



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

A exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício

Daniele Maghelly Menezes Moreira

Rio de Janeiro  
2015

DANIELE MAGHELLY MENEZES MOREIRA

**A exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício**

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

Professores Orientadores:

Artur Gomes

Guilherme Sansoval

Mônica Areal

Néli Luiza C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rafael Mario Iorio Filho

## A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Daniele Maghelly Menezes Moreira

Graduada pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Pós-graduanda em Direito Público e Privado pela Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

**Resumo:** Nos condomínios edilícios, dada a proximidade das unidades autônomas e do necessário convívio nas áreas comuns, devem ser adotadas medidas que prezem pela paz entre os vizinhos. Nesse aspecto, cabe analisar se, diante de comportamentos graves e reiterados, é viável a exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício. A essência do trabalho é expor as limitações do direito de propriedade em razão de sua função social, abordar o conceito de “condômino antissocial” e analisar a possibilidade de sua exclusão do condomínio edilício.

**Palavras-chave:** Direito Civil. Direitos reais. Direito de Vizinhança. Condomínio edilício. Direitos e deveres do condômino. Exclusão do condômino antissocial.

**Sumário:** Introdução. 1. Limitações do exercício da propriedade em função do direito de vizinhança. 2. Argumentos favoráveis à viabilidade da exclusão do condômino antissocial 3. Argumentos contrários à possibilidade de exclusão do condômino antissocial. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

No presente artigo será abordada a viabilidade da exclusão do condômino antissocial no âmbito do condomínio edilício. Para tanto, será necessária a análise da noção tradicional do direito de propriedade, bem como das atuais limitações desse direito em razão da boa-fé objetiva, da função social da propriedade e do direito de vizinhança.

A relevância do tema deve-se ao fato de a matéria ainda não comportar solução pacífica na doutrina e na jurisprudência. Destaca-se a importância social da questão na

medida em que são frequentes as discussões que envolvem direito de vizinhança e inúmeras pessoas optam pelo condomínio edilício como forma de moradia.

O Código Civil de 1916 não tinha qualquer referência ao condomínio edilício, mas apenas ao condomínio legal e ao condomínio voluntário. Em 1916 não havia déficit habitacional nas cidades, o solo era acessível a quem se dispunha a construir uma casa na cidade.

Essa situação fática, contudo, foi alterada a partir da década de 1930, ocasião em que o país começou a se industrializar e, com isso, as cidades começaram a crescer, atraindo a população rural. Grandes contingentes do campo vieram para as cidades e, com isso, o solo urbano valorizou-se.

Os recém chegados à cidade não tinham condições de adquirir um terreno e a solução encontrada foi uma espécie de “empilhamento de casas”, de forma que um só terreno pudesse comportar diversas famílias, reduzindo o custo das moradias. Com isso, as cidades cresceram verticalmente, mudou-se o perfil urbano.

Essa mudança, contudo, trouxe um grande problema: não havia um regime legal para disciplinar essa nova modalidade de moradia. A disciplina legal do condomínio edilício apenas surgiu em 1964 com a Lei n. 4.591.

Hoje as questões atinentes ao condomínio edilício estão reguladas no Código Civil de 2002. O tema, todavia, ainda comporta diversas discussões, dentre as quais se destaca a possibilidade da exclusão do condômino antissocial.

Para enfrentar a matéria cabe indagar qual a abrangência do termo “antissocial” e em que medida o comportamento tido por antissocial poderá ser sancionado. Muito embora seja cabível a aplicação de multa ao condômino antissocial, por expressa dicção do art. 1.337 do

Código Civil<sup>1</sup>, a legislação é silente quanto à ao cabimento de sua exclusão do condomínio edilício. Diante desse silêncio normativo, o tema fica a cargo da doutrina e da jurisprudência.

Objetiva-se, por meio do método bibliográfico e descritivo, discutir se, depois de esgotadas as demais medidas repressivas sem êxito, o condômino antissocial poderia ser privado da convivência condominial por conta de suas condutas reiteradas e intoleráveis.

## **1. LIMITAÇÕES DO EXERCÍCIO DA PROPRIEDADE EM FUNÇÃO DO DIREITO DE VIZINHANÇA**

A Constituição da República não assume apenas a condição de ápice normativo do sistema jurídico, mas de verdadeiro vetor axiológico para os demais ramos do direito. Os tradicionais institutos do Direito Civil deverão ser relidos a fim de se coadunar com o arcabouço principiológico que emana da Constituição da República. Deve-se abandonar a feição patrimonialista tradicional para se buscar soluções que prestigiem a pessoa humana e o bom convívio social.

A tradicional concepção de autonomia da vontade, típica do liberalismo, hoje cede lugar à chamada autonomia privada, que consiste na vontade limitada pela função social. Embora não se negue que a pessoa possa perseguir seus interesses individuais, seu comportamento não pode se dar à revelia dos interesses coletivos. A título exemplificativo, a despeito de ser lícito ao proprietário usar, gozar, fruir e dispor de sua propriedade<sup>2</sup>, se o bem

---

<sup>1</sup> BRASIL. *Código Civil*. Artigo 1.337. 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 29 set. 2014.

<sup>2</sup> BRASIL. *Código Civil*. Artigo 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

não cumprir sua função social ele poderá sofrer desapropriação urbanística<sup>3</sup> ou desapropriação para fins de reforma agrária<sup>4</sup>.

Para que se atenda a função social da propriedade não basta que o bem seja usado, para fins de moradia, de exploração econômica ou de prestação de um serviço socialmente relevante, impõe-se uma utilização adequada. A utilização da propriedade deve se dar conforme um padrão ético de comportamento, segundo a boa-fé objetiva, sob pena de se incorrer em abuso de direito<sup>5</sup>.

No âmbito do direito de vizinhança, a função social da propriedade é exteriorizada pela necessidade de se manter o uso normal da propriedade, por meio da manutenção da segurança, da saúde e do sossego dos vizinhos, conforme dispõe o art. 1.277 do Código Civil<sup>6</sup>. Segundo Carlos Roberto Gonçalves<sup>7</sup>:

As regras que constituem o direito de vizinhança destinam-se a evitar conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos. Têm sempre em mira a necessidade de conciliar o exercício do direito de propriedade com as relações de vizinhança, uma vez que sempre é possível o advento de conflitos entre os confinantes.

Mais especificamente no condomínio edilício, diante da multiplicidade e da proximidade das unidades autônomas, a questão da utilização conforme a função social da

---

<sup>3</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Artigo 182, § 4º, inciso III. É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

<sup>4</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Artigo 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

<sup>5</sup> BRASIL. *Código Civil*. Artigo 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

<sup>6</sup> Ibid. Artigo 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

<sup>7</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 5: Direito das Coisas*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 333.

propriedade se sobreleva, na medida em que o comportamento antissocial de um condômino pode dar causa a uma convivência condominial insuportável. Diante dessa especial relevância, o legislador elencou expressamente como dever do condômino o de não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes<sup>8</sup>.

A despeito de se pregar a tolerância na relação entre condôminos como forma de apaziguar pequenos conflitos, não há como se defender que condutas que ultrapassem o liame do razoável possam ser ignoradas. No caso de comportamento grave reiterado, que prejudique os demais condôminos, deverão ser adotadas medidas progressivamente restritivas para coibir a atitude do condômino.

Em observância a tal progressão, o artigo 1.337, caput § 2º, do Código Civil<sup>9</sup> dispõe que o condômino que reiteradamente fizer uso anormal de sua propriedade poderá ser submetido ao pagamento de multa de até cinco vezes o valor da contribuição condominial mensal, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes e conforme a gravidade das faltas e sua reiteração, sem prejuízo das perdas e danos. Se tal medida, todavia, não for suficiente para afastar o comportamento antissocial, poderá ser cominada multa de até dez vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais<sup>10</sup>.

A grande questão é saber se diante dessa gradação na aplicação das sanções, poderia haver a exclusão do condômino antissocial do edifício edilício caso a imposição de multa não

---

<sup>8</sup> BRASIL. *Código Civil*. Artigo 1.336, inciso IV. São deveres do condômino: 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

<sup>9</sup> Ibid. Artigo 1.337, caput. 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

<sup>10</sup> Ibid. Artigo 1.337, parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

fosse suficiente para afastar o comportamento nocivo. Diante da ausência de previsão legal dessa solução, é possível discutir se o ordenamento jurídico brasileiro comporta tal medida.

Dessa forma, não é novidade se afirmar que a propriedade deve desempenhar uma função social, que transcende de interesses meramente individuais do proprietário, conforme se extrai do artigo 5, inciso XXIII, da Constituição da República Federativa do Brasil<sup>11</sup>. A questão, contudo, está em se perquirir de que maneira a função social poderá ser suscitada quando a situação fática não estiver regulada por norma infralegal, como é o caso da possibilidade de exclusão do condômino nocivo no condomínio edilício.

## 2. CONCEITO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Segundo o dicionário Houaiss<sup>12</sup>, “antissocial” pode ser definido como aquele contrário aos costumes, ideias ou interesses da sociedade, como aquele que viola as regras da vida em sociedade e da moral social. Já o dicionário Aurélio<sup>13</sup> conceitua “antissocial” como “Contrário à organização da sociedade como tal, ou que se opõe à ordem social vigente”.

A despeito dessas definições, a expressão “condômino antissocial” constitui conceito jurídico indeterminado, na medida em que não há no ordenamento limites estreitos para a aferição dos comportamentos nocivos na comunidade. Em que pese não haver um elenco legal das condutas tidas como reprováveis, a experiência social cria balizas para definir atitudes que ultrapassam o razoável.

Conquanto o termo “antissocial” configure conceito jurídico indeterminado,

---

<sup>11</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Artigo 5, inciso XXI. A propriedade atenderá sua função social. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 13 out. 2014.

<sup>12</sup> HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro. *Dicionário Houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001, p. 237.

<sup>13</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999, p. 154.



Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>14</sup> afirmam que antissocial “significa insociável, contrário à sociedade condominial (...), pode ser qualificado como o proprietário ou possuidor que descumpre reiteradamente deveres perante o condomínio”.

Para que um ato seja reputado como antissocial não é essencial que ele se caracterize como ilegal. Os atos legais, mas abusivos também tem o condão de prejudicar o convívio social e devem ser afastados. Segundo Carlos Roberto Gonçalves<sup>15</sup>:

Ilegais são os atos ilícitos que obrigam à composição de danos, nos termos do artigo 186 do Código Civil, como, por exemplo, atear fogo no prédio vizinho (...) Abusivos são os atos que, embora o causador do incômodo se mantenha nos limites de sua propriedade, mesmo assim vem a prejudicar o vizinho, muitas vezes sob a forma de de barulho excessivo.

O ordenamento jurídico brasileiro acolhe o instituto da vedação dos atos abusivos no artigo 187 do Código Civil<sup>16</sup>. Para que se verifique a ocorrência do abuso de direito não é necessário que haja o intuito de prejudicar terceiros, basta que se exceda os limites impostos pelo fim econômico ou social do direito, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Nesse sentido, esclarece Fabrício Carvalho<sup>17</sup> que “para que haja abuso do direito, basta que se demonstre que determinado direito vem sendo exercido em descompasso com os valores/princípios do ordenamento jurídico, não se exigindo a presença de qualquer elemento subjetivo”.

Para que a conduta do condômino possa ser reputada como abusiva, deve-se confrontá-la com aquela que razoavelmente se espera de um sujeito naquela situação. Antissocial é aquele condômino que frustra as legítimas expectativas de seus vizinhos e causa perturbação que foge à normalidade.

A grande dificuldade em se conceituar “condômino antissocial” decorre do fato de

---

<sup>14</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2012, p. 743.

<sup>15</sup> GONÇALVES, op. cit., p. 334.

<sup>16</sup> BRASIL. *Código Civil*. Artigo 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>17</sup> CARVALHO, Fabrício Silva de. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Impetus, 2010, p. 5.

que não há um rol das condutas taxadas por nocivas. Muitas vezes a definição de conduta antissocial perpassa igualmente por termos indeterminados. Se é impreciso definir o que é “antissocial”, é igualmente árduo conceituar “abuso de direito”, “legítima expectativa” ou “bons costumes”, por exemplo.

A despeito de esses termos não possuírem balizas precisas, muitas vezes a própria experiência social é capaz de distinguir aqueles atos que causam transtornos que fogem à normalidade daqueles que devem ser tolerados. Em última análise, se houver divergência, cabe ao Poder Judiciário dirimir os conflitos e delimitar as condutas tidas por antissociais.

Cabe salientar que os comportamentos nocivos não são estanques, a análise da conduta deve levar em consideração o uso e a localização do imóvel. Como bem exemplifica Flávio Tartuce<sup>18</sup>:

[...] em uma área em uma localidade praiana destinada a bares noturnos (conforme normas regulamentares do próprio Município) deve existir uma tolerância maior ao barulho. O raciocínio não é o mesmo se a casa noturna ou o bar se localizar em uma região essencialmente residencial.

Dessa forma, em que pese “antissocial” seja conceito jurídico indeterminado e não exista um elenco das condutas que possam receber essa adjetivação, a experiência comum serve como norte para aferir, no caso concreto, se um comportamento se coaduna ou não com o socialmente esperado. Deve-se ter em mente sempre as peculiaridades referentes ao uso e localização do imóvel. Se persistir dúvida ou houver conflito, o Judiciário será acionado para dirimir a questão.

### **3. POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

O condomínio edilício é caracterizado pela coexistência de partes comuns a todos os

---

<sup>18</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*. V. único. 4. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 803.

condôminos e de partes exclusivas de cada condômino, estas denominadas de unidades autônomas. A utilização do imóvel, seja com relação às partes exclusivas ou às partes comuns, deve ocorrer de forma ética e com o intuito de cumprir a função social da propriedade.

Dentre as obrigações decorrentes do condomínio edilício sobressai as decorrentes do direito de vizinhança. Tais obrigações são qualificadas como *propter rem*, elas decorrem e acompanham a coisa e são exigíveis em face do titular da propriedade ou da posse do bem.

Como forma de coibir o uso anormal do bem pelos condôminos, o legislador previu no artigo 1.337 do Código Civil<sup>19</sup> a possibilidade de aplicação de multa até o quántuplo do valor da contribuição condominial, por meio de deliberação de três quartos dos condôminos restantes. O parágrafo único do mesmo dispositivo<sup>20</sup> acrescenta que a multa cominada pode alcançar o valor do décuplo da contribuição condominial em caso de conduta antissocial reiterada que gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores.

A questão que exsurge diz respeito a quais as consequências decorrentes da permanência do comportamento antissocial mesmo após a imposição de multa em seu patamar máximo. Nesse aspecto, discute-se se é possível a exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício.

O grande entrave do reconhecimento da possibilidade da exclusão do condômino antissocial é a ausência de previsão legal nesse sentido. O princípio da legalidade, que constitui direito fundamental consagrado no artigo 5, inciso II, da Constituição da

---

<sup>19</sup> BRASIL. *Código Civil*. Artigo 1.337. 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 quántuplo 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>20</sup> Ibid. Artigo 1.337, parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

República<sup>21</sup>, dispõe que as pessoas só podem ser compelidas a agir ou deixar de agir por força de lei. Nesse sentido, omissa a lei, não se poderia cominar ao particular a sanção de sua exclusão do condomínio edilício.

Também se pode sustentar que como as normas restritivas de direitos importam em interpretação igualmente restritiva, não se poderiam ampliar as sanções cominadas pelo legislador. Com isso, não haveria omissão no que toca à exclusão do condômino antissocial, mas em verdadeiro silêncio eloquente, de forma que a vontade do legislador foi, tão somente, aplicar multa nessa hipótese.

Outra tese favorável à impossibilidade de exclusão do condômino nocivo diz respeito à proteção do direito de propriedade. O artigo 5, XXII, da Constituição da República<sup>22</sup> atribui ao direito de propriedade a condição de direito fundamental. É defensável que por conta de tal direito não se possa afastar a propriedade ou os poderes inerentes ao domínio sem que haja lei nesse sentido.

Outrossim, argumenta-se que a exclusão do condômino, ainda que motivada por condutas graves e reiteradas, atentaria contra o direito social à moradia, previsto no artigo 6º, *caput*, da Constituição da República<sup>23</sup>. Isso porque ao se afastar o condômino de sua residência habitual se estaria privando o seu direito à moradia.

A exclusão do condômino nocivo violaria, ainda, a dignidade humana, prevista como fundamento da república no artigo 1º, inciso III, da Constituição<sup>24</sup>. Para Maria Celina

---

<sup>21</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Artigo 5, inciso II. Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>22</sup> Ibid. Artigo 5, inciso XXII. É garantido o direito de propriedade. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>23</sup> Ibid. Artigo 5, *caput*. São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>24</sup> Ibid. Artigo 1º, inciso III. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

Bodin de Moraes<sup>25</sup>, a dignidade humana manifesta-se no princípio da igualdade, na tutela da integridade psicofísica, no direito à liberdade e no direito-dever de solidariedade social.

O afastamento compulsório do condômino poderia ser tido como ofensivo à sua liberdade, notadamente pela impossibilidade de escolher permanecer em sua moradia. A exclusão também não observaria o direito-dever de solidariedade social, na medida em que se deveria primar por soluções menos drásticas e pela permanência do indivíduo no seio social. A exclusão do condômino antissocial de sua residência também poderia gerar transtornos morais a essa pessoa, de forma a ofender sua integridade psicofísica.

A jurisprudência conta com precedentes no sentido de inadmitir a exclusão do condômino nocivo, conforme se verifica na apelação cível n. 006.68.403460-0<sup>26</sup>, julgada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

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 subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembleia. Recursos parcialmente providos.

Em tal julgado há clara filiação com o entendimento de que a ausência de previsão legal constitui obstáculo ao reconhecimento da possibilidade de exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício.

Flávio Tartuce<sup>27</sup> também defende a impossibilidade da exclusão do condômino antissocial:

[...] por violar o princípio de proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III, da CF/1988) e a solidariedade social (art. 3.º, I, da CF/1988); bem como a concreção da tutela da moradia (art. 6.º da CF/1988). Em suma, a tese da expulsão do condômino antissocial viola preceitos máximos de ordem pública, sendo alternativas viáveis as duras sanções pecuniárias previstas no art. 1.337 do CC.

<sup>25</sup> MORAES, Maria Celina Bodin. *Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais*. Rio de Janeiro: Renovar. 2009, p 86-117.

<sup>26</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação cível n. 006.68.403460-0. Relator Maia da Cunha. Disponível em <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cdForo=0>>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>27</sup> TARTUCE, op.cit., p. 838.

Esse entendimento, todavia, não deve prevalecer. Não obstante a ausência de dispositivo expresso no sentido de permitir a exclusão do condômino antissocial, a legalidade estrita não pode amparar as situações em que há graves e reiteradas violações dos direitos de vizinhança. Quando a multa, que é meio de coerção legal, se mostrar ineficaz para combater o ato abusivo, deve-se permitir, de maneira excepcional, a exclusão do condômino.

Entender de forma diversa importaria em negar o acesso à justiça previsto no artigo 5, inciso XXXV, da Constituição da República<sup>28</sup>. Isso porque não restariam meios legais para que os demais condôminos pudessem afastar o ato lesivo e seriam obrigados a conviver com a perturbação do sossego, da saúde e da segurança. Negar ao Poder Judiciário buscar a solução adequada para o caso concreto frustra o objetivo primordial da jurisdição, qual seja o de promover a paz social.

Há de se ponderar que o direito de propriedade não é absoluto, ele deverá ser exercido de acordo com sua função social<sup>29</sup>. Nas hipóteses em que a multa não é suficiente para coibir o ato abusivo, não é razoável impor à comunidade que suporte a convivência com a anormalidade. Nesse caso deve ser limitado o direito individual para satisfazer os legítimos interesses coletivos.

A legislação civilista deve ser interpretada de forma teleológica, para atingir os fins a que se propõe. Miguel Reale<sup>30</sup> defende que o Código Civil deve ter como diretrizes hermenêuticas a eticidade, a socialidade e a operabilidade. A solução que melhor prestigia esses nortes interpretativos é a que defende a possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

---

<sup>28</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Artigo 5, inciso XXXV. A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>29</sup> Ibid. Artigo 5, inciso XXIII. A propriedade atenderá a sua função social. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>30</sup> REALE, Miguel. Visão geral do novo Código Civil. *Revista da EMERJ*, ed. especial, parte I. 2002, p. 40-42.

Se o art. 1.227 do Código Civil<sup>31</sup> põe os vizinhos a salvo das intervenções anormais na propriedade que violem o sossego, a saúde e a segurança, implicitamente se confere ao julgador a possibilidade de concretizar esses direitos. Ainda que a lei não consagre expressamente a retirada do condômino antissocial em casos de condutas graves reiteradas, essa medida deve ser admitida, já que essa é a solução que melhor atende à sociabilidade, à eticidade e à operabilidade.

Segundo Miguel Reale<sup>32</sup>, a sociabilidade é o “constante o objetivo do novo Código no sentido de superar o manifesto caráter individualista da lei vigente”. Não há dúvidas que a exclusão do condômino antissocial em situações excepcionais valoriza a função social da propriedade em detrimento do caráter puramente patrimonialista do direito de propriedade. Tal medida é permitida à luz da socialidade.

A eticidade também recomenda que se admita a possibilidade de afastar o condômino nocivo do condomínio edilício. As pessoas devem agir de forma ética e respeitosa para com os demais. Essa obrigação se sobrepõe no condomínio edilício em decorrência da proximidade das unidades autônomas e do inevitável convívio nas partes comuns. Para atender essa demanda, o intérprete deverá buscar a solução mais adequada e razoável para o caso concreto e, eventualmente, aplicar medidas mais drásticas a depender da gravidade da situação. Miguel Reale<sup>33</sup>, a respeito da eticidade, salienta que

[...] não era possível deixar de reconhecer, em nossos dias, a indeclinável participação dos valores éticos no ordenamento jurídico, sem abandono, é claro, das conquistas da técnica jurídica, que com aqueles deve se compatibilizar. Daí a opção, muitas vezes, por normas genéricas ou cláusulas gerais, sem a preocupação de excessivo rigorismo conceitual, a fim de possibilitar a criação de modelos jurídicos hermenêuticos, quer pelos advogados, quer pelos juízes, para contínua atualização dos preceitos legais.

Por meio da operabilidade, deve-se dar concretude à proteção conferida pela

---

<sup>31</sup> BRASIL. *Código Civil*. Artigo 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. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

<sup>32</sup> REALE, op. cit., p. 40-41.

<sup>33</sup> Ibid., p. 40.

legislação. A exclusão do condômino antissocial pode constituir, na prática, o único meio viável para se assegurar o sossego, a saúde e a segurança dos vizinhos. Essa sanção pode servir para tutelar as situações concretas e para proteger interesses legítimos dos demais condôminos.

Em combate ao argumento de que a exclusão do condômino antissocial feriria o direito à moradia, cabe salientar que o direito à moradia não envolve apenas o direito ao bem corpóreo qualificado como “casa”, mas o direito à moradia digna e tranquila. A retirada compulsória do condômino antissocial, a despeito de prejudicar o direito individual deste, privilegia o direito à moradia sossegada, saudável e segura de todos os demais condôminos.

Não é proporcional exigir que o direito à moradia de todos os condôminos se subordinem à abusividade da conduta do condômino antissocial. Gilmar Ferreira Mendes<sup>34</sup> aponta como subprincípios da proporcionalidade a adequação, a necessidade e a proporcionalidade em sentido estrito.

A adequação exige que os meios utilizados sejam adequados ao fim pretendido. A exclusão do condômino nocivo é um meio eficaz para se obter a cessação dos atos abusivos e o resguardo do sossego, da segurança e da saúde dos vizinhos. Essa sanção é, destarte, adequada.

A medida é necessária quando não há nenhuma outra menos gravosa para se atingir idêntico resultado. No caso em comento, só cabe a exclusão do condômino antissocial depois de frustradas todas as demais alternativas para sanar com o ato abusivo. Em casos em que a multa, em seu grau máximo, não é capaz de fazer com que o condômino cesse com o uso anormal de sua propriedade, é necessário que se conceda a exclusão desse indivíduo como forma de manter a paz social.

A proporcionalidade em sentido estrito exige que o intérprete faça uma ponderação

---

<sup>34</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 271.



entre os meios usados e os fins pretendidos. Justifica-se a exclusão do condômino antissocial como forma de saciar os legítimos interesses dos demais condôminos. Presentes a adequação, a necessidade e a proporcionalidade em sentido estrito, a exclusão do condômino antissocial deve ser aceita.

O afastamento compulsório do condômino nocivo favorece a dignidade humana dos demais condôminos, já que propicia a tranquilidade e o bem-estar destes. A medida, outrossim, não ofende a dignidade humana do condômino nocivo. O indivíduo antissocial, após a imposição de multa, teve a oportunidade para se adequar ao convívio condominial. Se ele optou por permanecer com o uso anormal de sua propriedade não lhe é lícito invocar a proteção da dignidade humana como respaldo para permanecer na prática de atos abusivos.

A exclusão do condômino antissocial, em razão de sua gravidade, não pode ser imposta administrativamente pelo condomínio, se faz necessário ordem judicial nesse sentido. Ressalta-se também que deverão ser assegurados a ampla defesa e o contraditório por parte daquele a quem eventualmente será aplicada a medida.

Na defesa da possibilidade da exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald<sup>35</sup> afirmam que “Apesar da omissão do legislador, cremos que na hipótese de pagamento da multa pelo condômino nocivo, a reiteração das condutas antissociais poderá ensejar ao prédio, por meio do síndico, o ingresso com a pretensão de exclusão do condômino desordeiro do prédio [...]”. Ainda em âmbito doutrinário, destaca-se o enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal<sup>36</sup>, que dispõe que

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5.º, XXIII, CF/1988 e 1.228, § 1.º, CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2.º, CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do

---

<sup>35</sup> FARIAS, op. cit., p. 745.

<sup>36</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. V Jornada de Direito Civil. Enunciado 508. 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-cej/v-jornada-direito-civil/VJornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em 16 mar. 2015.

parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

A jurisprudência em diversas ocasiões também admitiu a possibilidade de exclusão do condômino antissocial diante da reiteração e da gravidade de seu comportamento. O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, no julgamento da apelação cível 957.743-1<sup>37</sup>, excluiu o condômino do condomínio edilício da ineficiência da multa aplicada. No caso, o condômino aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial. As funcionárias noticiaram maus-tratos, agressões físicas e verbais e assédios sexuais. As práticas que evoluíram para investida em moradora menor do condomínio.

Em casos excepcionais como o mencionado na jurisprudência acima em que a multa se revela sem efeitos para combater o ato abusivo, deve ser admitida a exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício.

## **CONCLUSÃO**

O exercício do direito de propriedade hoje encontra entraves na função social. Os poderes inerentes ao domínio devem se manifestar de forma ética e não abusiva. Essas limitações são ainda mais claras quando se trata de condomínio edilício.

No condomínio edilício, dada a proximidade das unidades autônomas e da necessária convivência dos vizinhos das partes comuns, sobressai a necessidade de observância dos deveres condominiais. A questão que se coloca é que medidas podem ser adotadas caso o condômino descumpra, reiterada e gravemente, as normas condominiais. Aqui surge a figura do “condômino antissocial”.

---

<sup>37</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Apelação Cível n. 957.743-1. Relator Arquelauro Araujo Ribas. Disponível em < <https://www.tjpr.jus.br/consulta-2grau>>. Acesso em 16 mar. 2015.

Ainda que não haja balizas precisas do que possa ser considerado “antissocial”, fato é que há condutas que, analisadas sob o enfoque na razoabilidade, não são toleráveis. Para esses casos o ordenamento permite a cominação de multa ao condômino nocivo. Por força da ausência de previsão legal, há divergência na doutrina e na jurisprudência acerca da possibilidade de exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício.

De um lado, sustenta-se que a ausência de previsão legal é óbice à exclusão do condômino social e que não pode haver interpretação ampliativa de norma restritiva do direito de propriedade. Também o direito à moradia e a dignidade humana impediriam o afastamento compulsório do condômino antissocial.

De outro lado, deve-se prestigiar os paradigmas da sociabilidade, eticidade e operabilidade, de forma a se permitir a exclusão do condômino antissocial. Tal medida só poderá ser determinada por autoridade judicial, mediante decisão precedida de contraditório e ampla defesa.

Dessa forma, em que pede a existência de doutrina e jurisprudência em sentido contrário, deve prevalecer o entendimento segundo o qual, em hipóteses excepcionais, admite-se a exclusão do condômino antissocial, em prol do sossego, da segurança e da saúde dos demais vizinhos.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

\_\_\_\_\_. Conselho da Justiça Federal. 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-cej/v-jornada-direito-civil/VJornadadireitocivil2012.pdf>>. Acesso em 16 mar. 2015.

\_\_\_\_\_. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 16 mar. 2015.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação cível n. 006.68.403460-0. Relator Maia da Cunha. Disponível em <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cdForo=0>>. Acesso em 16 mar. 2015.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Apelação Cível n. 957.743-1. Relator Arquelau Araujo Ribas. Disponível em <<https://www.tjpr.jus.br/consulta-2grau>>. Acesso em 16 mar. 2015.

CARVALHO, Fabrício Silva de. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Impetus, 2010.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2012.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 5: Direito das Coisas*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro. *Dicionário Houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MORAES, Maria Celina Bodin. *Danos à pessoa humana: Uma leitura civil-constitucional dos danos morais*. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

REALE, Miguel. Visão geral do novo Código Civil. *Revista da EMERJ*, ed. especial, parte I. 2002.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*. V. único. 4. ed. São Paulo: Método, 2014.