



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A exclusão do condômino antissocial à luz da jurisprudência

Lívia Antunes Caetano

Rio de Janeiro

2014

LÍVIA ANTUNES CAETANO

A exclusão do condômino antissocial à luz da jurisprudência

Artigo Científico apresentado como exigência
para a conclusão de Curso de Pós-Graduação
Lato Sensu da Escola de Magistratura do Estado
do Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Mônica Areal

Néli Luiza C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro

2014

A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA

Lívia Antunes Caetano

Juíza Leiga. Advogada. Especialista em Direito Privado pela Universidade Federal Fluminense. Pós-graduada em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

Resumo: Considerada a complexidade das relações de direito de vizinhança nos condomínios edilícios e a intolerância característica do homem contemporâneo morador dos grandes centros urbanos, verifica-se que a inovação trazida pelo Código Civil de 2002 ao prever a aplicação de multa ao condômino antissocial pode se tornar inócua quando da reiteração de sua conduta nociva, sendo necessário, portanto, em interpretação sistêmica do ordenamento jurídico, o afastamento temporário ou definitivo daquele cujo comportamento é incompatível com a vida condominial, na medida em que deixa de observar o direito de terceiros ao sossego, à saúde e à segurança. Assim, se propõe, este trabalho, a identificar os fundamentos legais para a exclusão do condômino antissocial, afastando-se a tese de que, diante da inexistência de norma expressa que viabilize tal medida, esta seria ilegal.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Condômino Antissocial. Exclusão. Legalidade.

Sumário: Introdução. 1. A figura do condomínio edilício. 2. O tratamento do abuso de direito no ordenamento jurídico. 3. O condômino antissocial. 4. Procedimento legal para a exclusão do condômino antissocial. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

É cristalino o fato de que o aumento da densidade demográfica nos grandes centros urbanos fez crescer vertiginosamente a quantidade de condomínios edilícios, os quais passaram a abrigar um número cada vez maior de unidades autônomas.

Nesse cenário, as relações interpessoais tornaram-se extremamente delicadas e complexas com o passar do tempo, seja em razão da diversidade cultural, seja em razão da redução do grau de tolerância das pessoas na sociedade atual. Com isso, não raro, os condôminos transgridem as regras de convivência básicas, determinadas pela Lei Civil e pelas

normas de regência do condomínio, o que acaba por tornar insuportável a convivência com os demais habitantes do condomínio.

Como bem acentuou Sônia Vieira,¹ “o antagonismo de interesses é, pois, uma hipótese plausível para a origem dos conflitos, quer sejam de ordem ideológica, cultural, religiosa, econômica, cultural ou política”, razão pela qual o legislador, ao editar o art. 1.337 do Código Civil, pôs sob a mira da lei o desajustado contumaz, conforme bem se refere Sílvio de Salvo Venosa², “aquele que se mostra incapaz de viver na sociedade condominial”.

Isso porque a opção pela moradia em condomínios edilícios deve ser feita de forma consciente, haja vista que a harmonia e a paz dependerão do comportamento de cada indivíduo e nem todos possuem condutas compatíveis com o perfil do condomínio, o qual é ditado pelas características marcantes de seus habitantes, o que acaba por gerar inúmeros aborrecimentos e incômodos que, reiterados, acabam por tornar insuportável a sua convivência com os condôminos vizinhos. É despiciendo, portanto, enunciar, de plano, exemplos de comportamento antissocial, pois a experiência de cada um na vida em condomínio se encarrega disso.

Considerando-se o regime de despatrimonialização do Direito Civil, que passa a ser aplicado conferindo eficácia aos ditames constitucionais, passou-se a priorizar a situação existencial do ser humano em detrimento da titularidade material que este detém sobre determinada coisa, sendo, o condomínio, portanto, campo fértil para a análise de tais relações, na medida em que neste se verifica a necessidade de coexistência de situações patrimoniais e não patrimoniais.

É nesse cenário que surge a figura do condômino nocivo ou antissocial, aquele que, de modo reiterado e abusivo, pratica atos incompatíveis com as regras de experiência comum e com a regras estabelecidas pelo próprio condomínio, o que torna insuportável a vida em

¹ VIEIRA, Sônia. *O Lado Positivo do Conflito*. Disponível em: <<http://psicob.blogspot.com/2008/04/o-ladopositivo-do-conflito.html>>. Acesso em: 10.jan.2013.

² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código civil interpretado*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 1571.

comum com os demais moradores e implica na adoção de medidas drásticas com relação àquele.

O Código Civil de 2002, com a finalidade de se adequar aos anseios sociais e regular essas situações de delicado conflito, disciplinou, em seu art. 1.336 os deveres dos condôminos e em seu art. 1.337 a possibilidade de sanção do condômino antissocial, ou seja, a possibilidade de punir, a princípio, com a aplicação de multa, aquele que exerceu o seu direito de modo abusivo, em dissonância com o disposto no art. 1.277 do Código Civil, o qual determina que “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”³, e com isso, tornou insuportável ou incompatível a convivência em condomínio.

De forma genérica, qualquer ação que viole, de forma direta ou indireta, o direito à segurança, à saúde, ao sossego e aos bons costumes está expressamente vedada. Contudo, como salubridade, segurança e sossego são conceitos que podem variar conforme a localidade e os costumes regionais, o intérprete do direito deverá subsumi-los ao caso concreto, sempre tendo em mente que o bem comum deve prevalecer sobre o interesse individual.

O comportamento antissocial, no dizer de Edson Luiz Fachin⁴, está presente naquelas situações em que “a estabilidade das relações entre condôminos é gravemente ameaçada, inviabilizando a convivência social”. Logo, vê-se que o art. 1.337 do Código Civil, buscou, em verdade, regulamentar o disposto no art. 21, *caput*, da Lei 4.591/1964⁵, que versa sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, o qual dispõe que “Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada

³ BRASIL. Congresso Nacional. *Lei ordinária federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 10.jan.2013.

⁴ FACHIN, Edson Luiz. *Comentários ao Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2003, v. XV, p. 261.

⁵ BRASIL. Congresso Nacional. *Lei ordinária federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em: 15.abril.2014.

na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber”.

Diante desta possibilidade e, principalmente, em razão da redação da parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil, passou-se a questionar acerca da possibilidade de exclusão do condômino social que, mesmo após o pagamento das multas aplicadas em razão de seu comportamento nocivo, volte a atuar de modo incompatível com a vida em condomínio, demonstrando que a punição legalmente prevista se revelou inócua no caso concreto, em especial nos casos em que o condômino infrator possua condição financeira hábil a suportar as multas aplicadas sem qualquer reflexo em seu orçamento mensal ou prejuízo significativo para o seu patrimônio.

Assim, o presente trabalho científico tem como objetivo analisar a legalidade da exclusão do condômino antissocial, partindo-se da premissa de que, embora não se possa privar alguém do uso e do gozo de seus direitos patrimoniais, seja possível condicionar o exercício destes ao respeito dos direitos não patrimoniais daqueles que são diretamente afetados pelo comportamento nocivo do condômino desajustado, bem como identificar o procedimento a ser adotado para tanto, segundo a jurisprudência formada pelos Tribunais após o advento do Código Civil de 2002.

Os questionamentos acerca da possibilidade de exclusão do condômino antissocial tiveram berço na previsão contida na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil de 2002⁶, cuja redação é a que se segue:

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 constringido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

⁶ BRASIL. Congresso Nacional. *Lei ordinária federal n. ° 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 10.jan.2013.

Isso porque o legislador, deliberadamente ou não, deixou de indicar o limite deliberativo desta eventual nova assembléia – convocável nos casos em que faça necessária a aplicação das multas previstas em lei, e, eventualmente, também na convenção condominial.

Assim, predomina na doutrina civilista o entendimento de que, com base na inexistência de vedação expressa em lei e também na regra geral de direito segundo a qual no ramo do direito privado é lícito ao particular fazer tudo aquilo que não se encontra expressamente vedado por lei, a ulterior deliberação da assembléia poderia versar não apenas sobre a exclusão do condômino antissocial, mas sobre qualquer medida que se apresente como adequada às particularidades do caso.

1. A FIGURA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Primeiramente, para a melhor compreensão do tema proposto, se impõe a realização de alguns apontes sobre a figura do condomínio edilício cujas regras de direito se encontram estampadas nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/2002, o Código Civil.

No condomínio edilício ou horizontal há uma espécie de propriedade híbrida, na medida em que, sob um viés material, temos partes que são de propriedade exclusiva – as chamadas unidades autônomas residenciais, e temos partes que são de propriedade comum dos condôminos e, sob um viés humanista, temos o dever de o condômino se submeter a um padrão de convivência harmoniosa com os demais.

Por esta mesma razão que aqueles que optam por residir em condomínios edilícios devem estar cientes de que, além das obrigações *propter rem*, terão, também, obrigações de ordem extrapatrimonial, consubstanciadas na adoção de atitudes compatíveis com a convivência em comum, ou seja, devem estar dispostos a terem reduzida a sua liberdade individual em prol da convivência harmoniosa e da paz do condomínio.

Tanto assim o é, que o art. 1.336, IV, do Código Civil, estabeleceu como um dos deveres dos condôminos o de não utilizar a sua propriedade de modo prejudicial ao sossego, à saúde ou à segurança dos demais condôminos.

O condomínio edilício é, portanto, figura de estrutura complexa, regida não só pelas normas de direito civil e direito constitucional, mas, principalmente, pelos termos de sua convenção – que estabelece as regras atinentes a determinado condomínio e, via de regra, reflete o perfil de seus habitantes, de seu regimento interno e de seus regulamentos. Logo, a interpretação das regras que regulam o condomínio deve ser feita levando-se em consideração todos os diplomas que disciplinam as relações intracondominiais, e não apenas de forma literal e com relação a um determinado dispositivo de forma isolada, a fim de assegurar a unidade do sistema jurídico.

E se a regulamentação do condomínio, na qualidade de norma especial, não se apresenta suficientemente clara no que concerne à possibilidade de exclusão do condômino antissocial, é preciso analisar o geral para, então, chegar ao particular, analisando-se o ordenamento jurídico e suas peculiaridades característica, para que, a partir disso, se possa conferir a interpretação mais adequada ao texto da lei e extrair o conteúdo da norma, possibilitando-se conclusões acerca do presente tema.

2. A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL COMO DECORRÊNCIA LÓGICA DO TRATAMENTO CONFERIDO AO ABUSO DE DIREITO

Ao analisar o ordenamento jurídico como um todo, se destaca o fato de que o exercício inadequado de um direito do qual é portador, acarreta, ao seu titular, a perda desse direito. Ocorre que essa perda, em regra, não ocorre de forma direta e incontestada, mas, sim, após a aplicação de diversas sanções de forma progressiva, escalonada de acordo com a gravidade do ato ilícito praticado.

Exemplo dessa regra geral se verifica com relação ao direito de propriedade, intimamente ligado à temática em análise, uma vez que a Constituição da República Federativa do Brasil prevê a perda da propriedade pelo titular que não venha a promover o seu adequado aproveitamento, nos termos do art. 182, parágrafo quarto, cuja regulamentação gradativa das sanções aplicáveis fora apresentada pela Lei 10.257/2001, o Estatuto das Cidades, o qual prevê, num primeiro momento, o parcelamento do solo ou a sua edificação compulsória, para então, optar pela fixação de IPTU progressivo no tempo e, por fim, determinar a desapropriação mediante pagamento de indenização com títulos da dívida pública.

Nessa mesma toada seguiu o legislador ao estabelecer, de forma clara, no art. 1.228, parágrafo segundo, do Código Civil ao vedar a prática de atos que não tragam ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

A linha de progressividade das sanções aplicáveis àquele que exerce seu direito de forma abusiva e intolerável foi, também, adotada quando da redação do art. 1.337 do Código Civil que estabelece que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá 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 e, diante de sua renitência, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Vê-se, de modo claro, que fora estabelecida uma escala progressiva de sanções ao condômino faltoso, a medida em que se tornem mais graves e constantes os seus atos, sendo necessário punir o condômino antissocial, ao menos, duas vezes, antes de ser convocada assembléia para deliberar sobre a sua possível exclusão, a qual, deverá se dar por força de ordem judicial, em processo que tenha observado ao devido processo legal.

A exceção a essa regra fica por conta dos casos em que as condições econômicas do condômino o impeçam de arcar com as multas aplicadas ou, contrariamente, permitam o seu pagamento sem qualquer impacto em seu orçamento mensal, o que frustraria a norma inovadora trazida pelo código civil de 2002, na medida em que a restauração do estado de paz e equilíbrio do condomínio não ocorreria. Por isso, em tais casos, se admite a deliberação direta pela exclusão antes mesmo da imposição do pagamento das multas.

Colocadas tais premissas, retorna-se à análise dos limites deliberativos da assembléia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil. O jurista Washington de Barros Monteiro⁷ sustenta que, por se tratar de norma restritiva de direitos, já que sancionatória, esta somente comportaria interpretação restritiva e, com isso, a assembléia só poderia deliberar sobre a aplicação e o *quantum* das multas, de forma que a pretensão de exclusão do condômino antissocial somente poderia ser deduzida em juízo e em caráter excepcionalíssimo.

Essa tese é facilmente afastada, levando-se em consideração que a interpretação restritiva adequada ao caso é aquela segundo a qual o direito de propriedade da maioria dos condôminos não pode ser restringido em razão de suposto privilégio legal conferido àquele condômino antissocial que age manifestamente com culpa grave.

Isso porque, em um Estado Democrático de Direito, no qual o Direito só ganha legitimidade se for interpretado e aplicado de forma democrática, ou seja, quando se ajustar ao interesse coletivo, conforme lição de José Afonso da Silva,⁸ ainda mais quando esta

⁷ Nessa linha de entendimento, os ensinamentos de Washington de Barros Monteiro, em sua obra *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*, v.3, 41. ed, São Paulo: Saraiva, 2011, p. 303: “Tal multa pode ser imposta de imediato pelo síndico, ou pelo corpo diretivo do edifício, na forma do que for disciplinado na convenção, deve, todavia, sua imposição ser ratificada por ulterior deliberação da assembléia. A lei civil de 2002 previu, a nosso ver corretamente, aplicação ao condômino antissocial de pesada multa de caráter eminentemente financeiro, afastando-se do tipo de pena de interdição de direitos, como proibição de freqüentar partes da área comum, por exemplo, piscinas e quadras de tênis etc., pois esse tipo de punição poderia infringir norma constitucional que regula os direitos individuais, tornando-se inócua”.

⁸ SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 22 ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 119.

maioria se encontra legitimada pelo fato de se estar de boa-fé e injustamente privada de viver tranquilamente em sua habitação.

Por outro lado, predomina na doutrina e na jurisprudência o entendimento de que o legislador optou, deliberadamente, por inserir uma cláusula aberta no texto legal, justamente para conferir maior eficácia à norma em questão diante das peculiaridades do caso concreto.

Desse modo, se as multas aplicadas se mostrarem inócuas, a assembléia poderia deliberar pela exclusão, pois deve ser considerada a situação extrema de abuso do direito de propriedade em tais casos, não havendo que se cogitar de limitação deliberativa para a assembléia convocada em razão, justamente, da reiteração do comportamento reprovável do condômino antissocial.

Nesse sentido, a lição de Martinho Neves Miranda⁹, procurador do Município do Rio de Janeiro, para quem

[...]

se se entender que basta pagar multas para que se libere o condômino antissocial, estar-se-á dando a esse instituto conotação satisfativa, indenizatória, fazendo gerar no espírito do hermeneuta mais atento um estado de perplexidade, que o levará minimamente a perguntar-se “O pagamento da multa tornaria suportável o que era insuportável antes de sua fixação? A incompatibilidade de convivência seria, assim, uma mera questão de preço”.

Tais questionamentos, à luz do que já foi exposto, devem ser respondidos de forma negativa, haja vista que a multa aplicável ao condômino antissocial tem natureza jurídica sancionatória e, principalmente, coercitiva, uma vez que objetiva forçar o condômino a adotar postura adequada à convivência comum.

Ademais, se o próprio legislador admitiu como incompatível a convivência com o indivíduo, seria ilógico que esse mesmo legislador obstasse a exclusão do condômino que continue a manter seu comportamento abusivo mesmo após o recebimento das multas coercitivas que lhe foram impostas.

⁹ MIRANDA, Martinho Neves. *A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial*. Revista da Emerj. v. 13, n. 49, 2010, p. 217.

Cumpra, aqui, ressaltar, que, segundo o ilustre professor Marco Aurélio Bezerra de Melo,¹⁰ a assembléia só pode deliberar pela exclusão do condômino, caso haja previsão na convenção condominial, mas não promover a exclusão propriamente dita, a qual deve ser realizada através de processo judicial, em ambos os casos, com a observância ao pleno exercício do direito de defesa, com esteio no Enunciado n. 92 do Conselho da Justiça Federal¹¹, *in verbis*, “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”.

Por essa razão, é recomendável que a convenção condominial, ato-regra do grupo social formado pelo condomínio, preveja não apenas o procedimento para a aplicação da multa em tais casos, mas, também, um rol de ilícitos passíveis de sanção severa, dentre as quais figure a interdição temporária do uso da unidade condominial ou a própria exclusão do condômino antissocial.

Outrossim, não há qualquer previsão legal que exija a previsão da aplicação da multa ao condômino antissocial na convenção condominial e, apesar de objetiva resguardar os interesses dos condôminos em geral, bem como a idéia de segurança jurídica, o entendimento limitativo do Professor Marco Aurélio Bezerra de Melo, pode acabar por esvaziar o conteúdo da norma contida no art. 1.337 do Código Civil, haja vista que muitas convenções condominiais foram editadas com base no Código Civil de 1916, o qual não continha qualquer disposição sancionatório-coercitiva semelhante à prevista no novo Código Civil.

Outra característica do ordenamento jurídico que viabiliza a exclusão do condômino antissocial é o direito à liberdade, consubstanciado no fato de que ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado, segundo o art. 5º, XX, da CRFB¹², sendo, portanto,

¹⁰ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 258-262.

¹¹ Disponível em <<http://www.jf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/jornadas-cej/v-jornada-direito-civil/VJornadadireitocivil2012.pdf>> Acesso em: 10.jan.2013.

¹² BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 10.jan.2013.

permitida a dissolução de relações jurídicas que importem em estabilidade, permanência e convivência com os demais, independentemente de culpa.

Desnecessário acentuar que se, em regra, é admitida a resolução do vínculo sem se cogitar sobre a existência de culpa, com maior razão há que se conceder essa prerrogativa aos condôminos para que possam romper o vínculo com o condômino antissocial, haja vista que este age manifestamente com culpa grave.

3. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL

A qualificação dada pelo legislador ao condômino de extrema nocividade, chamado, na lei civilista, de condômino antissocial, denota que se está diante de alguém que comete, à luz do art. 187 do Código Civil, ato ilícito por abuso de direito, uma vez que, no exercício de seu direito de propriedade, acaba por exceder aos limites impostos pelo fim social deste, na medida em que deixa de observar o direito dos demais condôminos de habitarem sua unidades sendo-lhes garantido o sossego, a saúde e a segurança.

A caracterização fática do condomínio social não se encontra prevista nas leis postas e, portanto, resulta da conjugação de diversos elementos, tais como, as previsões de práticas intoleráveis previstas na convenção condominial, a ausência de justificativa plausível para a reiteração da conduta reprovável, o perfil dos demais condôminos, entre outros, sendo, pois, bastante variável.

Em razão disso, os exemplos de condutas reprováveis e que tornam insuportável a convivência, dando azo à exclusão do condômino, tais como o reiterado barulho excessivo, a drogadição e a manutenção de cães ferozes nas áreas comuns do prédio, sem o uso de qualquer acessório de segurança, deixando vulneráveis os demais moradores, são apresentados pela jurisprudência dos tribunais pátrios. Senão, vejamos:

AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONDOMÍNIO. IMÓVEL LOCADO. MULTA IMPOSTA A CONDÔMINO PROPRIETÁRIO, EM RAZÃO DE DANOS CAUSADOS E COMPORTAMENTO NOCIVO DE INQUILINO. POSSIBILIDADE. PROVA SUFICIENTE DO COMPORTAMENTO ANTISOCIAL DO REFERIDO INQUILINO. PERTURBAÇÃO DO AMBIENTE CONDOMINIAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA, NA PARTE QUE DESACOLHEU A PRETENSÃO DA AUTORA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA DESACOLHER O PEDIDO CONTRAPOSTO. É cabível a imposição de multa prevista no regimento condominial, bem como na legislação civil, em razão de comportamento nocivo e antissocial de morador de unidade condominial, seja ele condômino, inquilino ou usuário a outro título. Ainda que a drogadição possa ser considerada uma doença e ainda que se possa ter empatia em relação a famílias que tenham, em seu seio, filhos drogados, o fato é que há limites de tolerância que se pode exigir dos demais condôminos, diante da reiteração dos atos antissociais e altamente perturbadores do referido morador. A resposta jurídica para tal situação é a possibilidade de imposição de multas, dentro dos limites previstos no art. 1.337 do C.C. [...].¹³

Vê-se, portanto, que a despeito do viés patológico que possa ser suscitado por aquele que é viciado em tóxicos, seu interesse pessoal, de acordo com a jurisprudência, deve ceder perante o interesse coletivo, haja vista que os demais condôminos não podem ser compelidos a aceitarem ou a conviverem com o comportamento incompatível e antissocial de seu vizinho, que será instado a cessar tais condutas por meio da imposição de multa e, eventualmente, poderá ter restringido o seu direito de propriedade sobre o bem, caso a aplicação da multa não surta efeitos.

Igualmente no mesmo sentido de ao condômino é vedado atuar de modo prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos, sob pena de vir a ser legitimamente sancionado com a aplicação da multa prevista no art. 1.337 do Código Civil, há precedente do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. MULTAS CONDOMINIAIS. CONDUTA ANTISOCIAL. OCORRÊNCIA. EXIGIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. O condômino não pode utilizar as áreas comuns de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos outros possuidores. Exegese do art. 1.336, iv, do código civil. Verificado, no caso concreto, o uso anormal das áreas comuns - permitir e alimentar gatos soltos no pátio do condomínio - mesmo após diversas tentativas de solução amigável, caracterizada a conduta antissocial capaz de gerar incompatibilidade de convivência, mostrando-se cabível a aplicação e cobrança de multa, devidamente prevista em convenção condominial e regimento interno. Constada abusividade no valor cobrado em razão das multas aplicadas, cabível sua

¹³ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Recurso Inominado n. 71002605699, Terceira Turma Recursal Cível, Des. Rel. Eugênio Facchini Neto, julgado em 30/09/2010. Acesso em 10.jan.2013.

limitação conforme previsto no regulamento interno do condomínio. À unanimidade, deram parcial provimento ao apelo.¹⁴

Merece apontamento, ainda, o fato de que não apenas o proprietário da unidade condominial, condômino em sentido estrito, pode ser considerado desajustado e ser afastado do condomínio edilício, mas também o possuidor direto da unidade e aqueles que com ele residam ou laborem, seja a que título de der a posse ou mesmo a detenção do bem.

Assim, a exclusão do condômino antissocial não apenas deve ser possível, como também se presta a atender a um dos anseios do ordenamento jurídico, que o objetivo geral do direito de fazer ou tentar fazer com que as coisas retornem ao estado imediatamente anterior à prática do ato ilícito, como se pode observar pelas normas contidas nos artigos 182, 884 e 947, todos do Código Civil, os quais preconizam que, apenas se o obrigado não puder restituir a coisa ou restabelecer à situação ao seu estado anterior, por meio da cominação de multa para a obrigação de fazer ou não fazer, será, tal obrigação, convertida em perdas e danos.

E é precisamente essa perspectiva tão difícil de retorno ao *status quo ante* ferozmente perseguida pelo ordenamento jurídico pátrio que se mostra presente na exclusão do condômino antissocial, quando se coloca na mão do aplicador da lei a possibilidade de restituir ao condomínio a paz e o sossego que outrora detinha, livrando-o da companhia com o condômino nocivo.

Acrescente-se que tal interpretação da norma encontra-se em simetria com o disposto no art. 1.277 do Código Civil, que cuida do uso anormal da propriedade e defere ao proprietário ou o possuidor de um prédio, o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Corrobora a interpretação que ora se faz o Enunciado n. 508, da V Jornada de Direito Civil do CEJ do STJ, segundo a qual:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e art. 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (art. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão

¹⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Apelação Cível n. 70040098600, 17ª Câmara Cível, Des. Rel. Liége Puricelli Pires, julgado em 08/09/2011. Acesso em 10.jan.2013.

do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do CC delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.¹⁵

Impende lembrar, ainda, que, em caso de descumprimento da decisão judicial que determine a desocupação da unidade condominial por parte do condômino réu, o juiz é dotado de poderes específicos pelo Código de Processo Civil (C.P.C.) para fazer com que tal providência seja efetivada mediante ordem de remoção de pessoas ou coisas, uma vez que o art. 461, parágrafo quinto, do Código de Processo Civil, prevê expressamente que¹⁶

Art. 461. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento. [...]

§ 5º Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

Tem-se, então, na viabilidade de o juiz determinar a remoção de pessoas, inclusive com o auxílio de força policial, prevista na norma processual, outro fundamento legal para a remoção do condômino antissocial, como o objetivo de devolver-se ao condomínio a tranqüilidade que se buscou ter de volta com o ajuizamento da ação judicial.

4. O PROCEDIMENTO LEGAL PARA A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

O *caput* do art. 1.337 do CC cuida a figura que o professor Marco Aurélio Bezerra de Melo denomina condômino nocivo, ou seja, aquele que sistematicamente desatende aos comandos da lei e/ou da convenção do condomínio com a prática de condutas que, de certo modo, inovam a esfera condominial.

¹⁵ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *Enunciados da V Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>. Acesso em: 10.mar.2014.

¹⁶ BRASIL. Congresso Nacional. *Lei ordinária federal n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>. Acesso em: 10.jan.2013.

Verificada a conduta abusiva ou a sua reiteração, bem como a impossibilidade de solução amigável da questão, ao condômino pode ser aplicada multa de caráter coercitivo, tal como exposto, de até cinco vezes o valor da cota condominial, considerados não só a gravidade da conduta e o número de atos praticados, mas, também, as realidades social e condominial.

Para tanto, deve ser observado o *quorum* legal qualificado de $\frac{3}{4}$ dos demais condôminos manifestando-se pela aplicação da multa, haja vista que a possibilidade de imposição desta se dar por ato administrativo da assembléia condominial ou do síndico, tal como explicitado pelo Desembargador Edson Vasconcelos na Apelação Cível nº 0098340-64.2006.8.19.0001, julgada pelo TJERJ em 16/04/2008:

CONDÔMINO COM COMPORTAMENTO CONSIDERADO ANTISSOCIAL. 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 antissociais. Inexistência de lacuna legislativa na hipótese, eis que o Código Civil prevê sanção de multa para o condômino que apresente incompatibilidade de convivência com os demais moradores. Impossibilidade de exclusão do condômino pela via judicial. Afasta-se qualquer argumentação no sentido de que o magistrado, à luz do princípio da função social, por si só, tenha o poder de mitigar o direito fundamental à moradia resguardado na Constituição Federal e criar sanção diversa da eleita como a ideal pelos representantes do povo, transmutando nosso Estado Constitucional de Direito em um Estado Judicial de Direito. A multa pode ser aplicada pela Assembléia Condominial sem a necessidade de tutela jurisdicional, não sendo demonstrado no processo qualquer fato que impeça a deliberação pelo referido órgão em tal sentido. Improvimento do recurso.¹⁷

Caso a medida prevista no *caput* do dispositivo em comento se revele inócua, o parágrafo único deste, diante da insuportabilidade de convívio com o agora chamado condômino antissocial, permite a aplicação de nova multa, de até dez vezes o valor da cota condominial, até ulterior deliberação da assembléia.

¹⁷ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Apelação Cível n. 0098340-64.2008.8.19.0001, 17ª Câmara Cível, Des. Rel. Edson Vasconcelos, julgado em 16/04/2008. Acesso em 10.jan.2013.

Ponto que não comporta maiores discussões é o da aplicação gradativa das sanções. Primeiramente deve ser aplicada multa mais branda, verificada a reincidência, aplicar-se-á nova multa de maior valor e, diante da recalcitrância injustificada do condômino, seria, então, possível a deliberação sobre medida mais severa, via de regra, a medida de exclusão.

Ressalte-se que compete aos condôminos apenas deliberarem sobre o afastamento, temporário ou em definitivo, do condômino, sendo certo que a implementação desta medida dependerá do posterior ajuizamento de ação judicial cominatória pelo condomínio, representado por seu síndico, na deverá restar cabalmente demonstrada a conduta nociva do condômino réu, o que se poderá fazer com a utilização de todos os meios de prova em direito admitidas, sob pena de ser julgado improcedente o pedido deduzido.

Em quaisquer desses casos, a convocação para a assembléia deve ser feita com observância estrita da forma prevista na convenção, observando-se o prazo estipulado neste documento, além de dispor expressamente sobre a ordem do dia, ou seja, a temática a ser deliberada na reunião – aplicação de multa sancionatória-coercitiva ou sanção de exclusão a determinado condômino, além de ser inequívoca a regular notificação dos condôminos, em especial, do interessado, a fim de assegurar a sua participação, acompanhado de advogado ou não, para a apresentação de sua defesa, caso deseje fazê-lo, em atenção aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Cumprido ressaltar que tais princípios constitucionais, por força da chamada aplicação horizontal dos direitos fundamentais, devem ser observados também nas relações estabelecidas entre particulares, conforme substancial estudo realizado por Luís Roberto Barroso e Ana Paula de Barcellos¹⁸.

¹⁸ BARROSO, Luís Roberto e BARCELLOS, Ana Paula de. *O Começo da História: A Nova Interpretação Constitucional e o Papel dos Princípios no Direito Brasileiro*. In: BARROSO, Luís Roberto (organizador). *A nova interpretação constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 348.

Assim, tem-se que a decisão final da assembléia somente terá validade, seja para fins de tornar legítima a multa aplicada, seja para viabilizar a distribuição de ação cominatória com pedido de exclusão do condômino antissocial, caso tenham sido observados os requisitos acima. Nessa linha segue o entendimento que vem sendo firmado pelos Tribunais de 2ª instância, senão vejamos:

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. MULTA APLICADA POR ATO ANTISSOCIAL. FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. PENALIDADE ANULADA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.336 E 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO IMPROVIDO. Para a aplicação da multa prevista no art. 1.337, parágrafo único, do Cód. Civil, por violação reiterada aos deveres condominiais, mister a prévia notificação do condômino acusado para ter conhecimento da imputação e cessá-la antes da imposição da multa. Não basta a notificação posterior à aplicação da sanção para pagamento.¹⁹

Verifica-se, pois, ser imprescindível a observância aos princípios constitucionais da ampla defesa e do contraditório de modo a conferir legitimidade às medidas que porventura venham a ser adotadas em desfavor do condômino antissocial, ao qual terá sido oportunizada a justificação de sua conduta. Nesse mesmo sentido, precedente firmado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL PROCEDÊNCIA PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR VÍCIO DE EXTRAPETIÇÃO NÃO ACOLHIDA MERA MENÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA NO CORPO DA SENTENÇA NÃO INDUZ AO ENTENDIMENTO DE QUE A DECISÃO FOI EXTRA-PETITA - COMINAÇÃO DE MULTA POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL EM CONSONÂNCIA COM O DISPOSTO NO ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL - DELIBERAÇÃO VÁLIDA PERTURBAÇÃO DO CONVÍVIO SOCIAL COMPROVADA NOS AUTOS ENVIO DE NOTIFICAÇÕES - DIREITO DE DEFESA ASSEGURADO PELO CONDOMÍNIO ANTES DE COMINAR A PENA RECURSO PROVIDO PARA DECRETAR A IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO.²⁰

Por essa razão, não há que se aventar a hipótese de a previsão legal contida na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil viabilizar o exercício de vingança

¹⁹ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação com revisão n. 990.10.268865-8, Seção de Direito Privado, 31ª Câmara Cível, Des. Rel. Adilson de Araújo, julgado em 26/10/2010. Acesso em 10.jan.2013.

²⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação n. 0230616-24.2007.8.26.0100, Seção de Direito Privado, 5ª Câmara Cível, Des. Rel. Moreira Viegas, julgado em 01/08/2012. Acesso em 10.jan.2013.

privada por parte dos demais condôminos em face daquele com quem possuam problemas de ordem diversa, admitindo-se a reunião de determinado número de condôminos com o fito de, injustamente, privar um condômino em especial de continuar a residir em sua unidade individual.

Tal conclusão decorre do fato de que, além da necessidade de notificação prévia, da necessidade de observância de quórum qualificado para a deliberação pela exclusão e, ainda, da necessária observância ao princípio da ampla defesa extrajudicialmente, ainda que porventura ausente quando da deliberação assemblear, o condômino considerado antissocial poderá, novamente, exercer de forma plena o seu direito de defesa em juízo, o que afasta em definitivo tal elucubração.

No que concerne ao rito processual a ser adotado pelo condomínio, diante da inexistência de vedação legal expressa, poderão ser adotados os ritos ordinário, sumário ou sumaríssimo, este último previsto na Lei 9.099/1995.

CONCLUSÃO

Verificada, pois, a conduta incompatível e reiterada por parte de determinado condômino, não há que se cogitar de violação ao princípio da legalidade, com fundamento na ausência de regra expressa que permita a exclusão do condômino antissocial, pois, ainda que esta inexista, cabe ao Poder Judiciário averiguar o preenchimento dos requisitos para a adoção da sanção extrema e, se possível, aplicá-la, a fim de que tutelar o direito daqueles que são diretamente afetados pela conduta do condômino a ser excluído, havendo, inclusive, norma de caráter processual, prevista no art. 461, parágrafo quinto, do Código de Processo Civil, apta a legitimar decisões judiciais nesse sentido.

Tampouco há que se falar em violação ao direito constitucional de propriedade, haja vista que este não será atingido em razão da observância ao princípio da razoabilidade, em sua

vertente da necessidade, uma vez que a restrição de apenas um dos atributos do direito de propriedade, no caso, o direito uso, mantendo-se intactos os demais, é suficiente para atender ao objetivo final da norma.

Por seu turno, fundamenta-se a possibilidade e a legalidade da medida de exclusão do condômino antissocial no princípio da solidariedade social, segundo o qual os direitos devem ser exercidos em contextos sociais. E qualquer situação subjetiva só merece tutela do ordenamento enquanto estiver em sintonia com o interesse social. Essa é a tendência, inclusive, da legislação codificada, que condiciona, em inúmeras oportunidades, a proteção das situações patrimoniais ao cumprimento de deveres não patrimoniais.

Segundo Martinho Neves Marinho²¹, “todos os direitos passam a estar sujeitos a uma genuína condição resolutiva constitucional, perdurando enquanto considerem a existência, as prerrogativas e as legítimas expectativas do próximo”. O princípio da solidariedade social surge, portanto, como facilitador da coexistência pacífica entre os direitos presentes em sociedade.

Assim, não apenas à luz do ordenamento como um todo, mas pela própria sistemática punitiva construída pelo Código Civil para sancionar o condômino nocivo, é possível concluir que o exercício irregular do direito ao uso da unidade condominial pode acarretar, como pena máxima, aplicável em caráter excepcional e diante de comprovada reiteração da conduta reprovada, o impedimento de utilização da referida unidade pelo seu infrator, que, frisa-se, não será privado de sua propriedade, podendo dela dispor como melhor lhe aprouver, contanto que não a habite diretamente, uma vez que o Direito não pode privar os detentores de boa-fé de todos os instrumentos necessários para preservar o sossego, a salubridade e a segurança que lhe são conferidos para o justo gozo da propriedade.

²¹ MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. *Revista da Emerj*. V. 13, n. 49, 2010, p. 226.

REFERÊNCIAS

BARROSO, Luís Roberto e BARCELLOS, Ana Paula de. *O Começo da História: A Nova Interpretação Constitucional e o Papel dos Princípios no Direito Brasileiro*. In: BARROSO, Luís Roberto (organizador). *A nova interpretação constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 348.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 10.jan.2013.

BRASIL. *Código Civil brasileiro*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/2002/L10406.htm>. Acesso em: 10.jan.2013.

BRASIL. *Código de Processo Civil brasileiro*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>. Acesso em: 10.jan.2013.

BRASIL. *Enunciados do Conselho da Justiça Federal*. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>. Acesso em: 10.mar.2014.

BRASIL. *Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br>> Acesso em: 10.jan.2013.

BRASIL. *Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul*. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>> Acesso em: 10.jan.2013.

BRASIL. *Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo*. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br>> Acesso em: 10.jan.2013.

FACHIN, Edson Luiz. *Comentários ao Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2003, v. XV, p. 261.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2008.

MIRANDA, Martinho Neves. *A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial*. Revista da Emerj. V. 13, n. 49, 2010.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*, v.3, 41. ed., São Paulo: Saraiva, 2011.

MORAN, Maria Regina Pagetti. *Exclusão do Condômino Nocivo nos Condomínios em Edifícios*. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 22 ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Código civil interpretado. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 1571.

VIEIRA, Sônia. *O Lado Positivo do Conflito*. Disponível em:
<<http://psicob.blogspot.com/2008/04/o-ladopositivo-do-conflito.html>>. Acesso em:
10.jan.2013.