomínio Edifício não se confunde com o condomínio tradicional, sendo um instituto jurídico novo, amparado em um fenômeno econômico e social, que surgiu da necessidade de melhor aproveitamento dos espaços urbanos e de aumentar a oferta de moradia, bem como pela possibilidade de redução dos custos de construção e aquisição, de obtenção de uma série de facilidades e serviços por meio do compartilhamento das áreas e utilidades comuns.

Diante das explanações realizadas acerca dos pontos mais relevantes no tocante ao Condomínio Edifício, através das quais ficaram evidenciadas as semelhanças e diferenças deste com o condomínio geral, verificou-se que um contraponto importante entre estes institutos está na característica da indivisibilidade, que no condomínio edifício é a regra, ao passo que no condomínio geral a divisibilidade é um direito assegurado aos condôminos, sendo permitido no máximo a estipulação de uma indivisibilidade temporária.

Tal peculiaridade faz com que aos condôminos que se sintam incomodados com atitudes antissociais de outros condôminos não seja possível solicitar a divisão do condomínio, tornando sua unidade autônoma e respectiva fração ideal em uma propriedade individual e assim preservando seu interesse de se manter na posse do bem, já que a venda de sua unidade a outro interessado muitas vezes pode não lhe ser conveniente, como nos casos de

¹⁴¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 187-188.

uma sala comercial localizada em um ponto importante para o seu negócio, ou mesmo a sua residência, na qual está instalada a sua família, que possui uma boa localização, em um condomínio que lhe oferece facilidades nas áreas comuns, ou seja, que atende aos seus anseios e necessidades.

Esta diferença em relação ao condomínio tradicional se mostra um importante argumento para o estudo da possibilidade de exclusão do condômino antissocial, que se insere no contexto do condomínio edilício, no qual os demais condôminos, ao não terem a opção da divisão do condomínio, acabam por ser obrigados a buscar outros meios de fazer cessar as condutas nocivas ao ambiente condominial.

Também as demais noções inerentes às espécies de condomínio que foram abordadas neste trabalho, como os direitos e deveres dos condôminos, as normas legais e internas que regem o condomínio edilício e seus órgãos deliberativo e executivo, trazem um esclarecimento acerca dos assuntos que serão tratados no capítulo seguinte ao se abordar sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

4 A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Ao longo do capítulo que tratou do Condomínio Edilício, se evidenciou que este se trata de uma espécie distinta de condomínio, um novo instituto jurídico no sentido de se diferenciar do Condomínio Geral, com características e regramentos próprios, no qual aos condôminos são assegurados direitos e atribuídos deveres cujo cumprimento é essencial para o bom andamento do condomínio.

Junto com tais possibilidades que o instituto do Condomínio Edilício trouxe, também surgem problemas típicos deste, sendo o descumprimento dos deveres um dos que mais se destaca e cujo tratamento se dá conforme as normas que a legislação e os regulamentos condominiais preveem, em geral cominando na aplicação de sanções pecuniárias, não havendo previsão de divisão do condomínio, situação que não ocorre com Condomínio Tradicional, no qual é direito do condômino insatisfeito exigir a divisão da coisa.

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira afirma que, em contraponto ao condomínio tradicional, que é transitório, o estado de comunhão no condomínio horizontal é permanente, justificando que de outra forma seria impossível a conservação útil do complexo jurídico, também não se conceberia a fruição da parte exclusiva de cada condômino.¹⁴²

Diferentemente do que ocorre no condomínio geral voluntário, no qual os condôminos já se conhecem previamente e, não raramente possuem uma relação de proximidade e de confiança que propicia o surgimento da relação de condomínio, Fabio Ulhoa Coelho menciona que no condomínio edilício é diferente, pois na maioria das vezes os condôminos adquirem os imóveis da incorporadora, passando a se conhecer e interagir após se tornarem condôminos, e que naturalmente há uma maior complexidade nos conflitos de interesse quando a divisão da propriedade é antecedente ao conhecimento pessoal.¹⁴³

Em relação à sua unidade, o condômino pode dispor de todos os poderes inerentes à propriedade, conforme Art. 1.331, I, do Código Civil, podendo assim vender ou dar posse a quem lhe aprouver. Diante dessa possibilidade, não há um limite ao acesso de novo condômino que se sub-rogue no lugar do outro. Também não há como filtrar as pessoas que terão acesso às residências. João Batista Lopes ressalta que no condomínio edilício não há uma seleção prévia para o ingresso do condômino, não prevendo a lei que se estabeleça

¹⁴² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 53.

¹⁴³ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4: direito das coisas, direito autoral**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 150-151.

alguma formalidade ou requisito em especial, impossibilitando assim que o condomínio se proteja quanto ao ingresso de pessoas que se comportem de forma diversa dos regulamentos condominiais, descumprindo assim com as obrigações e se comportando de maneira incompatível com as regras sociais.¹⁴⁴

Dentre os descumprimentos dos deveres dos condôminos, o que aqui merece atenção é o comportamento antissocial, considerado um dos mais graves, pois o condômino que desta maneira se comporta acaba por submeter os demais a situações que não coadunam com o proceder esperado da relação condominial e indo além, muitas vezes causando constrangimento e até mesmo colocando em risco as demais pessoas que integram o condomínio ou estão sujeitas à esfera de abrangência das relações condominiais.

4.1 AS SANÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS POR DESCUMPRIMENTO DOS SEUS DEVERES

No tocante às sanções que podem ser aplicadas aos condôminos em razão do descumprimento de seus deveres, estas estão contidas nos parágrafos primeiro e segundo do Art. 1.336 do Código Civil e no Art. 1.337 caput e parágrafo único.

O parágrafo primeiro do Art. 1.336 trata do não pagamento da parcela que cabe ao condômino no rateio das despesas, estabelecendo que “o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.”

Já o parágrafo segundo desse artigo, é reservado às consequências relativas ao descumprimento dos deveres relacionados nos incisos II a IV do Art. 1.336, que tratam das obrigações de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, proibição de alteração da forma e da cor da fachada, das partes e esquadrias externas, e da obrigação de “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.”, sendo que a consequência destas transgressões será a multa que estiver prevista no ato constitutivo ou na convenção, limitada ao máximo de cinco vezes o valor da contribuição mensal, sem prejuízo da apuração e cobrança das perdas e danos.

¹⁴⁴ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 157.

Se a multa não estiver regulada na convenção ou no ato constitutivo, determina a parte final do parágrafo segundo que a assembleia delibere sobre a cobrança da multa, observado o quórum de dois terços dos condôminos restantes.

Conforme o Art. 1.334 do Código Civil, além dos assuntos que a lei estabelece que deve conter a Convenção de Condomínio, também é possível aos condôminos estabelecerem outras disposições, entre elas as sanções aos condôminos. Assim afirma Marco Aurélio S. Viana: “Efetivamente, a Convenção de Condomínio pode prever as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores.”¹⁴⁵

O artigo 1.337 do Código Civil cuida das sanções destinadas tratar das ocorrências relativas aos condôminos com reiterado comportamento de descumprimento dos seus deveres decorrentes da relação condominial e dos limites que esta impõe ao direito de propriedade.

O caput desse artigo prevê a possibilidade de aplicação de multa de até cinco vezes o valor referente à contribuição para as despesas condominiais ao condômino que descumpra os seus deveres de forma reiterada, a ser apurada conforme a gravidade e a reiteração das faltas, sem prejuízo da apuração das perdas e danos que possam ter ocorrido, para a qual se exige a deliberação por três quartos dos condôminos restantes.

Entretanto, a sanção prevista no Código Civil para o comportamento reiterado que se destaca é a estabelecida no parágrafo único do Art. 1.337, que se dá em relação ao condômino com reiterado comportamento antissocial, cuja redação é a seguinte:

Art. 1337. [...]

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 da assembléia.

A discussão se dá em torno da possibilidade de aplicação de sanção mais drástica do que a estabelecida neste dispositivo, principalmente porque a legislação condominial não traz de forma expressa qualquer outra sanção para os casos de condutas antissociais reiteradas, cujas multas aplicadas não tenham produzido o efeito esperado.

¹⁴⁵ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais.** Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 566-567.

4.1.1 A aplicação da multa do Art. 1.337, parágrafo único do Código Civil

Conforme Álvaro Villaça de Azevedo a multa do Art. 1.337, se consagra em uma das regras mais importantes, pois até a entrada em vigor do novo Código Civil não havia previsão de punição mais severa.¹⁴⁶

De acordo com afirmação de Arnaldo Rizzardo, para a configuração da infração às regras condominiais não é necessário que estas constem da convenção do condomínio ou do regimento interno, prescindindo de previsão em algum documento, sendo suficiente a ocorrência de prática entendida como nociva ao condomínio.¹⁴⁷

Conforme Marco Aurélio S. Viana, existem dois requisitos legais que devem ser atendidos para que se autorize a sanção:

- a) o comportamento antissocial deve repercutir na vida social da comunidade; e
- b) este comportamento antissocial deve ser reiterado.¹⁴⁸

Para Sávio de Aguiar Soares, é necessário o exame da conduta do condômino e qual foi a repercussão lesiva dessa atitude em relação à comunidade condominial para que se faça a qualificação do ato como antissocial ou nocivo, já quanto à reiteração da conduta antissocial, esta ocorrerá de acordo com o que for fixado na convenção do condomínio, na qual se determinará o número de vezes necessário para que se configure a reiteração da conduta.¹⁴⁹

Entende Arnaldo Rizzardo que a aplicação da penalidade pelo síndico deve ser imediata, devendo a assembleia posteriormente decidir pela manutenção da sanção ou pela isenção do condômino. Segundo o autor,

Pensa-se que, verificada a transgressão, está o síndico autorizado a aplicá-la imediatamente, devendo haver ulterior deliberação da assembleia, que ratificará ou isentará o infrator. Em vista do transtorno que causa a conduta, em havendo reiteração, permitida a imediata incidência.¹⁵⁰

No mesmo sentido, Marco Aurélio S. Viana diz que a fixação da pena de multa do décuplo do valor da taxa condominial é feita pelo síndico, que por ser o administrador definirá o valor e fará a aplicação, pois à assembleia cabe somente a aplicação prevista no caput do

¹⁴⁶ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edilício e Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 48-60, nov./dez. 2008.

¹⁴⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 134.

¹⁴⁸ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 566-567.

¹⁴⁹ SOARES, Sávio de Aguiar. **Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao direito de propriedade**. Revista Bonijuris. Curitiba, n. 596, p. 11-18, jul. 2013.

¹⁵⁰ RIZZARDO, *op. cit.*, p. 134.

Art. 1.337 e não na pena prevista no parágrafo único, sendo que a pena aplicada prevalecerá até que ocorra a ulterior deliberação da assembleia geral, à qual caberá decidir se mantém a penalidade, podendo inclusive reduzi-la, mas não aumentá-la, visto que a lei estabeleceu um limite, nem aplicar sanção diversa, a menos que a convenção ou o regimento interno assim estabeleçam.¹⁵¹

Em atualização da obra de Washington de Barros Monteiro por Carlos Alberto Dabus Maluf, este comenta que a imposição da multa deve ser realizada de imediato pelo síndico ou corpo diretivo do edifício, conforme as regras constantes da convenção de condomínio, posteriormente a sanção deve ser ratificada por deliberação da assembleia.¹⁵²

Maluf reafirma esse entendimento em seu livro que trata do Condomínio Edifício ao dizer que “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 por ulterior deliberação da assembleia.”¹⁵³

Da mesma forma assenta Carlos Roberto Gonçalves ao afirmar que a multa deve ser imposta de imediato pelo síndico do edifício ou seu corpo diretivo, seguindo o regulado na convenção do condomínio, devendo a imposição dessa multa ser ratificada posteriormente em deliberação da assembleia.¹⁵⁴

Conforme é ressaltado na obra atualizada de Caio Mário da Silva Pereira, as sanções do Art. 1.337 são aplicáveis tanto ao condômino como também a possuidor ou ocupantes das unidades autônomas.¹⁵⁵ E, segundo Neimar Roberto de Souza e Silva, podem ser impostas tanto pessoas físicas, quanto jurídicas, neste caso em razão dos atos praticados por seus prepostos ou representantes.¹⁵⁶

¹⁵¹ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 566-567.

¹⁵² MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3: direito das coisas**. 38. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2007. p.293.

¹⁵³ MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edifício**. 3. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 108.

¹⁵⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, vol. 5: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 419.

¹⁵⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 130. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub.

¹⁵⁶ SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017. p. 115-118.

No entendimento de Álvaro Villaça de Azevedo, além da multa do décuplo do valor da taxa condominial, pode a punição ser agravada, não com o aumento do valor da multa, mas a assembleia geral poderá exigir que o condômino nocivo seja afastado.¹⁵⁷

4.1.2 Cabimento das multas do Art. 1.337 ao condômino devedor contumaz

Na doutrina há posicionamentos divergentes quanto à aplicabilidade da multa do parágrafo único do Art. 1.337 do Código Civil ao condômino que não paga as taxas condominiais, e por conseguinte considerando esta também uma conduta reiteradamente antissocial, em razão de já existir na parte final do parágrafo primeiro do Art. 1.336 uma previsão expressa de multa referente ao não pagamento da contribuição condominial, ao ser estabelecido que “O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.”

Assim, se posiciona Neimar Roberto da Silva na defesa de que não se aplicaria o parágrafo único do Art. 1.337 à hipótese de inadimplência contumaz, pois esta embora caracterizada como uma conduta nociva, é apenas “mediatamente antissocial”, neste caso a sanção aplicável é a multa prevista no caput do Art. 1.337. Também porque o não pagamento das despesas condominiais pode ser cobrado judicialmente, que se não for pago espontaneamente após o procedimento judicial, pode resultar em penhora do imóvel.¹⁵⁸

Para Silva, nesta hipótese seria cabível somente a multa do parágrafo 2º do Art. 1.336,¹⁵⁹ que trata do reiterado descumprimento de quaisquer deveres dos condôminos.

¹⁵⁷ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edifício e Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 48-60, nov./dez. 2008.

¹⁵⁸ SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017. p. 116.

¹⁵⁹ “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;

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.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.”

Entretanto, verificando o que dispõe o § 2º, se observa que não está contemplada nessa possibilidade de aplicação de multa de até cinco vezes a taxa condominial o não pagamento das despesas, que se encontra no inciso I do Art. 1.336, enquanto o parágrafo 2º deste artigo se aplica aos incisos II a IV deste artigo:

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Segundo Marco Aurélio Bezerra de Melo, não são cabíveis as multas do Art. 1.336, §2º e do Art. 1.337. Quanto à primeira, o autor discorre:

Em que pese respeitáveis opiniões em contrário, parece-nos que o atraso no pagamento não pode ensejar a aplicação de outro tipo de multa que não seja a de 2% sobre o valor da cota condominial, prevista no § 1º do Art. 1.336 do Código Civil. A multa prevista no § 2º desse artigo envolve comportamentos contrários à boa convivência do condomínio, como o de desrespeito ao sossego dos demais condôminos, estacionamento de veículos automotores em local indevido ou em desrespeito às normas do condomínio, danos causados nas áreas comuns, alteração das partes externas do prédio, dentre outras práticas.¹⁶⁰

Já quanto às sanções do Art. 1.337, Melo entende que embora devesse a multa referente à impontualidade ter um poder coercitivo maior, em um patamar de 10% do valor da cota condominial, e não 2%, já que este valor baixo incentiva a inadimplência, não cabe enquadrar o inadimplemento reiterado dentro do artigo 1.337, que trata do condômino nocivo ou antissocial. Ressaltando o autor, para ambos os casos que “Essa construção jurídica, ao nosso sentir, retrata hipótese de fraude à lei, sendo, portanto, nula de pleno direito a teor do inciso VI do Art. 166 do Código Civil.”¹⁶¹

Por outro lado, Carlos Alberto Dabus Maluf é um dos autores que entende cabível a aplicação da multa do caput do Art. 1.337, ao condômino que reiteradamente não paga as cotas condominiais, mas quanto à multa do parágrafo único desse artigo para esta conduta, o autor nada menciona, apenas refere que tal sanção se aplica às condutas antissociais reiteradas.¹⁶²

¹⁶⁰ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Apontamentos sobre o condomínio edilício**. In: AZEVEDO, Fabio de Oliveira. MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito Imobiliário: Escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 395-448.

¹⁶¹ MELO, *loc. cit.*

¹⁶² MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edilício**. 3. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 106-107.

No mesmo sentido entende Fábio Ulhoa Coelho, que afirma que “qualquer que seja o dever inadimplido, quando for reiterado o descumprimento, o condômino infrator expõe-se a sanção mais severa”, cabendo também ao devedor contumaz de cotas condominiais a sanção do caput do Art. 1.337, sem, entretanto mencionar o cabimento da multa do seu parágrafo único para a situação, também afirmando que esta se aplica para os casos de descumprimento reiterado de conduta antissocial.¹⁶³

Outro autor que defende o cabimento da multa do caput do Art. 1.337 é Luis Edson Fachin, ao afirmar que

O campo de aplicabilidade dessa sanção, que pode corresponder ao quántuplo da contribuição condominial, inclui a infração dos deveres de omissão, bem como do dever de adimplir pontualmente com a quota mensal. O condômino que reiteradamente deixa de adimplir sua contribuição para as despesas do condomínio pode ser instado ao pagamento da multa prevista no Art. 1.337, conforme a aferição da gravidade de sua conduta pela assembléia.¹⁶⁴

No entanto, Fachin não menciona sobre o cabimento da multa do parágrafo único do Art. 1.337 às situações de inadimplência reiterada, reservando os comentários dessa sanção às situações em que a infração aos deveres é tão grave que afeta a convivência com os demais condôminos.¹⁶⁵

João Batista Lopes também faz manifestação nessa direção ao afirmar que não pode, por motivo de impontualidade, o condômino ser privado dos direitos que o Código Civil lhe consagra, neste caso o que ocorre é o cabimento das sanções previstas no Art. 1.336, parágrafos primeiro e segundo e Art. 1.337.¹⁶⁶

No tocante à jurisprudência, é possível encontrar julgados que acatam a possibilidade de aplicação da multa do Art. 1.337 ao condômino que reiteradamente não paga as cotas condominiais, conforme julgados a seguir.

No Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS), foi reformada sentença que havia reconhecido o pedido de nulidade da multa prevista no Art. 1.337 por alegação de que essa penalidade se aplicava em caso de descumprimento de outras regras. A decisão da segunda instância reconheceu a possibilidade de cumulação das multas do Art. 1.336, § 1º e do Art. 1.337 do Código Civil, porque a segunda é mais severa que a primeira, se aplicando ao comportamento reiterado, não caracterizando assim *bis in idem*:

¹⁶³ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 164.

¹⁶⁴ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil:** parte especial: direito das coisas, vol .15 (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 260-261.

¹⁶⁵ FACHIN, *loc. cit.*

¹⁶⁶ LOPES, João Batista. **Condomínio.** 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 90.

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. PRETENSÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA IMPOSTA A CONDÔMINO. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO ENTRE A SANÇÃO PREVISTA NO ART. 1.336, §1º, DO CÓDIGO CIVIL E A SANÇÃO PREVISTA NO ART. 1.337 DO MESMO DIPLOMA QUANDO O DEVEDOR DAS COTAS CONDOMINIAIS É CONTUMAZ. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA REFORMADA.

I. É dever do condômino pagar as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, conforme prevê o art. 1.336, inciso I, do Código Civil. A sanção prevista no §1º de tal dispositivo, incidente na hipótese de descumprimento desse dever, pode ser cumulada com a sanção prevista no art. 1.337 quando o condômino é devedor contumaz, ou seja, descumpra reiteradamente o dever de pagar as cotas. As naturezas das penalidades são diversas. A primeira hipótese (art. 1.336, §1º) trata-se da simples multa decorrente da execução tardia da obrigação, tendo caráter moratório. Já a segunda hipótese (art. 1.337) se trata de punição mais severa, tem caráter sancionatório, ou seja, não decorre de simples descumprimento de dever (tal como o de pagar as cotas), mas sim, de um descumprimento reiterado de qualquer dos deveres elencados no art. 1.336. Assim, as penalidades podem coexistir, não acarretando *bis in idem*, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

III. No caso dos autos, há farta prova de que a autora se trata de devedora contumaz, pois não paga sua cota condominial em dia há quase dez anos, tendo efetuado parte do pagamento em uma das ações judiciais de cobrança movidas pelo condomínio apenas quando seu imóvel estava prestes a ser praxeado, voltando, logo depois, a descumprir seu dever.

IV. Reforma da sentença para julgar improcedente o pleito declaratório e, por consequência, inverter a sucumbência. Fixação de honorários recursais, considerando que a sentença recorrida foi publicada após a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil.

RECURSO PROVIDO À UNANIMIDADE.¹⁶⁷

Em julgado de 2015 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Recurso Especial 1.247.020 - DF, foi decidido que a multa do Art. 1.337 se aplica ao condômino devedor contumaz, com votos majoritários a favor do entendimento do Relator de que

o "condômino nocivo" ou "antissocial" não é somente aquele que pratica atividades ilícitas, utiliza o imóvel para atividades de prostituição, promove a comercialização de drogas proibidas ou desrespeita constantemente o dever de silêncio, mas também aquele que deixa de contribuir de forma reiterada com o pagamento das taxas condominiais.¹⁶⁸

Esse entendimento prevaleceu sobre a posição que defendia a inaplicabilidade da multa do Art. 1.337 sob o seguinte argumento:

o condomínio já possui mecanismo para coibir a inadimplência das cotas condominiais, previsto no artigo 1.336 do Código Civil. Dessa forma, a incidência da multa do mencionado artigo 1.337 importaria em excesso, que

¹⁶⁷ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação nº 70070960588. Relator: Des^a. Liége Puricelli Pires. Porto Alegre, 27 out. 2016. Disponível em: <http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70070960588&ano=2016&codigo=1993493>. Acesso em 15 nov. 2018.

¹⁶⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.247.020-DF. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Voto Vencido Min. Raul Araújo. Brasília, 15 out. 2015. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434430&num_registro=201100694535&data=20151111&formato=PDF>. Acesso em 15 nov. 2018.

dificultaria o pagamento da dívida. Ademais, a falta de pagamento das taxas condominiais já é igualmente desestimulada pela possibilidade de perda do próprio imóvel, tratando-se de exceção à impenhorabilidade do bem de família, nos termos do Art. 3º, IV, da Lei 8.009/90.¹⁶⁹

A ementa do Acórdão da decisão no Recurso Especial nº 1.247.020 – DF foi assim firmada:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o Art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

3. A aplicação da sanção com base no Art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

4. A multa prevista no § 1º do Art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo Art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos.

5. Recurso especial não provido.¹⁷⁰

Assim, conforme concebido nesse julgado do STJ, o não pagamento das despesas condominiais, além de ser passível de sanção pela conduta reiterada, pode ainda ser considerado uma conduta antissocial, conforme a análise do caso concreto, bem como a multa do Art. 1.336 do Código Civil caracteriza-se como uma multa moratória, enquanto as multas do artigo 1.337 têm caráter sancionatório, podendo ser cumuladas.

4.1.3 O direito de defesa do condômino

Paulo Nader reforça que, embora não esteja previsto no Código Civil, é fundamental e inequívoco o direito do condômino se defender em assembleia nos casos de acusações

¹⁶⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.247.020-DF. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Voto Vencido Min. Raul Araújo. Brasília, 15 out. 2015. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434430&num_registro=201100694535&data=20151111&formato=PDF>. Acesso em 15 nov. 2018.

¹⁷⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, *loc. cit.*

referente à prática das infrações dos artigos 1.336 e 1.337, ressaltando que o direito de defesa é um princípio indispensável em qualquer modalidade de julgamento, também o de produção probatória por qualquer meio previsto em lei, sem, entretanto, se exigir que na esfera condominial se utilize dos mesmos ritos e formalidades requeridas na via judicial.¹⁷¹

Silvio de Salvo Venosa ao tratar da obrigação do condômino de obedecer à convenção e ao regulamento, discorre que a transgressão deve sujeitar o condômino descumpridor ao pagamento de multa ou outra penalidade, e a forma de impor ou fixar a sanção deve ser a constante na convenção, ou no regimento interno. Ressalta Venosa que independentemente da modalidade de imposição de multa ou penalidade, deve-se oportunizar o direito de defesa ao condômino.¹⁷²

No tocante à aplicação da multa do parágrafo único do Art. 1.337, Carlos Alberto Dabus Maluf ressalta que “Em homenagem ao princípio constitucional da ampla defesa, deve ser assegurado ao condômino infrator o pleno exercício desse direito.” Discorrendo sobre a sanção prevista no parágrafo segundo do Art. 1.336, o autor afirma que o direito de defesa do infrator deve ser garantido, podendo ser exercido por ele na própria assembleia que for tratar da fixação da multa ou da sua imposição, e ainda lhe é possível a contestação judicial dessa sanção.¹⁷³

Na I Jornada de Direito Civil realizada pelo Conselho da Justiça Federal (CJF), realizada nos dias 12 e 13 de setembro de 2002, foi proposto e aprovado o Enunciado 92 com o seguinte teor: “Art. 1337: As sanções do Art. 1.337 do novo CC não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.¹⁷⁴

Seguindo esse entendimento, J. Nascimento Franco, referenciando o Enunciado 92 do CJF, também ressalta a importância de antes de se dar ao infrator conhecimento das faltas que lhe são atribuídas e lhe oportunizar a apresentação de defesa antes da aplicação da multa.¹⁷⁵

Nesse sentido, decidiu o STJ em julgado de 2015, Recurso Especial 1.365.279-SP, no qual o relator em seu voto faz as seguintes afirmações em relação à necessidade de assegurar o direito de defesa ao condômino a quem está sendo imputada a conduta antissocial:

¹⁷¹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 302.

¹⁷² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais.** 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 374.

¹⁷³ MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edifício.** 3. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 106-108.

¹⁷⁴ AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (Coord.). **Jornadas de direito civil I, III, IV e V:** enunciados aprovados. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. p. 25. Disponível em <http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/compilacaoenunciadosaprovados134jornadadircivilnum.pdf/at_download/file>. Acesso em 13 set. 2018.

¹⁷⁵ FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio.** 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 250.

É que, por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório.

[...]

Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de ampla defesa, contraditório ou devido processo legal, na medida do possível, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.¹⁷⁶

Tendo sido firmada a seguinte ementa do Acórdão da decisão no Recurso Especial nº 1.365.279-SP:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO **ANTISSIONAL** (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO **CONDÔMINO** PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O Art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o **condômino** que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento **antissocial**, verbis: "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 da assembléia".

2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF.

3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do Art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao **condômino** nocivo.

¹⁷⁶ BRASIL. Superior Tribunal De Justiça. Recurso Especial nº 1.365.279-SP. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 25 ago. 2015. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434493&num_registro=201102462648&data=20150929&formato=PDF>. Acesso em 15 nov. 2018.

4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do **condômino antissocial**, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.
5. Recurso especial a que se nega provimento.¹⁷⁷

Como é possível verificar, o STJ entendeu pela necessidade de ser assegurado o direito de defesa ao condômino para que fosse possível a aplicação das sanções, em respeito ao princípio da dignidade da pessoa humana a ser concretizado também nas relações privadas, no caso, em especial nas relações condominiais, fazendo ainda referência ao Enunciado nº 92 da CJF, que prega a garantia do direito de defesa do condômino quando da aplicação das sanções do Art. 1.337.

Assim, na aplicação das sanções ao condômino, com a devida aprovação da assembleia, é de imprescindível agir que se tenha proporcionado ao condômino infrator a oportunidade de se defender, pois isso não ocorrendo, será o mais forte argumento para o condômino buscar judicialmente a anulação da sanção aplicada.

Quanto à forma de garantia do direito de defesa do condômino, Silvio de Salvo Venosa entende que o regimento deve fixar procedimento administrativo para imposição de penalidades, nos moldes de uma sindicância, evitando assim possíveis nulidades.¹⁷⁸

Entretanto, pergunta-se se tal procedimento é realmente necessário, se isso não geraria ao condomínio uma demasiada burocracia. Outros autores entendem de maneira diversa, como se verifica a seguir.

Defende Carlos Alberto Dabus Maluf a desnecessidade de criação no âmbito do condomínio de um procedimento administrativo para imposição de penalidades na forma do procedimento judicial, pois em seu entender isso poderia ensejar nulidades procedimentais, além de gerar custos ao condomínio e ser de pouca utilidade tendo em vista que em última instância a apreciação ocorrerá no Poder Judiciário.¹⁷⁹

Arnaldo Rizzardo também compreende que para a aplicação da multa não é necessário que ocorra um procedimento antecedente, similar ao processo administrativo. Conforme

¹⁷⁷ BRASIL. Superior Tribunal De Justiça. Recurso Especial nº 1.365.279-SP. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 25 ago. 2015. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434493&num_registro=201102462648&data=20150929&formato=PDF>. Acesso em 15 nov. 2018.

¹⁷⁸ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 374.

¹⁷⁹ MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edilício**. 3. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 107-108.

descreve o autor, a defesa é exercida na assembleia, após notificação do condômino para a assembleia, previamente convocada, com a devida previsão na ordem do dia, e então lhe oferece a oportunidade de defesa, que poderá ser realizada de forma oral ou escrita, neste caso tomarão conhecimento do documento de defesa os participantes da assembleia.

4.2 DEFINIÇÕES

Conforme os atualizadores da obra de Caio Mário da Silva Pereira, no tocante às inovações que o Código Civil de 2002 trouxe em relação aos deveres dos condôminos, a maior novidade é a imagem do condômino ou possuidor de comportamento antissocial.¹⁸⁰

Fala a primeira parte do parágrafo único do Art. 1.337 do Código Civil em “condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”.

Diante dessa assertiva, antes de se adentrar nos entendimentos acerca do cabimento da exclusão do condômino antissocial, convém definir o que é este “condômino antissocial”, como se caracteriza o comportamento ou conduta antissocial, e em que consiste essa “exclusão do condômino”, o que se fará a seguir, buscando o entendimento da doutrina.

Afirma Carlos Roberto Gonçalves que a expressão “antissocial” do parágrafo único do Art. 1.337 do Código Civil não se refere ao sentido de introversão, de pessoa reservada, pois não se aplica ao “condômino pouco comunicativo, que não cumprimenta os consortes”. Segundo o autor, o comportamento que essa legislação recrimina é aquele que é nocivo, provocador de atritos de vizinhança, que gera insegurança e desconforto aos demais condôminos, que ataca o aspecto da moralidade.¹⁸¹

No mesmo sentido, Neimar Roberto de Souza e Silva ressalta que “Por óbvio, não se pode considerar como *antissocial*, para fins de aplicação do parágrafo único do Art. 1.337, do Código Civil, a pessoa retraída, que não se relaciona, ou o misantropo.”¹⁸²

¹⁸⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 130. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub.

¹⁸¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, vol. 5: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 420.

¹⁸² SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017. p. 118.

4.2.1 O Condômino antissocial

Outro termo bastante utilizado na doutrina para se referir ao condômino antissocial é o do “condômino nocivo”. É o caso de de J. Nascimento Franco, um dos autores que há mais tempo se refere ao tema,¹⁸³ e Maria Regina Pagetti Moran que também se utiliza do termo e explica que “nocivo é adjetivo provindo do latim *nocivus*, além de significar prejudicial ou danoso à pessoa ou à coisa, significa também pernicioso.”¹⁸⁴

Explica Neimar Roberto de Souza e Silva que a utilização do qualificativo nocivo é frequente no direito de vizinhança ao se referir ao proprietário que faz uso anormal de sua propriedade, causando dano à saúde, ao sossego ou à segurança de seus vizinhos, ou mesmo os expondo ao risco de tais possibilidades. Ressaltando que muitos juristas preferem o uso da expressão “condômino antissocial” em razão de ser este o termo contido no texto do parágrafo único do Art. 1.337 do Código Civil.¹⁸⁵

Silva defende que o qualificativo antissocial é preferível ao nocivo arrazoando que:

1) inerente à ideia de nocividade é a de produção de dano, prejuízo. Isto pode se aplicar tanto a coisas, como um ruído, um composto químico, quanto a comportamento humano. Já o termo *antissocial* marca melhor o fato do comportamento e sua inadequação com o que dele se espera em relação ao trato com outras pessoas; 2) O parágrafo único do Art. 1.337, do CC, diferentemente do respectivo *caput* especializa como antissocial a conduta reiterada geradora de incompatibilidade de convivência.¹⁸⁶

A autora Maria Regina Pagetti Moran em sua definição de condômino nocivo o coloca como “o co-proprietário de um imóvel instituído em regime de Condomínio em Edifícios, cuja conduta, por ação ou omissão, prejudica a tranquilidade, o sossego, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais.” Moran afirma ainda que

Considera-se nocivo não apenas o condômino que usa sua unidade autônoma e partes comuns de forma prejudicial ou danosa, mas também aquele cuja conduta perniciososa põe em risco o sossego, a salubridade e a segurança do condomínio, intranquilizando com seu comportamento os ocupantes das demais unidades autônomas.¹⁸⁷

¹⁸³ FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 242.

¹⁸⁴ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996. p. 268.

¹⁸⁵ SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017. p. 115.

¹⁸⁶ *Ibidem*, p. 116.

¹⁸⁷ MORAN, *op. cit.*, p. 268-269.

Já João Batista Lopes fala em “pessoas de comportamento censurável, quando não insuportável, cuja presença no edifício constitui sério entrave à tranquilidade da coletividade dos condôminos.”¹⁸⁸

Segundo Neimar Roberto de Souza e Silva, “um condômino nocivo é um coproprietário que, de modo prejudicial ou potencialmente danoso a outros, exercita seus poderes, faculdades e liberdades sobre a coisa comum.”, podendo ser considerado antissocial todo condômino que “1) reiteradas vezes age, comissiva ou omissivamente, de forma incompatível com o que se espera da convivência em condomínio; 2) tenha tornado a convivência incompatível com demais condôminos ou possuidores.”¹⁸⁹

Também afirma o autor que a pessoa jurídica pode ser enquadrada como condômino antissocial, sujeitando-se à mesma sanção aplicável ao condômino pessoa física, sendo que a conduta reiterada, nesse caso, é a praticada por seus prepostos ou representantes.¹⁹⁰

4.2.2 A Conduta Antissocial

Quanto à conduta antissocial, esta pode ter uma amplitude abrangente e, conforme Neimar Roberto de Souza e Silva, seu conceito é dotado uma vagueza, estando o seu entendimento submetido à atualidade das referências socioculturais.¹⁹¹ No entanto, da mesma forma que se ressaltou em relação ao condômino antissocial, também a conduta antissocial não pode ser confundida com a conduta fechada, introvertida, ou mesmo pouco receptiva.

A conceituação de comportamento antissocial é muito vaga segundo afirma J. Nascimento Franco. Salienta o autor que uma pessoa pouco comunicativa, que não se presta a cumprimentar o próprio vizinho, tem um comportamento antissocial, entretanto, do ponto de vista condominial pode ser um bom condômino, pois não descumpra com os seus deveres nem com as proibições que as normas condominiais impõem, acentuando então que “Na verdade, a maior preocupação do síndico e dos condôminos é a harmoniosa convivência e a moralidade do edifício.”¹⁹²

¹⁸⁸ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 157.

¹⁸⁹ SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017. p. 115-118.

¹⁹⁰ SILVA, *loc. cit.*

¹⁹¹ *Ibidem*. p. 117.

¹⁹² FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 242.

Nesse sentido, afirmam os atualizadores da obra de Caio Mario da Silva Pereira ao destacar que, em razão de não ter sido elencado pelo legislador que tipo de condutas seriam consideradas como antissocial, ficou a cargo dos juízes, diante do caso concreto, adotar um entendimento, inclusive sendo possível de se suscitar controvérsias, frisando, entretanto que

é evidente que não se poderá confundir uma conduta ou temperamento reservado ou diferente do comum, a traduzir até mesmo uma educação deficiente, assim, por exemplo, não cumprimentar os vizinhos ou não comparecer às Assembleias, ou festas de confraternização dos condôminos, com a postura “antissocial” que deve ser considerada aquela que viola as mais elementares regras de convivência, civilizada, capaz de colocar em risco a integridade física ou moral dos demais.

No entendimento de Luiz Edson Fachin as condutas antissociais são “situações-limite”, nas quais a gravidade das infrações aos deveres, cometidas pelo possuidor ou pelo condômino, torna extremamente difícil a convivência com os demais, não é apenas grave ou reiterado, gera de forma efetiva uma incompatibilidade de convivência.¹⁹³

A definição de conduta antissocial, conforme Paulo Nader,

é a que foge aos padrões de normalidade e afronta os convencionalismos sociais, os princípios éticos, quando não chega às raias da prática contravençional ou delituosa; é a maneira abusiva, deseducada, desrespeitosa, egoísta, indisciplinada, provocadora de constrangimento, violadora das normas regulamentares do condomínio. Na prática pode configurar-se pelos modos mais variados, como o de promover em unidade residencial e repetidamente, festas até altas horas da madrugada e com aparelhos de som em grande volume, prejudicando o sossego dos demais condôminos ou possuidores.¹⁹⁴

Enquanto Washington de Barros Monteiro menciona as atitudes de não respeitar as limitações naturais dos edifícios coletivos, infringir as mais elementares normas de convivência, provocar atritos de vizinhança o mesmo praticar atos penalmente puníveis.¹⁹⁵

Já para Arnaldo Rizzardo, trata-se de conduta incompatível com a vida em condomínio, “que não respeita as limitações naturais dos edifícios coletivos, que viola os mais comezinhos princípios de convivência social, que se atrita com os vizinhos, apresentando um comportamento insuportável.”¹⁹⁶

Um exemplo de conduta antissocial citado por Fabio Ulhoa Coelho é o do condômino que tem em seu apartamento um número exagerado de animais, que causam barulho, mau

¹⁹³ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial: direito das coisas, vol .15 (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 261

¹⁹⁴ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 301.

¹⁹⁵ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3**: direito das coisas. 40. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 292-293.

¹⁹⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 133.

cheiro e podem provar doenças, outra situação equivalente seria em relação ao condômino que utiliza o salão de festas para a realização de festas barulhentas, com convidados que extrapolam os limites de comportamento.¹⁹⁷

Na concepção de Arnaldo Rizzardo, são várias as maneiras pelas quais se manifesta a conduta antissocial, sendo as mais comuns:

desobediência de regras do regimento interno, como as perturbações ao sossego, a algazarra, a colocação de lixo e resíduos em locais inapropriados, o desleixo no fechamento dos portões de entrada do condomínio, a ocupação de espaços comuns com veículos ou objetos pessoais, a permissão de ingresso de pessoas duvidosas, o exercício de atividades profissionais em prédio de uso exclusivamente residencial, as posturas inconvenientes, exemplificadas em bebedeiras, uso de tóxicos, brigas, discussões no seio familiar a ponto de gerar incômodos e intranquilidade aos moradores de outras unidades.¹⁹⁸

No entendimento de Maria Regina Pagetti Moran,

Atos nocivos, no âmbito do condomínio em edifícios, são todos aqueles que, nas condições de vida da comunidade, despidos do caráter de normalidade, podem acumular, ainda, atributos de ilegitimidade e ilicitude. As festas em apartamentos, prolongadas pela madrugada, com algazarras, tumulto, infringem as normas de boa educação e atentam contra o direito à tranquilidade e sossego dos demais condôminos.¹⁹⁹

Jorge Elias Nehme define conduta nociva como “aquela prejudicial, causadora de mal, de prejuízo, dano”, não se limitando às hipóteses que a lei prevê, mas abrangendo também as situações estipuladas na convenção do condomínio.²⁰⁰

Neimar Roberto da Silva recomenda que a conduta antissocial seja tipificada na convenção de condomínio e no regimento interno, sendo esta uma forma de prevenir os abusos e também de instruir as deliberações das assembleias.²⁰¹

¹⁹⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 164-165.

¹⁹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária.** 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 133.

¹⁹⁹ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência.** São Paulo: LED Editora de Direito, 1996. p. 273.

²⁰⁰ NEHME, Jorge Elias. IRIBURE JÚNIOR. Hamilton da Cunha. **Tutela de Exclusão do Condômino Nocivo.** Revista Jurídica da UNIC. v.7. n.2. jul./dez. 2005. p. 97-108

²⁰¹ SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão.** Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017. p. 115-118.

4.2.3 Em que consiste a exclusão do condômino antissocial

Na definição de Jorge Elias Nehme, “Excluir o condômino nocivo significa privá-lo do convívio no condomínio onde é proprietário de uma unidade”, sendo que esta exclusão pode se dar de forma definitiva ou temporária.²⁰²

Segundo Nehme, a exclusão definitiva importa na determinação judicial da alienação do bem, primeiramente por vontade própria, e não o fazendo, em prazo fixado pelo juiz, através de alienação judicial. Já se a exclusão for temporária, o que ocorre é a aplicação de uma sanção de proibição de adentrar e usar a sua unidade por um tempo a ser fixado pelo julgador conforme o caso concreto e o grau de nocividade da conduta.²⁰³

Na doutrina, os autores que defendem a possibilidade de exclusão do condômino antissocial adotam a posição de que seja impedido o direito de uso da propriedade pelo condômino, sem perda dos demais direitos a ela inerentes, e somente em casos mais raros, que atingem situações extremas, alguns autores apregoam a venda forçada do imóvel, como se verá mais adiante.

Para Álvaro Villaça de Azevedo, com a exclusão do condômino não ocorrerá a perda de seu direito de propriedade, o condômino será impedido usá-la e habitá-la, sendo esta medida a única solução vislumbrada pelo autor para conter os abusos no direito de propriedade.²⁰⁴

De mesmo entendimento é Martinho Neves de Miranda que ao invocar subprincípio da necessidade, inerente ao princípio da razoabilidade, afirma não haver necessidade de retirar do condômino todo o seu direito de propriedade, bastando para solucionar o problema que lhe retirem o seu direito de uso da propriedade, sem adentrar nos demais direitos de proprietário.²⁰⁵

Conforme explica Maria Regina Pagetti Moran, a exclusão deve se dar com a venda da unidade, afirmando isso ao tratar da tutela da exclusão do condômino nocivo, na qual entende

²⁰² NEHME, Jorge Elias. IRIBURE JÚNIOR. Hamilton da Cunha. **Tutela de Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Jurídica da UNIC. v.7. n.2. jul./dez. 2005. p. 97-108

²⁰³ NEHME, *loc. cit.*

²⁰⁴ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edifício e Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 48-60, nov./dez. 2008.

²⁰⁵ MIRANDA, Martinho Neves de. **A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial**. Revista da EMERJ. Rio de Janeiro. v. 13, nº 49. p. 211-217. jan./mar. 2010;

que após a procedência do pleito judicial, na execução da sentença seja estabelecido um prazo para que o condômino antissocial proceda a venda da unidade.²⁰⁶ Segundo a autora,

“A exclusão não se confunde com o confisco, nem mesmo com a desapropriação, embora tanto em uma como em outra seja desconsiderada a faculdade de dispor do proprietário. A exclusão é sanção que se impõe em razão da própria natureza jurídica do condomínio em edifícios.”²⁰⁷

Há ainda outra forma de exclusão mencionada na doutrina, que se trata da exclusão indireta do condômino antissocial. Esta seria uma alternativa de exclusão por meio de aplicação das opções de sanção previstas na legislação, que se configuraria em uma espécie de coação por meio da aplicação de sanções cada vez mais pesadas, ou da execução das dívidas do imóvel, o que acabaria obrigando o condômino, por motivos econômicos, a sair do condomínio.

Não se trata desta espécie de exclusão do condômino antissocial que se está a tratar neste trabalho. Apenas a título de ilustração, mostra-se a seguir alguns entendimentos a respeito do tema.

Maria Regina Pagetti Moran, ao comentar sobre o Projeto de Lei nº 634-B de 1975, que veio a se tornar o Código Civil de 2002, entende haver no Art. 1.337 a pretensão de uma exclusão indireta do condômino antissocial, ao dizer que

O Projeto 634-B de 1975, apesar de não ter admitido a sanção de exclusão do condômino nocivo, de modo direto, inova nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 1.336, principalmente no Art. 1.337, ao estipular como sanção às infrações do condomínio, multas que oscilam entre o quádruplo do valor das contribuições e o décuplo. Fato que, dependendo do valor mensal destas contribuições, pode, indiretamente, implicar em exclusão do infrator que, onerado, ver-se-ia obrigado a vender o imóvel.²⁰⁸

No mesmo sentido, Paulo Nader argumenta que com a possibilidade de aplicação da multa do parágrafo primeiro do Art. 1.337 foi concedido aos condôminos um grande poder para combater a reiterada conduta antissocial, já que a aplicação seguida de multa poderá constranger economicamente o condômino, que assim se sentirá obrigado a se mudar do condomínio. Lembrando o autor que a conduta, além da possibilidade de ser considerada um ilícito civil, dependendo do caso, também pode ser um ilícito penal, levando o condômino a responder na esfera cível e criminal.²⁰⁹

²⁰⁶ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996. p. 335.

²⁰⁷ *Ibidem*, p. 321.

²⁰⁸ *Ibidem*, p. 194.

²⁰⁹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 301.

Conforme Jorge Elias Nehme e Hamilton da Cunha Iribure Júnior, no Brasil apenas uma prática tem o condão de admitir a exclusão indireta do condômino nocivo, que seria o descumprimento do dever de contribuir para as despesas comuns, a inadimplência da contribuição ou taxa condominial. Pois na cobrança judicial das dívidas decorrentes desse descumprimento é possível a penhora e a alienação judicial para o pagamento dos débitos condominiais.²¹⁰

4.3 JUSTIFICATIVAS PARA A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Como se verá mais adiante, não há na legislação previsão expressa da permissão de exclusão do condômino antissocial. Quanto a isso, Paulo Nader afirma que “Matéria tão relevante, restritiva de importante direito, a prevalecer na ordem jurídica haveria de ser abertamente definida pelo legislador e prevista na convenção.”²¹¹

Um dos primeiros autores a tratar da possibilidade de exclusão do condômino nocivo, J. Nascimento Franco, em 1973, ainda sob a vigência da Lei 4.591/64, publicou artigo no qual afirmou que a Lei do Condomínio vigente à época nada continha eficaz para coibir os abusos em que as sanções previstas na legislação não lograssem efeito, tendo cogitado a hipótese de o legislador ter evitado o enfrentamento do problema para não interferir no direito de propriedade sobre as partes privativas do edifício.²¹²

Em obra publicada já sob a vigência do Código Civil de 2002, em razão da legislação novamente não ter tratado da exclusão do condômino nocivo, Franco reafirma seu entendimento de que possivelmente o legislador não quis enfrentar o problema do comportamento antissocial do condômino, determinar o seu afastamento para evitar ferir o direito de propriedade, já que em outros pontos da legislação condominial impôs rigor, mas “foi muito tímido ao regular a utilização do apartamento da porta para dentro”.²¹³

Nesse sentido, se verificou que na tentativa de suprir esta lacuna legislativa já foram apresentadas propostas de regulamentação da exclusão do condômino antissocial, na doutrina e no Congresso Nacional.

²¹⁰ NEHME, Jorge Elias. IRIBURE JÚNIOR. Hamilton da Cunha. **Tutela de Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Jurídica da UNIC. v.7. n.2. jul./dez. 2005. p. 97-108

²¹¹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 301.

²¹² FRANCO, J. Nascimento. **Exclusão de condômino nocivo à tranquilidade da convivência condominial**. Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao direito de propriedade. Revista Forense. Rio de Janeiro, v. 241, p. 430-432, jan./mar. 1973.

²¹³ *Idem*. **Condomínio**. 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 246-247.

Uma proposta de regulamentação legislativa foi apresentada na doutrina por Maria Regina Pagetti Moran em obra que trata do tema da exclusão do condômino nocivo, publicada ainda sob a vigência das regras condominiais da Lei 4.591/64, em que se sugeriu um “esboço de anteprojeto de lei” de exclusão do condômino nocivo. A afirmação da autora ao apresentar a proposta é que “Cabe à lei, em face da natureza jurídica da propriedade em condomínio, impor regulamentação personalíssima ao instituto, salvaguardando a preponderância dos interesses comunitários sobre os individuais.”²¹⁴

No tocante à iniciativa legislativa de positivação da medida de exclusão do condômino antissocial, se verifica a proposta do Deputado Augusto Carvalho (Partido Solidariedade - SD-DF), que em 13/12/2017 apresentou o Projeto de Lei nº 9.353/2017 para acrescentar parágrafo ao Art. 1.337 do Código Civil. O texto da proposta legislativa é o seguinte:

Art. 1º Acrescente-se o seguinte parágrafo ao Art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que será o segundo, renumerando-se os demais:

“Art. 1.337.

§ 2º A exclusão do condômino ou possuidor somente é cabível quando a aplicação de multa não gerar o efeito desejado e seu comportamento prejudicar o uso das outras unidades pelos demais, expondo-os a risco ou perturbando-lhes o uso e gozo de suas respectivas áreas privadas, retirando-lhes o sossego e a tranquilidade do lar, atendido o quórum específico previsto no caput.^{215, 216.}

A justificativa apresentada pelo deputado para a proposta é que o Código Civil não estabelece a previsão legal de exclusão do condômino antissocial, já que o Art. 1337 prevê apenas aplicação de multas, mas que a jurisprudência e a doutrina têm adotado posição de cabimento da exclusão deste tipo de condômino como medida excepcional e extrema,

²¹⁴ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996. p. 273.

²¹⁵ BRASIL. **Câmara dos Deputados**. Projeto de Lei 9.353 de 13 dez. 2017. Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1632800>. Acesso em 08 set. 2018. Consulta ao andamento da proposta disponível em <<http://www.camara.leg.br>>. Acesso em 22 nov. 2018.

²¹⁶ Desta forma, em caso de futura aprovação da alteração legislativa proposta (PL 9.353/2017), a atual redação do Art. 1337, que possui parágrafo único, passará a conter dois parágrafos, passando o parágrafo único à numeração de parágrafo primeiro:

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.

§ 1º 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 quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

§ 2º A exclusão do condômino ou possuidor somente é cabível quando a aplicação de multa não gerar o efeito desejado e seu comportamento prejudicar o uso das outras unidades pelos demais, expondo-os a risco ou perturbando-lhes o uso e gozo de suas respectivas áreas privadas, retirando-lhes o sossego e a tranquilidade do lar, atendido o quórum específico previsto no caput.

sopesando o direito de propriedade do condômino antissocial frente ao direito dos demais condôminos, dado que o direito de propriedade não é absoluto, devendo os condôminos utilizar a coisa sem prejuízo dos demais, o que nem sempre acontece na prática.²¹⁷

Assim, se verifica que a proposta de positivação da possibilidade de exclusão do condômino antissocial, em trâmite na Câmara Federal, se dá seguindo o entendimento que jurisprudência e a doutrina têm empregado como solução em relação a esta ocorrência, qual seja a de último recurso a ser adotado em prol da coletividade do condomínio em relação aos condôminos que mantêm o comportamento nocivo mesmo depois de adotadas todas as medidas disciplinares das quais dispõe o condomínio, especialmente as sanções pecuniárias do Art. 1.337 caput e parágrafo único.

No entanto, no presente momento não foi encontrada na legislação a previsão expressa de exclusão do condômino de reiterada conduta antissocial. A medida mais drástica positivada é a multa correspondente ao décuplo do valor da cota condominial estabelecida no parágrafo único do Art. 1.337.

Na maior parte das ocorrências, as sanções previstas na legislação e na convenção de condomínio são suficientes para resolver os problemas relacionados aos descumprimentos dos deveres. O problema surge em relação aos casos que não se enquadram na situação de normalidade do trato condominial, quando a situação envolve condôminos que não se adequam às regras e cujas sanções por descumprimento não surtem o efeito desejado.

No tocante a isso, vale a constatação de Jorge Elias Nehme: “Deveras, justamente nos casos mais graves de comportamento nocivo do condômino, a fixação de multas não tem contribuído para elidir a reiterada prática de delitos.”²¹⁸

Esse problema já havia sido levantado por Maria Regina Pagetti Moran quando da antiga lei condominial, ao afirmar que as sanções dessa lei não apresentavam “soluções eficientes para a composição dos conflitos gerados pela reincidência constante do infrator.” ressaltando que para estes casos se justifica a “adoção do critério de exclusão do condômino nocivo à tranquilidade, segurança e salubridade da vida em condomínio.”²¹⁹

²¹⁷ BRASIL. **Câmara dos Deputados**. Projeto de Lei 9.353 de 13 dez. 2017. Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1632800>. Acesso em 08 set. 2018. Consulta ao andamento da proposta disponível em <<http://www.camara.leg.br>>. Acesso em 22 nov. 2018.

²¹⁸ NEHME, Jorge Elias. IRIBURE JÚNIOR. Hamilton da Cunha. **Tutela de Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Jurídica da UNIC. v.7. n.2. jul./dez. 2005. p. 97-108

²¹⁹ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996. p. 273.

Nesse sentido, afirma Moran que “as penas meramente pecuniárias, em expressivo número de litígios, são inócuas para fazer cessar as práticas nocivas à segurança, à saúde, ao sossego e tranquilidade, no interior das unidades autônomas e nas áreas comuns dos edifícios.”²²⁰

Esse mesmo entendimento tem Silvio de Salvo Venosa ao discorrer que a multa nem sempre terá eficiência em relação ao condômino antissocial, principalmente se ele for um inadimplente contumaz, ou se as suas posses permitirem arcar com os valores das sanções pecuniárias sem que lhe represente uma punição, um meio de dissuasão ou tenha caráter pedagógico.²²¹

Da mesma forma argumenta Neimar Roberto da Silva ao se referir à multa do parágrafo primeiro do Art. 1.337, ressaltando que o surgimento do problema se dá nos casos em que a sanção pecuniária não se mostrar suficiente para coibir os abusos reiterados do condômino antissocial, pois a legislação não trata tal hipótese.²²²

Conforme Ênio Santarelli Zuliani, é um direito a ser exercido quando as infrações reiteradas atingirem um elevado patamar de insuportabilidade, quando não há qualquer mudança, ainda que se tenha esgotado todas as possibilidades de multa previstas nas regras condominiais.²²³

Segundo Martinho Neves de Miranda, se apenas a aplicação de multa fosse suficiente para exonerar o condômino antissocial de seu comportamento, esse instituto perderia seu caráter sancionatório e coercitivo, que visa trazer o condômino social novamente aos limites aceitáveis da convivência comum, passando então a ter cunho satisfativo, uma indenização que ao ser paga tornaria a situação até então insuportável em suportável, colocando preço na incompatibilidade de convivência. Por isso, defende o autor que caso não se obtenha o efeito desejado com a aplicação de penas pecuniárias, se aplique penalidades mais severas, para que com isso, seja devolvida a paz ao condomínio.²²⁴

Assim, requer a prática da vida condominial que outras medidas, mais drásticas possam ser aplicadas aos condôminos antissociais, ainda que isso envolva a sua exclusão do

²²⁰ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996. p. 14.

²²¹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 376.

²²² SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017. p. 112.

²²³ 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. Porto Alegre, v. 7, n. 39, p. 25-31, nov./dez. 2010.

²²⁴ MIRANDA, Martinho Neves de. **A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial**. Revista da EMERJ. Rio de Janeiro. v. 13, nº 49. p. 211-217. jan./mar. 2010;

condomínio, ou ao menos a privação da convivência com os demais condôminos e moradores, embora se trate esta de uma medida extremada, a ser adotada como último recurso, esgotadas as possibilidades que a legislação apregoa para a solução do comportamento antissocial.

Na V Jornada de Direito Civil, realizada pelo Conselho da Justiça Federal em Brasília, nos dias 9 a 11 de novembro de 2011, foi aprovado o Enunciado nº 508, com proposta de autoria de Marco Aurélio Bezzerra de Melo, com o seguinte teor:

508. Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (Art. 5º, XXIII, CRFB e 1228, § 1º, CC) e a vedação ao abuso do direito (Art. 187 e 1228, § 2º, CC) justificam a exclusão do condômino anti-social, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único, Art. 1337, do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.²²⁵

Como justificativa o autor ressalta que, embora bastante severa, a sanção de exclusão em alguns casos torna-se a única forma de restabelecer a paz social e a convivência harmônica entre os condôminos, já que a sanção patrimonial pode se mostrar ineficaz se este puder arcar com os valores decorrentes da multa de dez vezes o valor da sua cota condominial e ainda assim se mantiver na posição de criar situações que tornem insuportável a convivência, deve sofrer uma punição mais drástica, que culmine na interdição do imóvel para este condômino, exemplificando situações que não devem ser toleradas pelos demais condôminos que cumprem com seus deveres, tais como “prostituição, drogas, festas rave, dentre outras”.²²⁶

4.4 DA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Em que pese os argumentos apresentados por quem defende a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, é possível verificar que parte da doutrina não coaduna com a ideia da possibilidade de exclusão do condômino antissocial, principalmente amparados pelo argumento da falta de previsão legal e pelo respeito ao direito de propriedade.

Assim, passamos a analisar os embasamentos de ambas as correntes doutrinárias, bem como os posicionamentos que vêm sendo adotados pela jurisprudência em relação à possibilidade de exclusão do condômino antissocial e a forma de aplicação dessa sanção.

²²⁵ AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (Coord.). **V Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2012. p.80. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em 08 set. 2018.

²²⁶ *Ibidem*, p. 261-262.

4.4.1 Entendimentos contrários à possibilidade de exclusão do condômino antissocial

De acordo com Fábio Ulhoa Coelho, não se admite nenhuma outra sanção além da multa prevista no parágrafo único do Art. 1337, que corresponde ao décuplo do valor da contribuição condominial. Nem mesmo a restrição de acesso às áreas comuns e, ainda que a infração seja referente a condutas antissociais durante o uso destas áreas, só é possível aplicar pena pecuniária.²²⁷

Embora defenda que a eficiência das sanções em prol da vida condominial seria maior se não fossem apenas limitadas à aplicação de multas, sugerindo que se fosse possível impor uma penalidade de suspensão de utilização das áreas comuns ao condômino inadimplente este poderia ser desestimulado de deixar de pagar a sua contribuição, Coelho ressalta que a única pena diferente da multa possível de se aplicar ao condômino é a referente à falta de pagamento da contribuição condominial, que ocorrendo lhe suspende o direito de voz e voto nas assembleias. Na opinião do autor esta penalidade não deveria ficar restrita aos casos de inadimplemento, mas também a outros descumprimentos de deveres. Entretanto, o autor não menciona em suas propostas a exclusão do condômino por conduta antissocial.²²⁸

Conforme consta na obra de Washington de Barros Monteiro, atualizada por Carlos Alberto Dabus Maluf, ao estabelecer uma pesada multa, de dez vezes o valor da contribuição condominial, para o condômino antissocial com comportamento reiterado o Código Civil se afastou dos tipos de pena que impliquem interdição de direitos, em seu entendimento, de forma correta, pois isto poderia ferir a norma constitucional que trata dos direitos individuais, se tornando assim inaplicável.²²⁹

Maluf reasenta essa convicção em seu livro *Condomínio Edifício*, ao afirmar que

Ao prever multa pecuniária a ser aplicada ao condômino antissocial, o legislador civil de 2001, a nosso ver, agiu corretamente, afastando-se de penas como a interdição de direitos, v.g. proibição de frequentar partes da área comum, como piscinas e quadras de tênis etc., uma vez que esse tipo de reprimenda poderia infringir normas constitucionais que regulam os direitos individuais, tornando-as, portanto, inócuas.²³⁰

²²⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4:** direito das coisas, direito autoral. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 165.

²²⁸ COELHO, *loc. cit.*

²²⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3:** direito das coisas. 38. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2007. p.293.

²³⁰ MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edifício.** 3. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 108.

Paulo Nader observa que não está prevista na lei civil a exclusão do condômino antissocial, ficando o condomínio restrito à previsão legal da multa majorada para o décuplo da cota condominial, defendendo que apesar de existir quem defenda tal possibilidade, suprimindo falta de previsão no Código Civil com possibilidades de tutela prevista no Código de Processo Civil para efetivar o direito à intimidade previsto no Art. 5º, X, da Constituição Federal, em verdade não houve omissão do legislador, mas sim opção por outras penalidades.²³¹

Também pondera Nader que existem pontos obscuros na tese da exclusão do condômino antissocial, como a duração dessa penalidade, se se aplicaria somente ao titular da unidade, o que ocorreria em relação aos familiares, por fim concluindo pela inadmissibilidade da tese dentro da fórmula proposta. Assim, o autor ressalta que se for estabelecida essa possibilidade de afastamento do condômino antissocial no ordenamento jurídico, deverá ser suficientemente regulada, de maneira a elucidar as dúvidas relevantes sobre o tema, com uma definição dada pelo legislador e devidamente prevista na convenção do condomínio.²³²

O pensamento de Marco Aurélio S. Viana é de que a solução estabelecida pela lei para o caso não é suficiente, pois pode ser que a multa não baste para inibir a ação do condômino ou possuidor de reiterado comportamento antissocial, sendo que a melhor opção seria que houvesse a previsão da possibilidade de obrigar o condômino antissocial a deixar a sua unidade autônoma, mas entende que dada a impossibilidade da assembleia aplicar uma sanção que extrapole a prevista na lei, limitando-se aqui a sua atuação, não havendo espaço para aplicação de penalidade maior.²³³

Já Arnaldo Rizzardo, é categórico ao afirmar que não é possível afastar de sua moradia o condômino inconveniente, também não é cabível a interdição do apartamento, afirmando que não há previsão legal para a expulsão do condômino nocivo. A solução proposta por Rizzardo é que se ingresse com ação visando uma ordem judicial que obrigue o condômino a manter uma conduta coerente com as regras condominiais, que se abstenha da prática dos atos inconvenientes, sujeito à aplicação de multa pelo descumprimento, bem como responder pelos danos morais decorrentes dos incômodos causados aos vizinhos.²³⁴

Conforme Rizzardo, a penalidade mais grave prevista na legislação é a multa de dez vezes o valor da contribuição condominial, não sendo permitido o afastamento do condômino

²³¹ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 300-301.

²³² *Ibidem*, p. 301-302.

²³³ VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI:** dos direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 566-567.

²³⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 659.

ou morador, em que pese haver na doutrina quem defenda essa possibilidade, havendo na jurisprudência poucos julgados a respeito.²³⁵

Segundo Hércules Aghiarian a lei somente determinou a aplicação de penalidades de caráter patrimonial ao condômino faltante, de forma que contra este somente resta a possibilidade de ajuizar ação de cobrança, não podendo o condomínio impedir o uso das áreas comuns ou imputar-lhe outro tipo de constrangimento.²³⁶

Para João Batista Lopes, o Código Civil traz como punição aos condôminos nocivos a possibilidade de aplicação de pesadas multas, previstas nos artigos 1.336 e 1.337, mas não prevê a sanção de expulsão, preconizando que a penalidade de exclusão do condômino nocivo é inadmissível, justificando que analogicamente se aplicaria a máxima de não poder haver pena sem previsão legal.²³⁷

Autor que também entende dessa forma é Luciano de Camargo Penteado ao dizer que embora se trate de uma grave infração, o entendimento dos Tribunais tem sido contrário aos pedidos de expulsão do condômino antissocial, no sentido de que devido a falta de previsão legal não é possível expulsar do condomínio o condômino ou o possuidor infrator. O autor afirma que

“A bem da verdade, por não haver previsão expressa na lei, a expulsão de condômino infrator, ainda que por ordem judicial, é pedido juridicamente impossível, devendo ser indeferido por carência de ação nas hipóteses em que for formulado.”²³⁸

Na jurisprudência, podem ser encontrados os julgados que seguem esse entendimento, como os a seguir citados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP):

EMENTA: Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subseqüentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembléia. Recursos parcialmente providos.²³⁹

²³⁵ *Idem*. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 133.

²³⁶ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012. p. 243.

²³⁷ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 157-158.

²³⁸ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 3.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 482.

²³⁹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Quarta Câmara de Direito Privado. Apelação Cível nº 668.403.4/6 (0318734-14.2009.8.26.0000). Relator: Maia Filho. São Paulo, 01 out. 2009. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cd Foro=0>>. Acesso em 15 nov. 2018.

No julgado da ementa acima, o pedido da inicial era a exclusão de condômina e de sua família, entretanto na sentença foi reconhecida somente a possibilidade da cobrança da multa do Ar. 1.337, parágrafo único, do Código Civil, em substituição ao pedido de exclusão, incabível por falta de previsão na legislação, o que foi mantido Tribunal, conforme o voto do relator:

É certo que a legislação brasileira não prevê a expulsão compulsória do condômino que apresenta comportamento nocivo ao convívio social, no entanto, o Código Civil em seu art. 1.337, estabelece grave pena de multa para o condômino que descumpra suas obrigações, elevando-a ao quádruplo em caso de gravidade e reiteração, e ao décuplo quando o comportamento antissocial gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, tudo sem prejuízo de indenização por perdas e danos. Ou seja, embora o pedido do autor não tenha amparo legal, existe uma resposta para a questão colocada em juízo. E diante dos fatos narrados na inicial, a digna Juíza sentenciante agiu em conformidade com o direito que entendeu aplicável ao caso, não ocorrendo julgamento *extra petita*.²⁴⁰

No julgado a seguir, cuja ementa é “AÇÃO ORDINÁRIA - Petição inicial indeferida porque a ação objetiva expulsar condômino do apartamento. Pedido juridicamente impossível. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.”, o relator, em seu Voto nº 13.072 deixou clara sua posição a respeito do não cabimento do pedido de exclusão do morador locatário, por conduta antissocial, por falta de expressa previsão legal, se esgotando as providências possíveis ao condomínio nas multas previstas na convenção do condomínio, ações de indenização e responsabilização criminal:

Da leitura dos autos infere-se que a petição foi indeferida em face de pedido juridicamente impossível. De fato, inexiste no ordenamento jurídico previsão de excluir morador do condomínio por conduta antissocial. As providências nesta esfera gravitam em torno de multas previstas em convenção de condomínio, ações indenizatórias ou, ainda, apuração de responsabilidade criminal. Dessa forma, se o autor é carecedor de ação porque maneja pretensão não prevista no ordenamento jurídico vedado está o exame do mérito, razão pela qual rejeita-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional. Neste sentido, o apelante deveria preocupar-se em conhecer o direito pátrio e não descambar pelo direito comparado deduzindo precedentes alienígenas de nenhum proveito prático, exceto para ilustrar trabalhos acadêmicos e satisfazer a curiosidade de poucos.²⁴¹

No Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) também há decisão no sentido de considerar impossível o pedido da exclusão do condômino antissocial:

²⁴⁰ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Quarta Câmara de Direito Privado. Apelação Cível nº 668.403.4/6 (0318734-14.2009.8.26.0000). Relator: Maia Filho. São Paulo, 01 out. 2009. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cdForo=0>>. Acesso em 15 nov. 2018.

²⁴¹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sétima Câmara de Direito Privado. Apelação nº 994.00.007212-7 (9204497-23.2000.8.26.000). Relator: Gilberto de Souza Moreira. São Paulo, 24 fev. 2010. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4357765&cdForo=0>>. Acesso em 15 nov. 2018.

EMENTA: 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”, transmudando 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.²⁴²

Portanto, é possível verificar, pelos julgados citados, que a jurisprudência também traz entendimentos divergentes à tese da possibilidade de exclusão do condômino antissocial, em alguns casos reconhecendo a impossibilidade desse pedido por falta de previsão legal, não concebendo cabível uma interpretação constitucional que faça uma ponderação entre o direito de propriedade e o princípio da função social para superar essa falta de previsão legal expressa que permita a sua exclusão.

4.4.2 Entendimentos favoráveis à possibilidade de exclusão do condômino antissocial

Em contraponto aos entendimentos contrários, parte crescente da doutrina defende a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, ainda que a mesma não esteja expressamente positivada, principalmente embasada no princípio da função social da propriedade, na necessidade de resguardar os direitos dos demais condôminos, bem como pela busca de uma resposta para solucionar aquelas condutas incompatíveis com a comunidade do condomínio e que não se consegue coibir apenas com os mecanismos que a legislação condominial oferece.

Em seu artigo publicado em 1973, J. Nascimento Franco, já aventava esta solução para os condôminos que adotam comportamento nocivo gerando intranquilidade aos demais moradores, em razão da Lei 4.591/64 não possuir uma previsão de punição eficaz para reprimir

²⁴² RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação Cível nº 2008.001.11091 (0098340-64.2006.8.19.0001). Relator: Des. Edson Vasconcelos. Rio de Janeiro, 16 abr. 2008. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003F9B57B95A658327CCB9181D8DA7E60AF658FC3601D13&USER=>>>. Acesso em 15 nov. 2018.

os abusos quando não fossem suficientes as sanções previstas da lei, afirmando que dada à quantidade de repetição destas ocorrências, se reclamava a adoção de medida mais eficaz, mesmo que isso significasse excluir o condômino ou ao menos forçá-lo a se mudar do condomínio.²⁴³

Em vista do problema já existente à época, sustentou Franco que a legislação estrangeira já adotava medidas para coibir o comportamento nocivo do condômino, que variavam desde o afastamento temporário até a venda forçada do imóvel, a exemplo de países como Argentina, Espanha e Suíça, conclamando ao legislador brasileiro que solucionasse de forma adequada esse transtorno causado aos condôminos, possibilitando assim o afastamento do condômino nocivo.

Na sua obra já atualizada em relação ao Código Civil de 2002, não tendo o legislador positivado uma regra tratando da exclusão do condômino nocivo, defende novamente Franco que nos casos de abuso reiterado a solução eficaz é punir o condômino com a sua exclusão definitiva, ou ao menos obrigá-lo a se mudar do condomínio, fundamentando que “não é justo que o edifício seja afetado em seu bom nome e seus moradores forçados a suportar a presença de alguém cujo mau comportamento seja incompatível com a moralidade e os bons costumes.”²⁴⁴

Conforme o argumento de J. Nascimento Franco, uma lei ordinária que prescreva a possibilidade de interdição temporária do uso, ou a alienação compulsória da unidade do condômino que acarrete entraves à convivência condominial, não entraria em conflito com o direito de propriedade previsto na Constituição Federal, já que esse direito deve ser exercido em consonância com o bem-estar social.²⁴⁵

Como comparação, J. Nascimento Franco aduz que nos países em que se permite na legislação a punição do condômino antissocial também há respeito ao direito de propriedade, mas se submete o exercício deste direito ao “bem estar da coletividade e aos preceitos de boa vizinhança” e não para que se faça o uso abusivo desse direito.²⁴⁶

²⁴³ FRANCO, J. Nascimento. **Exclusão de condômino nocivo à tranquilidade da convivência condominial. Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao direito de propriedade.** Revista Forense. Rio de Janeiro, v. 241, p. 430-432, jan./mar. 1973.

²⁴⁴ *Idem.* **Condomínio.** 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 247.

²⁴⁵ FRANCO, *loc. cit.*

²⁴⁶ FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio.** 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 247.

Em razão da inexistência de lei que oriente para a exclusão do condômino antissocial, J. Nascimento Franco preconiza que este suprimento se dê pela via judicial, por meio da jurisprudência.²⁴⁷

Desse mesmo entendimento é João Batista Lopes ao afirmar que, assim como ocorre em outros países, citando como exemplo a Argentina, o Uruguai e a Suíça, também na legislação nacional deveriam constar disposições ainda mais rigorosas para livrar os condôminos da convivência com “indivíduos nocivos à tranquilidade geral”, mas que enquanto isso não ocorrer, o papel será da jurisprudência, a quem caberá, em vista do caso concreto, construir a solução mais adequada em vista dos “princípios gerais de direito”.²⁴⁸

Maria Regina Pagetti Moran ao tratar da exclusão do condômino nocivo, defende que a lei dá à propriedade é em relação ao uso legítimo da coisa, em acordo com suas finalidades, limitando o direito de propriedade, não sendo possível ao proprietário fazer tudo o que quiser sem respeitar o direito dos demais, tanto que o vizinho tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha lhe prejudique.²⁴⁹ Nesse sentido, a autora afirma:

A exclusão do condômino considerado nocivo será procedente sempre que este realizar, em sua unidade ou nas partes comuns, atividades incômodas (ainda que ocasionalmente revestidas de um interesse social), ilícitas, danosas para o imóvel, imorais, perigosas, insalubres e proibidas pela lei ou pela Convenção de Condomínio.²⁵⁰

Entende Moran ser legítima a sanção de exclusão imposta ao condômino transgressor da lei e das regras da Convenção, mesmo em caso de atividades lícitas, se estas forem proibidas pela convenção.²⁵¹

Já Sílvio de Salvo Venosa discorre que, em análise ao disposto no parágrafo único do Art. 1.337, é possível perceber que “o legislador chegou muito próximo, mas não ousou admitir expressamente a possibilidade de estabelecer que o condômino ou assemelhado seja impedido de utilizar a unidade”. O autor afirma não ter dúvidas de que em casos extremos esta é uma solução que “pode e deve ser tomada”, tendo em vista o “sentido social do direito de propriedade.”, questionando se o condomínio ou seus moradores e ocupantes devem ser

²⁴⁷ FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. p. 247.

²⁴⁸ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 158.

²⁴⁹ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do Condômino Nocivo: Teoria, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996. p. 294-295.

²⁵⁰ *Ibidem*, p. 296.

²⁵¹ *Ibidem*, p. 298.

obrigados suportar a presença de pessoas que por suas condutas antissociais são indesejáveis.²⁵²

Para Venosa, a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão da assembleia, assegurando o direito de defesa do infrator e submetendo a questão ao Poder Judiciário, já que um entendimento diverso em relação à expulsão do condômino antissocial não enfrentaria o que retrata a realidade, nem cumpriria com o mandamento constitucional da função social da propriedade. No entender do autor, a punição extrema não retiraria do condômino antissocial o seu direito de propriedade, mas lhe seriam impostos limites no seu direito de uso e habitação, que se daria em benefício da coletividade, visando assim atingir o interesse social da propriedade, também contemplado no Código Civil.²⁵³

Defende Sávio de Aguiar Soares que, mesmo sem previsão legal, existe a possibilidade de exclusão do condômino em razão de seu comportamento antissocial, podendo, em virtude da gravidade da conduta ser compelido ao despejo ou proibição de uso da sua unidade autônoma,²⁵⁴ admitindo ainda, conforme o caso, a interdição temporária do uso e a alienação compulsória da unidade autônoma.²⁵⁵

Soares embasa sua posição em uma hermenêutica civil-constitucional que leva em conta o aspecto funcional da propriedade privada, não se atendo somente ao direito individual do proprietário, mas levando em conta os interesses da coletividade, sendo relevante a função social da propriedade, que lhe impõe limites para que seja possível a existência e o exercício simultâneo de direitos colidentes, reforçando ainda que as limitações do direito de propriedade também se propõem a evitar o abuso do direito de propriedade, coibindo práticas abusivas, em que o seu uso anormal acaba por causar danos a terceiros ou à coletividade.²⁵⁶

Apregoa Ênio Santarelli Zuliani que não há ofensa ao direito constitucional de propriedade na exclusão do condômino nocivo que não utiliza o direito de propriedade de acordo com a função social. Assim, em seu entender, a depender da gravidade da conduta antissocial, é possível que o juiz determine o afastamento do condômino do prédio e do

²⁵² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 375-376.

²⁵³ *Ibidem*, p. 377.

²⁵⁴ Neste caso o impedimento seria o de usar pessoalmente o imóvel, mas sem perda do direito de propriedade, podendo ceder o uso para outra pessoa, de forma onerosa ou gratuita. O que ocorre o condômino ficará impossibilitado de conviver com os demais condôminos e moradores do condomínio. SOARES, Sávio de Aguiar. **Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao direito de propriedade**. Revista Bonijours. Curitiba, n. 596, p. 11-18, jul. 2013.

²⁵⁵ SOARES, *loc. cit.*

²⁵⁶ SOARES, *loc. cit.*

convívio com os demais, inclusive em forma de tutela antecipada, havendo fundamento e não existindo outra medida menos drástica que possa fazer cessar a questão.²⁵⁷

Conforme Zuliani, não há desrespeito ao princípio *nulla poena sine lege*, pois a ordem de expulsão do condômino não seria uma pena civil aplicada pelo juiz sem uma norma autorizadora, mas “uma solução prevista no ordenamento para adequar os interesses conflitantes dos proprietários” em que o juiz está autorizado, em razão do descumprimento das obrigações previstas na lei e na convenção do condomínio, a “criar um título coercitivo da saída forçada” do condômino. Segundo o autor, em princípio o que se objetiva é a coerção física do condômino nocivo e não o ataque ao seu direito de propriedade, entretanto posteriormente, em caso de não surtir os efeitos desejados, poderá ser adotada uma medida que obrigue a alienação do bem.²⁵⁸

Os argumentos de Zuliani para a adoção de medida tão drástica é de que o direito da coletividade de condôminos tem prioridade sobre o direito individual, bem como pela necessidade de se combater o abuso do direito e o desvio da função social da propriedade praticado de forma reiterada, para assim preservar a “qualidade de vida digna aos vizinhos.”^{259, 260.}

Álvaro Villaça de Azevedo, ao defender a ideia da exclusão do condômino nocivo, fundamenta essa possibilidade principalmente no mandamento constitucional de que a propriedade deve ser exercida segundo a sua função social, complementada pela legislação civil, conforme ressalta adiante:

A lei civil, assim, dá um passo adiante na complementação desse significado importante, do condicionamento do uso da propriedade de forma harmônica, pacífica, nos moldes legais, preservando o bem-estar dos condôminos, dos vizinhos e do meio ambiente.²⁶¹

Conforme Azevedo, o direito do condômino de usar fruir e livremente dispor de sua unidade, garantido no Art. 1.335 do Código Civil, encontra limitação no uso nocivo da propriedade, que não deve ocorrer, estendendo-se também esse “direito-dever” ao ocupante

²⁵⁷ 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. Porto Alegre, v. 7, n. 39, p. 25-31, nov./dez. 2010.

²⁵⁸ ZULIANI, *loc. cit.*

²⁵⁹ O autor cita o art. 187 do Código Civil, Art. 5º, XXIII da CF e o Art. 1º, III da CF/88. 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. Porto Alegre, v. 7, n. 39, p. 25-31, nov./dez. 2010.

²⁶⁰ ZULIANI, *loc. cit.*

²⁶¹ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edifício e Exclusão do Condômino Nocivo.** Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 48-60, nov./dez. 2008.

ou possuidor, pois deve haver a coibição do mau uso da propriedade, já que isso causa perturbações e incômodos ao vizinho.²⁶²

Azevedo embasa essa premissa no Art. 1.277²⁶³ do Código Civil, que trata do uso anormal da propriedade e concede ao proprietário ou possuidor o direito de fazer cessar as interferências que prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde dos seus habitantes em decorrência da utilização de propriedade vizinha, sendo que desse direito decorre o dever do vizinho de respeitar o seu consorte.²⁶⁴

Já Martinho Neves de Miranda defende que à luz do próprio Código Civil a sua sistemática punitiva permite que o condômino antissocial seja punido com a sua exclusão, sendo impedido de usar a sua unidade, como pena máxima pelo exercício irregular de seu direito de uso da propriedade. Embasa sua posição nas previsões do Art. 187²⁶⁵ que trata do abuso de direito, já que o uso nocivo da propriedade excede os limites que a finalidade social impõe, bem como no Art. 1.277, no qual se procura reprimir o uso anormal da propriedade e proteger os vizinhos das interferências daí ocasionadas.²⁶⁶

Miranda sustenta ainda a possibilidade de exclusão do condômino antissocial dentro de uma aplicação do Direito Civil-Constitucional, dado ao pertencimento da Norma Civil ao sistema Constitucional, no qual se assenta o direito de propriedade e ao mesmo tempo se vincula este ao cumprimento da função social da propriedade, o que não ocorre com o condômino que descumpre com suas obrigações e causa transtornos aos demais, legitimando assim a perda de seu direito.

Ainda nessa perspectiva, o autor também fundamenta sua posição no princípio da dignidade da pessoa humana, com vistas a assegurar o mínimo de liberdade e igualdade de convivência social, e no princípio da solidariedade social, dada a necessidade de exercício do direito dentro de contextos sociais, sendo este uma ferramenta facilitadora para que os direitos existentes na sociedade coexistam pacificamente.²⁶⁷

²⁶² AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edifício e Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 48-60, nov./dez. 2008.

²⁶³ “Art. 1.277. 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.”

²⁶⁴ AZEVEDO, *loc. cit.*

²⁶⁵ “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.”

²⁶⁶ MIRANDA, Martinho Neves de. **A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial**. Revista da EMERJ. Rio de Janeiro. v. 13, nº 49. p. 211-217. jan./mar. 2010;

²⁶⁷ MIRANDA, *loc. cit.*

Outro autor que também entende que é possível a exclusão do condômino antissocial, Marco Fábio Morsello afirma que a multa fixada no parágrafo único do Art. 1.337 se trata de um limite que não pode ser ultrapassado. Ressalta o autor que “o regime proprietário não só fixa limites, como também impõe deveres, consentâneos com a função social do instituto, irradiados a partir de seu núcleo, de modo à inserção da propriedade como relação jurídica complexa.”²⁶⁸

Diante de tal premissa, afirma Morsello que o ordenamento jurídico brasileiro tem a função social da propriedade como norma constitucional de eficácia plena, sendo necessária a interpretação das leis conforme a Constituição, levando-se em conta ainda a ponderação do direito de propriedade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e da existência da sociedade justa e solidária, o que fortalece a função social “como norma promocional apta a elidir os efeitos corrosivos derivados de condutas antissociais praticadas na vida condominial”.²⁶⁹

Na justificativa da proposição do Enunciado 508 do CJF, Marco Aurélio Bezzerra de Melo assevera que a sanção patrimonial prevista no parágrafo único do Art. 1337 será aplicada ‘até ulterior deliberação da assembleia’, como define sua parte final, e esta poderá deliberar por ajuizar ação judicial com vistas a excluir o condômino antissocial, assinalando que esta medida é admitida no direito “suíço, alemão, italiano, espanhol e argentino”.²⁷⁰

Melo ressalta que o direito de propriedade não é ofendido com essa medida de exclusão do condômino antissocial “após a determinação judicial liminar ou definitiva”, já que a este restará o exercício de outros poderes dominiais, entre eles a alienação da coisa, mas sim que o Enunciado 508 se adequa ao estágio atual do direito civil no qual se prestigia a funcionalidade dos institutos da função social da propriedade previsto no Art. 5º, XXIII da CF/88 e no Art. 1.228, §1º do CC/2002 e do repúdio ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, §2º do CC/2002).²⁷¹

No tocante à jurisprudência, nos endereços eletrônicos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF) não foram encontrados registros de julgados sobre a exclusão do condômino antissocial nos mecanismos de busca disponibilizados. Já nos

²⁶⁸ MORSELLO, Marco Fábio. **O Condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional**. Revista da Faculdade de Direito de Universidade de São Paulo. São Paulo. v. 109. p. 171-186, 2014. Disponível em <<http://www.producao.usp.br/handle/BDPI/49060>>. Acesso em 05 abr. 2018.

²⁶⁹ MORSELLO, *loc. cit.*

²⁷⁰ AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (Coord.). **V Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2012. p. 261-262. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em 08 set. 2018.

²⁷¹ AGUIAR JUNIOR, *loc. cit.*

Tribunais estaduais, destacam-se alguns julgados dos Tribunais dos Estados do Rio Grande do Sul, Paraná e São Paulo.

Em relação à jurisprudência do TJRS, foi possível verificar em julgado de agravo de instrumento contra decisão proferida em ação ordinária que concedeu tutela antecipada para afastamento de um morador do condomínio com comportamento antissocial, em que o julgador manteve a decisão do primeiro grau, reconhecendo essa possibilidade:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE.

Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convivência pacífica com os demais moradores.

Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores.

Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do Art. 273, I, do CPC.

NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática.²⁷²

Conforme se extrai da fundamentação dessa decisão monocrática, é possível verificar que o afastado, que é filho da condômina, praticou vários atos que atentaram contra a segurança, a convivência e a paz no condomínio:

As reclamações em relação à pessoa de [...] são diversas, tal como perturbar o sossego com marretadas na parede durante o período noturno, ameaçar de morte, xingar com palavras de baixo calão, aparecer desnudo na janela, agredir fisicamente com cuspidas e arremesso de ovos e objetos nos moradores, danificar a propriedade alheia quebrando os vidros das janelas das residências e furando pneus dos carros, dentre outras.

A prova oral produzida, por meio das declarações dos informantes [...] (cd audiovisual da fl. 227), certificam a conduta antissocial do requerido.

De destacar que, segundo as afirmações de [...], ex-síndica do Condomínio, [...] atirou uma bomba caseira em sua filha, o que gerou seqüelas, pois houve a diminuição de 30% da audição. E de acordo com suas declarações, vários moradores já saíram do Condomínio, colocando seus imóveis à venda e rescindindo as locações, em razão da conduta antissocial do réu [...].

Diante de tal situação, onde há fortes indícios da dificuldade da convivência segura e pacífica com o agravante, configurada está a verossimilhança no que respeita a sua exclusão do Condomínio.²⁷³

Outra decisão do TJRS em que houve afastamento do condômino devido à sua conduta antissocial impossibilitar a convivência no condomínio foi a seguinte:

²⁷² RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Décima Oitava Câmara Cível. Agravo de Instrumento nº 70065533911. Relator: Des. Nelson José Gonzaga. Porto Alegre, 12 ago. 2015. Disponível em: <http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70065533911&ano=2015&codigo=1346177> Acesso em 18 nov. 2018.

²⁷³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. *loc. cit.*

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE.

Exclusão do condômino nocivo. Impossibilidade convivência pacífica ante a conduta anti-social do condômino.

APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME.²⁷⁴

Nesse julgado, em que foi mantida a restrição de uso do imóvel, sendo determinado que o condômino se retirasse, mas preservado o seu direito de dispor do imóvel, é possível verificar nos argumentos para as razões de decidir do voto da relatora a conduta antissocial do condômino:

A título de reforço de argumentação, acrescento que a própria narrativa fática apresentada pelo apelante, ao afirmar-se vítima de perseguições e agressões injustas por parte dos demais condôminos, denota a manifesta impossibilidade de sua permanência na unidade habitacional integrante do condomínio apelado.

De observar que eventuais perturbações causadas por animais de propriedade dos vizinhos demandam reclamações próprias à administração do condomínio, mas não justificam quaisquer atos de vandalismo, os quais, ainda que negados pelo apelante, são justificadamente atribuídos à sua autoria, com base em fortes indícios. Neste sentir, pode-se referir a diversos relatos de condôminos e à direta relação de causalidade entre as depredações e os conflitos havidos entre as partes; como, por exemplo, a quebra de vasos de plantas localizados em espaço no qual o apelante pretendia estacionar a sua motocicleta.

De dizer que não se mostra crível que os condôminos tenham, à unanimidade, deliberado pela propositura de ação almejando à exclusão do apelante, sem que efetivamente a convivência seja insustentável (fl. 49, Assembléia Geral Extraordinária datada de 06/11/07, especialmente convocada para esse fim). A anterior Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 18/10/2007, também especialmente convocada para tratar do comportamento do apelante, e as multas e advertência que lhe foram endereças, reforçam a tese apresentada na petição inicial (fls. 34, 36, 39 e 42). Outrossim, certamente não ocorreria intervenção pela Brigada Militar caso os seus membros não tivessem constatado conduta violenta por parte do apelante, fato que inclusive restou noticiado pela imprensa local (fl. 149).²⁷⁵

No Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR), também se verifica na jurisprudência um julgado em que se admitiu a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, com a restrição ao seu direito de uso e habitação do imóvel, por condutas graves e reiteradas, inclusive puníveis na esfera criminal, conforme é possível verificar na própria ementa do acórdão:

EMENTA: 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

²⁷⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação nº 70036235224. Relator: Des^a. Bernardete Coutinho Friedrich. Porto Alegre, 15 jul. 2010. Disponível em: <http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70036235224&ano=2010&codigo=1294575> Acesso em 18 nov. 2018.

²⁷⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. *loc. cit.*

REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPEITADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUTA ANTISSOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE 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. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.²⁷⁶

O Tribunal de Justiça estadual cuja jurisprudência apresenta o maior número de julgados sobre pedido de exclusão de condômino antissocial é o do Estado de São Paulo. Destes julgados, a primeira decisão que aqui se destaca é relativa a um agravo de instrumento interposto contra decisão que concedeu tutela antecipada para afastamento de condômino com comportamento antissocial e agressivo, e que no julgamento em segunda instância a decisão anterior foi mantida:

EMENTA: Condomínio edilício - Situação criada por morador, sargento da Polícia Militar, que, reincidente no descumprimento das normas regulamentares, renova condutas anti-sociais, 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 1337, do CC - Não provimento Obrigação de não fazer - Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva.²⁷⁷

Essa decisão se deu em razão de um comportamento que muito ultrapassou o limite do aceitável, o condomínio já havia notificado e multado várias vezes o morador, houve representação criminal, queixa à sua corporação militar, e nada resolveu o problema. Dada à

²⁷⁶ PARANÁ. Tribunal de Justiça. Décima Câmara Cível. Apelação Cível nº 957.743-1. Relator: Des. Arquelau Araújo Ribas. Curitiba, 13 dez. 2012. Disponível em: <http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#integra_11389542>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁷⁷ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Quarta Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 513.932-4/3 (9049969-84.2007.8.26.000). Relator: Ênio Santarelli Zuliani. São Paulo, 02 ago. 2007. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=1086415&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

profissão do condômino, policial militar, que utiliza armamento, e ao clima de insegurança e incompatibilidade de convivência no prédio, o relator enfatizou que poderia inclusive ser dispensada a exigência de cumprimento de todas as possibilidades de sanções que a lei assegura ao condomínio.²⁷⁸

Outras decisões do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo foram as seguintes:

EMENTA: Verossimilhança das alegações, com mais de 3/4 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.²⁷⁹

Nesse julgado foi mantida a decisão de afastamento de condômina que possuía comportamento violento frente aos demais moradores. Convém destacar o entendimento de um dos julgadores, Miguel Brandi, no Voto nº 12/7287, no qual acompanhou o relator, em que ele se manifesta acerca das posições doutrinárias que entendem pela possibilidade de expulsão do condômino antissocial:

Filio-me à essas posições doutrinárias, entendendo possível, tanto à luz do instituto constitucional da função social da propriedade, como à luz da teoria do abuso de direito, ser possível, a assembléia condominial decidir pela expulsão de condômino anti-social, com conduta reiteradamente nociva à convivência saudável e à paz dos co-proprietários/ocupantes de unidades, devendo buscar tutela judicial para a concretização da decisão.²⁸⁰

Quanto a esse outro julgado, foi reformada a decisão da primeira instância que extinguiu a ação por impossibilidade jurídica do pedido, tendo sido acolhido o pedido de afastamento da condômina, impondo obrigação de não usar o imóvel sem, entretanto, privar-lhe da propriedade deste, o que no entendimento do relator “mostra-se mais favorável à Requerida do que a imposição de reiteradas multas que, ao fim, terminariam por retirar-lhe a propriedade do imóvel.”:

EMENTA: CONDOMÍNIO - CONDÔMINO ANTISSOCIAL - EXCLUSÃO POSSIBILIDADE – Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos – Risco de incêndio – SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil – Sanções pecuniárias do Art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais

²⁷⁸ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Quarta Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 513.932-4/3 (9049969-84.2007.8.26.000). Relator: Ênio Santarelli Zuliani. São Paulo, 02 ago. 2007. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=1086415&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁷⁹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sétima Câmara de Direito Privado. Apelação Cível nº 0135761-28-2008-8-26-0000. Relator: Des. Ramon Mateo Junior. São Paulo, 28 nov. 2012. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=6662251&cdForo=0&uuidCaptcha=sa_jcaptcha_3206778d1c504357a7d46da4c7eb0af2&vlCaptcha=unc&novoVICaptcha=>>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁸⁰ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. *loc. cit.*

condôminos – Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel – RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé.²⁸¹

O mesmo entendimento foi aplicado ao julgado a seguir, em que a sentença da primeira instância, que julgou extinta a ação por impossibilidade jurídica do pedido de exclusão do condômino antissocial, foi anulada. Conforme o entendimento do relator,

Nada obstante a r. sentença tenha se atido às punições expressamente previstas em lei, que se restringem as penas às sanções pecuniárias pela transgressão de deveres condominiais, fora eventual responsabilidade civil e penal, o fato de **a lei** vigente ser omissa em relação à possibilidade de exclusão do condômino infrator não significa que a pretensão não possa ser deduzida em Juízo, via direito de ação (que por natureza é autônomo e abstrato), porquanto **a mesma lei não veda tal demanda**, ou seja, o ordenamento jurídico vigente não afasta, *a priori*, o direito sustentado na inicial, de se excluir do condomínio o condômino antissocial.

Ademais, é cediço que o Direito Privado não se esgota nas **regras legais**, pois há tempos o eixo da codificação foi superado por abrangente **processo de constitucionalização**, a desafiar a interpretação e a aplicação da lei à luz da Constituição da República.²⁸²

Nestes termos, foi firmada a seguinte ementa:

CONDOMÍNIO - EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL - AÇÃO JULGADA EXTINTA – CARÊNCIA DE AÇÃO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - SANÇÃO GRAVOSA QUE NÃO POSSUI PREVISÃO NO - CÓDIGO CIVIL - INCONFORMISMO OMISSÃO DO LEGISLADOR QUE, POR SI SÓ, NÃO PROÍBE A PRETENSÃO DEDUZIDA EM JUÍZO, NEM AFASTA A APLICAÇÃO DE NORMAS CONSTITUCIONAIS QUE INTEGRAM O DIREITO PRIVADO - DEVER DA JUSTIÇA DE SOLUCIONAR A CONTROVÉRSIA PELO MÉRITO - DIREITO DE AÇÃO RECONHECIDO – SENTENÇA ANULADA.

RESULTADO: apelação parcialmente provida.²⁸³

No mesmo sentido foi a decisão do próximo acórdão, em que a sentença que decidiu pela improcedência do pedido, em face de ausência de “previsão legal expressa de despejo compulsório do condômino que apresente comportamento incompatível”, foi anulada e remetida para a primeira instância para a instrução probatória. Em seu voto, a relatora arguiu:

²⁸¹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Segunda Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0003122-32.2010.8.26.0079. Relator: Flavio Abramovici. São Paulo, 27 ago. 2013. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=6971406&cdForo=0&uuiidCaptcha=sajcaptcha_79cd0e1683964f5185beda8626ebd29e&v1Captcha=Aefc&novoV1Captcha=>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁸² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Oitava Câmara de Direito Privado. Apelação nº 4000396-25.2013.8.26.0010. Relator: Alexandre Coelho. São Paulo, 07 abr. 2016. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=9334178&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁸³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. *loc. cit.*

De efeito, o Art. 1.337, par. único, do Código Civil, possibilita a aplicação de sanção pecuniária ao condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, mas é silente sobre exclusão do infrator.

Contudo, além de ser impossível ignorar que existem situações em que a aplicação de pena pecuniária se revela insuficiente, a lei não veda tal demanda, ou melhor, o ordenamento jurídico vigente não afasta, em tese, seja sustentada pretensão nesse sentido.²⁸⁴

O acórdão traz em sua ementa:

Condomínio Edilício. Exclusão de condômino de personalidade antissocial. Sentença que decide pela impossibilidade de aplicação dessa sanção gravosa, ao fundamento de que não possui previsão no Código Civil Brasileiro. Omissão do legislador que, por si só, não veda a dedução da pretensão em juízo. Necessidade de produção de prova oral para o correto desate da lide. Sentença anulada. Recurso provido.²⁸⁵

Já nas duas decisões a seguir, em que foi afastado o pedido de exclusão, os relatores fundamentaram seus votos afirmando que tal possibilidade somente cabe a casos extremos e graves, conforme citado no caso do primeiro acórdão:

Não se desconhece, neste tocante, a existência de alguns julgados isolados que admitiram a exclusão de um condômino antissocial. Tais casos, entretanto, são reservados apenas para situações totalmente extremas e graves, como, por exemplo, um condômino que trafica drogas ilícitas em sua unidade residencial ou agride fisicamente outros moradores sem justo motivo.²⁸⁶

Tendo sido firmada a seguinte ementa desse acórdão:

EMENTA: Condomínio edilício. Postulada a exclusão de condômino que atenta contra a tranquilidade dos demais moradores do edifício. Medida drástica e extrema que exige situação verdadeiramente excepcional. Quanto aos danos morais, ocorre a ilegitimidade ativa do condomínio. Apelo não provido.²⁸⁷

Em relação ao segundo acórdão, o relator além de reservar tal punição para casos extremos, também ressaltou a necessidade de se observar o direito de defesa do réu, conforme trecho de seu voto:

De todo modo, como o desacolhimento do pleito se há de impor, tem-se de superar todas estas matérias e, de pronto, assentar que, em tese, se admite a sanção máxima de exclusão do condômino nocivo.

²⁸⁴ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Trigésima Oitava Câmara Extraordinária de Direito Privado. Apelação nº 1002457-23.2016.8.26.0100. Relatora: Gil Cimino. São Paulo, 23 ago. 2018. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11762568&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁸⁵ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. *loc. cit.*

²⁸⁶ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Décima Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0302989-91.2009.8.26.0000. Relator: Roberto Maia. São Paulo, 08 abr. 2014. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7489857&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁸⁷ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. *loc. cit.*

Reconhece-se que a questão é bastante controvertida, tanto na doutrina, quanto na jurisprudência. Partilha-se, porém, do entendimento de que, numa compreensão sistemática do ordenamento brasileiro e da especial função que ele reconhece ao direito proprietário, em um renovado conteúdo que lhe é reservado, dinâmico e complexo, no qual se impõem também ônus e deveres ao titular, a sanção seja possível. [...]

[...]

De um lado, e o que, aliás, se aplica a qualquer procedimento, mesmo extrajudicial e particular, de natureza sancionatória, era de rigor para imposição da sanção a observância do princípio do devido processo. Trata-se de imperativo, afinal, de índole sabidamente constitucional. Não sem motivo se editou o **Enunciado 92 do CEJ**. Quer dizer, impende cientificar o condômino exatamente do que lhe é atribuído e estabelecer a forma do exercício de seu direito à defesa, ao contraditório. E decerto que a tanto não serve informal comunicação, nem mesmo demonstrada, de que em assembleia o assunto se discutiria, depois se obtendo manifestação de vontade de alguns condôminos, inclusive fora da reunião. Ao réu era preciso ter sido levada a exata acusação, a identificação precisa de quais causas seriam levadas em consideração para deliberação de exclusão, ademais de se lhe cientificar do rito procedimental que compreendesse a plenitude de sua defesa.

De outra parte, é evidente que a sanção máxima somente pode incidir em hipóteses muito graves, quando não reiteradas e desde que insuficiente qualquer outra punição, mesmo anteriormente aplicada. Nada, de novo, do que se possa entrever na hipótese vertente.²⁸⁸

Esse acórdão foi ementado da seguinte maneira:

EMENTA: Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese possível, solução depende do devido processo e da verificação de fatos muito graves, um e outro, na espécie, ausentes. Improcedência, posto que por motivo diverso. Deslinde mantido. Recurso desprovido.²⁸⁹

Na próxima decisão citada, embora tenha sido reconhecida a possibilidade de se solicitar judicialmente a exclusão do condômino antissocial, os julgadores entenderam que não houve o esgotamento das sanções na esfera administrativa do condomínio, visto não ter sido aplicada a multa no limite previsto no parágrafo único do Art. 1337, mas sim em patamar inferior, conforme se verifica no voto do relator:

Destarte, embora inexista previsão legal expressa, a pretensão não é vedada pelo ordenamento jurídico vigente, o que evidencia a possibilidade jurídica do pedido.

Por outro lado, o afastamento do condômino do edifício é medida extremamente gravosa, que impede o exercício pleno do direito de posse/propriedade sobre a unidade residencial, devendo ser pleiteado apenas quando comprovada a insuportabilidade da vida em comum e a ineficácia das demais medidas aplicadas pelo condomínio.

Aprovada a aplicação de multa, “no valor de uma cota condominial”, pela assembleia geral extraordinária realizada em 28 de setembro de 2011 (fls.37/39), porém não comprovada a majoração do valor da multa até o limite estabelecido pelo

²⁸⁸ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Primeira Câmara de Direito Privado. Apelação nº 9158729-59.2009.8.26.0000. Relator: Cláudio Godoy. São Paulo, 10 set. 2013. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7014312&cdForo=0>>. Acesso em 15 nov.. 2018.

²⁸⁹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça, *loc. cit.*

artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil (“décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais”).²⁹⁰

A ementa desse acórdão foi editada conforme abaixo:

OBRIGAÇÃO DE FAZER – EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL - SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro nos artigos 267, incisos VI (impossibilidade jurídica do pedido e falta de interesse processual), do Código de Processo Civil – Ausente a vedação ao pedido pelo ordenamento jurídico vigente Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel – Não comprovada a majoração do valor da multa até o limite estabelecido pelo artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil (“décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais”) – Falta de interesse processual - RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO.²⁹¹

Conforme se verifica nos julgados colacionados, na jurisprudência existem decisões que admitem a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, apesar de não haver disposição expressa na legislação, como último recurso, em situação excepcional, depois de esgotadas todas as possibilidades que a legislação e os regulamentos condominiais disponibilizam ao condomínio para coibir os desmandos desses condôminos, ou de forma mais imediata para prevenir um risco iminente que se demonstre a existência. Para tanto, os julgadores têm se utilizado de argumentos relativos à limitação do direito de propriedade com base em sua função social, na proteção dos direitos dos demais condôminos e na necessidade de se dar uma resposta aos problemas surgidos das condutas incompatíveis com a convivência em condomínio, com vistas a atender aos anseios dos condôminos prejudicados que buscam o judiciário para solucionar aquelas condutas indesejadas e prejudiciais que não foram sanáveis pela via administrativa do condomínio.

Da mesma forma que para a aplicação das demais sanções aos condôminos infratores, neste caso com mais razão se faz necessário que direito o à defesa lhes seja garantido. Portanto, cabe destacar a importância de se observar o procedimento descrito no parágrafo único do Art. 1.337, relativo à ulterior deliberação da assembleia pelo quórum de três quartos dos condôminos, bem como assegurar o direito de defesa do condômino.

Assim, conforme já citado em relação ao Enunciado 92 do CJF, que trata da necessidade de direito de defesa do condômino para aplicação das sanções do Art. 1337 do Código Civil, para que a assembleia delibere pelo ajuizamento da ação de exclusão do condômino antissocial, como último recurso após falharem as sanções patrimoniais aplicadas

²⁹⁰ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Segunda Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0066319-24.2012.8.26.0100. Relator: Fabio Abramovici. São Paulo, 27 mai. 2014. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7591028&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

²⁹¹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça, *loc. cit.*

anteriormente, é importante que na aplicação destas se tenha oportunizado o direito de defesa do condômino penalizado pela conduta antissocial.²⁹²

Ressalta Marco Fábio Morsello que a exclusão do condômino antissocial se dará em situação excepcional, após a constatação da ocorrência de prática antissocial reiterada e que torne insuportável a vida comunitária, com respeito ao direito de ampla defesa, com adoção das regras de proporcionalidade e razoabilidade.²⁹³

Sávio de Aguiar Soares elenca como requisitos necessários à exclusão a necessidade de que haja previsão na convenção do condomínio e ocorra o esgotamento das medidas sancionatórias previstas nas normas condominiais.²⁹⁴

Já Ênio Santarelli Zulliani entende que, apesar seja uma medida recomendada, é desnecessária a previsão de cláusula na convenção que autorize o pedido de expulsão do condômino nocivo, pois a falta de tal previsão não pode impedir que o condomínio recorra ao poder judiciário para exigir o cumprimento da legislação e da convenção do condomínio. O que o autor considera indispensável é que ocorra a deliberação do assunto em assembleia convocada para esse fim e que se oportunize ao condômino infrator o exercício de seus direitos.²⁹⁵

Aqui também cabe lembrar as já mencionadas decisões judiciais, que confirmam o entendimento doutrinário acerca da necessidade de se garantir o direito de defesa ao condômino ao qual se pretende imputar a sanção.²⁹⁶

²⁹² Conforme já exposto no subtítulo 4.1.3, p. 58.

²⁹³ MORSELLO, Marco Fábio. **O Condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional**. Revista da Faculdade de Direito de Universidade de São Paulo. São Paulo. v. 109. p. 171-186, 2014. Disponível em <<http://www.producao.usp.br/handle/BDPI/49060>>. Acesso em 05 abr. 2018.

²⁹⁴ SOARES, Sávio de Aguiar. **Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao direito de propriedade**. Revista Bonijuris. Curitiba, n. 596, p. 11-18, jul. 2013.

²⁹⁵ 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. Porto Alegre, v. 7, n. 39, p. 25-31, nov./dez. 2010.

²⁹⁶ Conforme o mencionado no subtítulo 4.1.3.

5 CONCLUSÃO

O condomínio é uma situação jurídica que ocorre quando a propriedade de um bem indiviso é tida de forma comum por duas ou mais pessoas, com iguais direitos que são exercidos de forma simultânea, sendo categorizado em espécies conforme as suas características e finalidades, tendo se mostrado importantes para o tema estudado as espécies Condomínio Geral e Condomínio Tradicional.

Dentro do que se abordou a respeito do Condomínio Geral, é possível observar que se trata de um tipo de condomínio que se constitui pela vontade das partes, por doação ou testamento, e ainda, em um caso específico, pela força da lei. Nesta espécie de condomínio, embora o bem seja único, indiviso, a situação da copropriedade é marcada pela característica de divisibilidade, sendo direito dos condôminos a qualquer tempo requerer a divisão do condomínio, à exceção do condomínio estabelecido pela lei que tem regras diferenciadas. Assim, em caso de inconformidade de algum dos condôminos com a situação condominial, a solução se apresenta de forma mais fácil, não necessariamente obrigando o coproprietário a abrir mão de sua parte na propriedade, relegando seus interesses, pois a possibilidade de sua divisão do condomínio permite ao condômino se tornar o proprietário individual da parte que lhe couber.

Já em relação ao Condomínio Necessário, que é uma espécie de Condomínio Geral estabelecida pela lei e se dá somente em relação a obras divisórias entre propriedades, este se dá por meação, em que cada coproprietário da obra divisória será responsável por metade de seu custo e com isso terá o direito de utilizá-la, quando isso for possível. Os conflitos gerados nesse tipo de condomínio são resolvidos pelas regras do direito de vizinhança.

Quanto ao Condomínio Edifício, se verifica que se trata de uma espécie própria de condomínio, com tratamento especial na legislação, em capítulo específico do Código Civil de 2002, apresentando-se assim como um novo instituto jurídico que se diferencia do Condomínio Geral, um fenômeno econômico e social, surgido da necessidade de um aproveitamento mais adequado dos espaços urbanos que foram se tornando escassos e caros, possibilitando assim um aumento da oferta de moradia, aliados à possibilidade de redução dos custos de construção e aquisição, proporcionando ainda maiores confortos e facilidades para os condôminos com possibilidade de rateio das despesas, bem como se apurou que aos condôminos são assegurados direitos e atribuídos deveres cujo cumprimento é essencial para o bom andamento do condomínio.

Acompanhando as melhorias proporcionadas e necessidades que o Condomínio Edifício veio atender, também aparecem os problemas que lhe são inerentes, em especial o descumprimento dos deveres, que devem ser tratados conforme as normas que a legislação e os regulamentos condominiais estabelecem, normalmente cominando na aplicação de multas.

Dentro do regramento legislativo do Condomínio Edifício, além de serem estabelecidos os direitos e deveres dos condôminos, também é permitido que outros sejam estabelecidos na Convenção do Condomínio e no seu Regimento Interno, que se aprovados em assembleia mediante o quórum estabelecido, e obedecidos os requisitos legais e registrais, tornam-se de cumprimento obrigatório, não só para os condôminos, mas para todos que de alguma forma estiverem ao alcance do âmbito do condomínio.

Possui o Condomínio Edifício órgãos que cuidam do seu regramento, funcionamento e administração, compostos pela Assembleia Geral, que é seu órgão deliberativo responsável pelas regras e decisões do condomínio, que se dá por escolha da maioria, em quóruns estabelecidos conforme a natureza e abrangência do assunto a ser decidido, e pelo Síndico, que é o órgão executivo, responsável pelo funcionamento do condomínio e sua representação, agindo em nome deste, bem como zela pela observância das normas, sendo fiscalizado e prestando contas à Assembleia Geral.

A principal diferença entre o Condomínio Edifício e o Condomínio Geral, de interesse do tema abordado, se verifica na impossibilidade de divisão do primeiro, pois enquanto no Condomínio Tradicional é possível ao condômino insatisfeito exigir a divisão da coisa, tal situação não é permitida no Condomínio Edifício, cuja característica marcante é a indivisibilidade, necessária à consecução de seus objetivos, tendo um caráter duradouro.

Diante dessa diferença verificada em relação ao Condomínio Geral, não sendo possível aos condôminos prejudicados pelas condutas nocivas ao ambiente condominial praticadas por outro condômino, manter a sua propriedade autônoma sem um vínculo de copropriedade nas áreas comuns que servem a todas as unidades, se justifica o estudo da possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

Dentre as sanções estabelecidas pelo Código Civil, aplicáveis aos condôminos que descumprem os seus deveres, as que merecem atenção são as do artigo 1.337, especialmente a de seu parágrafo único, que trata do condômino antissocial que descumpre reiteradamente seus deveres.

Esse dispositivo, ao prever a possibilidade de aplicação de uma multa correspondente ao décuplo do valor da contribuição condominial, estabelece que esta será aplicada até

“ulterior deliberação da assembleia”, o que na interpretação da doutrina, embora com alguma divergência quanto à possibilidade de aplicação diretamente pelo síndico, refere-se à necessidade da multa aplicada, para ter validade, ser ratificada em assembleia, com possibilidade de redução do valor ou mesmo isenção do condômino.

Também é discutido na doutrina sobre o cabimento de aplicação dessa multa ao condômino considerado devedor contumaz, que reiteradamente descumpra com o seu dever de pagamento das cotas condominiais, dividindo-se entre os que entendem cabível essa sanção e os que rejeitam a possibilidade. Na jurisprudência há julgado do Superior Tribunal de Justiça que entende ser a conduta do condômino devedor contumaz igualmente antissocial.

Inequívoco, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, é o entendimento pela necessidade de se garantir ao condômino o direito de defesa quando da aplicação das sanções pelo condomínio. A divergência é em relação à sua formalidade, havendo quem defenda que esse deve se dar através de um procedimento antecedente, mas prevalece o entendimento de que o exercício do direito de defesa do condômino poderá se dar na própria assembleia.

O termo “antissocial” não é empregado no sentido de introversão, de reserva da pessoa em relação ao contado com os demais, de falta de comunicação. Também utilizado como sinônimo a palavra “nocivo”, refere-se à prática de provocar atritos, gerar insegurança, desconforto aos demais condôminos. Assim, o condômino antissocial pode ser considerado como aquele que é prejudicial aos demais condôminos, pondo em risco a saúde, o sossego, a segurança, a tranquilidade, que faz uso anormal de sua propriedade, extrapolando os direitos a esta inerentes.

Já a conduta antissocial, pode ter uma amplitude abrangente, dotada de uma certa vagueza, a ser definida na análise do caso concreto, mas que fica dentro daquelas condutas que em razão de sua gravidade ou reiteração, dificultam ou impedem a convivência com os demais condôminos, que extrapolam os limites do tolerável no ambiente condominial.

A exclusão do condômino antissocial pode se dar de várias formas que impliquem na privação deste ao convívio no ambiente condominial, que vão desde o impedimento de exercício do direito de uso das partes comuns ou da sua unidade autônoma, mantidos os demais direitos inerentes à propriedade, forma mais defendida na doutrina e na jurisprudência, podendo chegar a casos extremos de alienação forçada da unidade, em situações mais raras.

Não há uma previsão legal expressa que possibilite a aplicação dessa penalidade ao condômino nocivo que descumpra reiteradamente com seus deveres. Conforme se verifica, as

sanções que a lei prevê se esgotam na multa do parágrafo único do Art. 1.337 do Código Civil, embora já exista proposta legislativa na Câmara Federal para positivar tal possibilidade.

Assim, se constata não ser possível ao condomínio decidir em assembleia pela aplicação ao condômino antissocial da penalidade de sua exclusão do convívio condominial, exclusivamente na via administrativa do condomínio, pois esta extrapola os poderes que a lei confere aos condôminos. Resta ao condomínio suscitar a possibilidade de decidir em assembleia pelo ajuizamento de uma ação para a exclusão desse condômino de conduta antissocial reiterada.

Como justificativa para se levantar a questão da aplicação da sanção de exclusão do condômino antissocial, esta é apresentada como solução para os casos em que as sanções previstas na legislação condominial não se mostram suficientes para coibir as práticas que afetam a boa convivência, a segurança e outras condutas antissociais, mesmo depois de repetidas tentativas de punição, requerendo assim a adoção de medidas mais drásticas capazes de restabelecer a paz no condomínio.

Não obstante estas alegações, é possível se verificar, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, entendimentos de que é incabível a aplicação da sanção de exclusão ao condômino antissocial, todos amparados na falta de previsão legal expressa de sua aplicação, bem como isso ofenderia o direito de propriedade garantido pela Constituição Federal, embora alguns admitam que a conduta antissocial reiterada é uma infração grave e que esta merece um tratamento mais rigoroso.

Mais numerosa é a corrente que entende pela possibilidade de aplicação da sanção de exclusão ao condômino antissocial. Trata-se de vozes que foram se insurgindo contra a falta de uma medida efetiva para o fim das práticas abusivas e reiteradas dos condôminos cujas sanções explícitas na legislação não se mostram eficazes, começando pela doutrina e que já adentrou os Tribunais.

Dentre os defensores da possibilidade de adoção da sanção de exclusão do condômino em razão da sua antissocial, a menor parcela prega que seja adotada a medida mais drástica, forçando o condômino à venda de seu imóvel, entretanto, o posicionamento predominante é pelo afastamento do condômino antissocial, restringindo ou retirando o seu direito de uso da unidade autônoma, mas preservando os demais direitos inerentes à propriedade.

Conforme se verifica, como um dos argumentos em relação à possibilidade de exclusão do condômino antissocial, se defende que a Assembleia, em sua ulterior deliberação, entendendo que não se mostrou suficiente a multa do décuplo do valor da taxa condominial,

pode decidir por ajuizar ação pedindo a exclusão do condômino pela reiterada conduta antissocial.

Os entendimentos nesse sentido ressaltam que o direito de propriedade não é ofendido com o afastamento do condômino antissocial, pois o mesmo manterá os demais poderes que a propriedade lhe confere, preservando-se o direito de fruição e o de disposição, sendo-lhe restringido apenas o seu direito de uso direto, bem como se estaria prestigando o direito de propriedade dos demais condôminos, que com a conduta antissocial desse condômino acabam por ter o seu direito de propriedade desrespeitado.

A função social da propriedade que se encontra consagrada na Constituição Federal e também no Código Civil, balizadora do exercício do direito de propriedade, que lhe impõe um dever a ser cumprido, é tida como importante fundamento para que se considere a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, que por ser uma norma de eficácia plena, obriga a interpretação da legislação civil à luz da Constituição Federal.

Da mesma forma, se defende a aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, e ainda da solidariedade e da justiça, como reforços ao princípio da função social, a serem ponderados com o direito de propriedade assegurado na Constituição.

A jurisprudência que vem admitindo a possibilidade do pedido da exclusão do condômino social se filiou à corrente que defende a interpretação civil-constitucional do direito de propriedade, em ponderação deste com os demais princípios constitucionais antepostos.

Tanto a doutrina, quanto a jurisprudência são unânimes em afirmar a necessidade de que seja assegurado o direito de defesa ao condômino, bem como o cumprimento dos requisitos que a lei estabelece no âmbito administrativo do condomínio, relativos à deliberação em assembleia por três quartos dos condôminos decidindo pelo ajuizamento da ação que pede a exclusão do condômino, lhe assegurando a possibilidade de apresentar sua defesa na assembleia, sendo requisito que a conduta antissocial tenha ocorrido de forma reiterada e se tenha esgotado todas as possibilidades de sanções permitidas ao condomínio pela legislação condominial sem que se tenha obtido o efeito esperado, sendo a exceção à esta regra de exaurimento das sanções aplicada aos casos em que há um perigo ou risco iminente de um dano irreparável aos condôminos ou ao condomínio.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012.

AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (Coord.). **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/compilacao_enunciadosaprovados134jornadadircivil_num.pdf/at_download/file>. Acesso em 13 set. 2018.

_____. **V Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2012. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em 08 set. 2018.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edifício e Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 48-60, nov./dez. 2008.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil (1988)**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 20 set. 2018.

_____. **Código Civil**. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. **Código Civil de 1916**. Lei nº 3.071 de 1º de janeiro de 1916. Revogada pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Planalto. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. **Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro**. Decreto-Lei n. 4.657 de 04 de setembro de 1942 Planalto. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657_compilado.htm>. Acesso em: 15 out. 2018.

_____. **Câmara dos Deputados**. Projeto de Lei 9.353 de 13 dez. 2017. Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1632800>. Acesso em 08 set. 2018.

_____. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 1.247.020-DF. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Brasília, 15 out. 2015. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434430&num_registro=201100694535&data=20151111&formato=PDF>. Acesso em 15 nov. 2018.

_____. Recurso Especial nº 1.365.279-SP. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Barsília, 25 ago. 2015. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434493&num_registro=201102462648&data=20150929&formato=PDF>. Acesso em 15 nov. 2018.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4: direito das coisas, direito autoral**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil: parte especial: direito das coisas**, vol .15 (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, vol. 5: direito das coisas. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil. Vol. IV. Direito das Coisas: Princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edifício**. 3. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.

MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4.ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A. 1956.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Apontamentos sobre o condomínio edifício**. In: AZEVEDO, Fabio de Oliveira. MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). **Direito Imobiliário: Escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**. São Paulo: Atlas, 2015. p. 395-448.

MIRANDA, Martinho Neves de. **A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial**. Revista da EMERJ. Rio de Janeiro. v. 13, nº 49. p. 211-217. jan./mar. 2010;

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, v.3: direito das coisas**. 38. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2007.

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

MORSELLO, Marco Fábio. **O Condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional**. Revista da Faculdade de Direito de Universidade de São Paulo. São Paulo. v. 109. p. 171-186, 2014. Disponível em <<http://www.producao.usp.br/handle/BDPI/49060>>. Acesso em 05 abr. 2018.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**. v. 4: direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

NEHME, Jorge Elias. IRIBURE JÚNIOR. Hamilton da Cunha. **Tutela de Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Jurídica da UNIC. v.7. n.2. jul./dez. 2005. p. 97-108

PARANÁ. Tribunal de Justiça. Décima Câmara Cível. Apelação Cível nº 957.743-1. Relator: Des. Arquelau Araújo Ribas. Curitiba, 13 dez. 2012. Disponível em: <<http://portal.tjpr.jus.br/>

jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#integra_11389542>. Acesso em 18 nov. 2018.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 3.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação Cível nº 2008.001.11091 (0098340-64.2006.8.19.0001). Relator: Des. Edson Vasconcelos. Rio de Janeiro, 16 abr. 2008. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003F9B57B95A658327CCB9181D8DA7E60AF658FC3601D13&USER=>>>. Acesso em 15 nov. 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação nº 70070960588. Relator: Des^a. Liége Puricelli Pires. Porto Alegre, 27 out. 2016. Disponível em: <http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70070960588&ano=2016&codigo=1993493>. Acesso em 15 nov. 2018.

_____. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação nº 70036235224. Relator: Des^a. Bernardete Coutinho Friedrich. Porto Alegre, 15 jul. 2010. Disponível em: <http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70036235224&ano=2010&codigo=1294575> Acesso em 18 nov. 2018.

_____. Décima Oitava Câmara Cível. Agravo de Instrumento nº 70065533911. Relator: Des. Nelson José Gonzaga. Porto Alegre, 12 ago. 2015. Disponível em: <http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_processo=70065533911&ano=2015&codigo=1346177> Acesso em 18 nov. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**, 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

_____. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 599.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Primeira Câmara de Direito Privado. Apelação nº 9158729-59.2009.8.26.0000. Relator: Claudio Godoy. São Paulo, 10 set. 2013. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7014312&cdForo=0>>. Acesso em 15 nov. 2018.

_____. Segunda Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0066319-24.2012.8.26.0100. Relator: Fabio Abramovici. São Paulo, 27 mai. 2014. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7591028&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

_____. Segunda Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0003122-32.2010.8.26.0079. Relator: Flavio Abramovici. São Paulo, 27 ago. 2013. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=6971406&cdForo=0&uuiidCaptcha=sajcaptcha_79cd0e1683964f5185beda8626ebd29e&vlCaptcha=Aefc&novoVICaptcha=>>. Acesso em 18 nov. 2018.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Quarta Câmara de Direito Privado. Apelação Cível nº 668.403.4/6 (0318734-14.2009.8.26.0000). Relator: Maia Filho. São Paulo, 01 out. 2009. Disponível em:

<<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cdForo=0>>. Acesso em 15 nov. 2018.

_____. Quarta Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento nº 513.932-4/3 (9049969-84.2007.8.26.000). Relator: Ênio Santarelli Zuliani. São Paulo, 02 ago. 2007. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=1086415&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

_____. Sétima Câmara de Direito Privado. Apelação nº 994.00.007212-7 (9204497-23.2000.8.26.000). Relator: Gilberto de Souza Moreira. São Paulo, 24 fev. 2010. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4357765&cdForo=0>>. Acesso em 15 nov. 2018.

_____. Sétima Câmara de Direito Privado. Apelação Cível nº 0135761-28-2008-8-26-0000. Relator: Des. Ramon Mateo Junior. São Paulo, 28 nov. 2012. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=6662251&cdForo=0&uuidCapcha=sajcaptcha_3206778d1c504357a7d46da4c7eb0af2&vlCapcha=unc&novoVICapcha=>>. Acesso em 18 nov. 2018.

_____. Oitava Câmara de Direito Privado. Apelação nº 4000396-25.2013.8.26.0010. Relator: Alexandre Coelho. São Paulo, 07 abr. 2016. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=9334178&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

_____. Décima Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0302989-91.2009.8.26.0000. Relator: Roberto Maia. São Paulo, 08 abr. 2014. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7489857&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

_____. Trigésima Oitava Câmara Extraordinária de Direito Privado. Apelação nº 1002457-23.2016.8.26.0100. Relatora: Gil Cimino. São Paulo, 23 ago. 2018. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11762568&cdForo=0>>. Acesso em 18 nov. 2018.

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

SOARES, Sávio de Aguiar. **Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao direito de propriedade**. Revista Bonijuris. Curitiba, n. 596, p. 11-18, jul. 2013.

TARTUCE, Flávio. SIMÃO, José. **Direito Civil v. 4: direito das coisas**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.

VENOSA, Silvío de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

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. Porto Alegre, v. 7, n. 39, p. 25-31, nov./dez. 2010.