



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DA POSSIBILIDADE OU NÃO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO  
ANTISSOCIAL PELO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Renata Miranda de Mello Silveira

Rio de Janeiro  
2017

Renata Miranda de Mello Silveira

DA POSSIBILIDADE OU NÃO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL  
PELO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Artigo científico apresentado como exigência de  
conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu*  
da Escola da Magistratura do Estado do Rio de  
Janeiro. Professores Orientadores:  
Mônica C. F. Areal  
Néli L. C. Fetzner  
Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro  
2017

## DA POSSIBILIDADE OU NÃO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL PELO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Renata Miranda de Mello Silveira

Graduada pela Faculdade Pontifícia  
Universidade Católica do Rio de Janeiro.  
Advogada.

**Resumo:** os problemas decorrentes da vizinhança próxima somados à necessidade de regulamentar o comportamento dos que utilizam os apartamentos e usam partes comuns, impuseram ao legislador a criação de normas para reger essas relações. Assim, com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, novas normas de convívio social foram criadas, como forma de facilitar a vida nos condomínios edilícios. Esse mesmo diploma legal passou a prever uma penalidade pecuniária aplicável aos condôminos que de maneira reiterada descumprem com as normas previstas na convenção de condomínio e na lei. Surge então à figura do “condômino antissocial”, aquela pessoa que possui uma conduta desrespeitosa e contraria o sossego e a paz condominial. Nesse contexto, busca-se com o presente trabalho, analisar a possibilidade ou não de exclusão desse condômino considerado antissocial quando a sanção pecuniária mostrar-se inócua frente à conduta nociva do mesmo.

**Palavras-chave:** Direito civil. Direito de vizinhança. Uso anormal da propriedade. Condômino antissocial.

**Sumário:** Introdução. 1. Direito de vizinhança e o uso anormal da propriedade. 2. O condômino antissocial e as medidas sancionatórias previstas em lei 3. Possibilidade jurídica da exclusão do condômino antissocial. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

O presente trabalho científico busca examinar a possibilidade da exclusão do condômino considerado antissocial pela prática de reiteradas condutas nocivas à comunidade, à luz do ordenamento jurídico pátrio.

O primeiro capítulo do trabalho contextualiza o dilema entre o direito de vizinhança e o uso anormal da propriedade.

Nesta linha, o processo de urbanização, somado ao incremento do mercado imobiliário e a verticalização das construções, fez com que o número de pessoas convivendo em condomínios edilícios aumentasse consideravelmente. Diante da grande quantidade de pessoas habitando um mesmo espaço, os conflitos entre vizinhos se tornaram mais comuns, exigindo do ordenamento jurídico a criação de um regramento próprio para essas relações.

Assim, o direito de vizinhança surge como um conjunto de restrições legais impostas a propriedade e às faculdades que lhe são inerentes em prol da convivência pacífica entre os vizinhos, inclusive servindo como meio de defesa contra interferências decorrentes do uso anormal da propriedade.

O segundo capítulo aborda a identificação do condômino antissocial e as sanções previstas em lei como forma de coagir o morador a respeitar as normas condominiais. Neste contexto, o Código Civil, como forma de proteção coletiva, prevê sanções pecuniárias aplicáveis ao possuidor ou proprietário do imóvel que descumprir reiteradamente com os deveres impostos pelo condomínio, prejudicando os demais habitantes.

Os chamados moradores antissociais ou nocivos são aqueles que apresentam um comportamento incompatível com a convenção de condomínio, desrespeitando as normas internas, como a “lei do silêncio”, demonstrando atitudes contrárias ao convívio social ou ao próprio direito de propriedade.

A legislação vigente prevê que 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 até ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

No entanto, não é incomum que mesmo diante da aplicação da multa, o condômino permaneça desrespeitando de forma sucessiva as normas estabelecidas pelo condomínio, pois nem sempre as soluções trazidas pela lei, que são de caráter pecuniário, conseguem solucionar o problema satisfatoriamente.

Por fim, no terceiro capítulo, cogita-se acerca da possibilidade ou não de exclusão do condômino antissocial.

Como será demonstrado no decorrer deste artigo, para uma grande parcela da doutrina, apesar da omissão legislativa, seria possível a exclusão do condômino antissocial, em respeito ao princípio da função social da propriedade, de modo que o direito coletivo se sobreporia ao individual. Neste caso, diante da ineficácia dos meios sancionatórios previstos em lei e para proteger o direito dos demais habitantes, ao condômino infrator seria vedado o uso direto da propriedade autônoma.

Desse modo, caso fosse aplicada a multa e ainda assim o infrator continuasse apresentando reiteradamente o comportamento ofensivo, a doutrina sustenta que seria possível o ajuizamento de uma ação para expulsar o condômino antissocial.

O tema é controverso e alguns doutrinadores como Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barbosa e Maria Celina Bodin aceitam a exclusão do condômino social em casos extremos. No entanto, a maioria das decisões judiciais contraria tal possibilidade.

A pesquisa é desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que o pesquisador pretende eleger um conjunto de proposições hipotéticas, as quais acredita serem viáveis e adequadas para analisar o objeto da pesquisa, com o fito de comprová-las ou rejeitá-las argumentativamente.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica é necessariamente qualitativa, porquanto o pesquisador pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco, analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa, para sustentar a sua tese.

## 1. DIREITO DE VIZINHANÇA E O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

O direito de propriedade, assim como os demais direitos reais, ainda que sejam *erga omnes*, não podem ser exercidos ilimitadamente. Devem, necessariamente, satisfazer aos legítimos interesses do sujeito, tanto em sua esfera individual quanto na coletiva.

Nesse contexto, surge o direito de vizinhança como um conjunto de restrições legais impostas à propriedade e às faculdades que lhe são inerentes, em prol da coletividade<sup>1</sup>. É uma restrição ou limitação ao direito de propriedade em benefício do direito privado.

Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barbosa e Maria Celina Bodin citando San Tiago Dantas<sup>2</sup> explicam que o “direito de vizinhança consiste em indagar a extensão do direito do proprietário de conduzir certas atividades em seus domínios, sem ferir direito do proprietário vizinho”. Caracteriza-se, ainda, como um complexo de direitos e deveres pertencentes ao proprietário ou possuidor do imóvel.

Tal complexo de deveres pode ser criado tanto pela lei como pela vontade das partes envolvidas.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves<sup>3</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

---

<sup>1</sup> TEPEDINO, Gustavo; BARBOSA, Heloisa Helena; MORAIS, Maria Celina. *Código civil Interpretado conforme a constituição brasileira*. V.3 . Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p.580.

<sup>2</sup> Ibid., p.581

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das Coisas*. 9.ed.V.5. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 333.

vizinhança, uma vez que sempre é possível o advento de conflitos entre os confinantes.

Para tanto, a propriedade deve desempenhar uma função social, que deve ultrapassar interesses meramente individuais dos proprietários ou possuidores, visando ao bem estar social.

Conforme se extrai do artigo 5, inciso XXIII, da Constituição da República Federativa do Brasil, a propriedade atenderá a sua função social<sup>4</sup>. Desse preceito decorre a possibilidade de o Estado exigir do proprietário um comportamento positivo pautado por condutas que respeitem a boa-fé e a legalidade.

Não se pode entender o uso da propriedade como mera faculdade do seu titular, sem considerar o ambiente social no qual está integrado, principalmente, no condomínio edilício.

Assim, o direito de vizinhança surge como uma forma legítima de limitação ao direito de propriedade, garantindo um equilíbrio entre os vizinhos. O uso normal da propriedade está justamente na manutenção desse equilíbrio, rechaçando abusos.

Nas palavras de Caio Mário Pereira da Silva, “o legislador estatuiu um standard de deveres, com a correlata correspondência de faculdades e um complexo de direitos”<sup>5</sup>.

Diante da multiplicidade e da proximidade das unidades autônomas, o uso da propriedade em conformidade com a função social é de fundamental importância, já que o comportamento antissocial de um condômino pode dar causa a uma convivência condominial insustentável.

Tanto 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<sup>6</sup>.

Da mesma forma, prevê o caput do artigo 1277 do Código Civil 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 habitam provocadas pela utilização de propriedade vizinha”<sup>7</sup>.

Desse modo, o legislador elencou expressamente como dever do condômino não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos

---

<sup>4</sup> BRASIL. 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 10 out. 2016.

<sup>5</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994, p. 123.

<sup>6</sup> BRASIL. Código Civil. 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: 10 out 2016.

<sup>7</sup> Ibid.

condôminos.

Cada condômino tem direito de usar e fruir, com exclusividade, sua unidade autônoma, e em conjunto as áreas comuns, desde que não cause dano ou incômodo aos demais moradores, respeitando às normas de boa vizinhança.

Cumprido notar que o regulamento de um edifício estatui restrições a liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade, estabelecendo regras proibitivas e imperativas a que todos se sujeitam.

Nos condomínios edilícios, um dos maiores desafios é conciliar a função social da propriedade com os direitos de vizinhança em face de situações envolvendo o denominado condômino antissocial.

Nem sempre os condôminos respeitam as normas de convivência estabelecidas pela Lei Civil e pelas normas do condomínio, o que acaba dificultando ou até impossibilitando a convivência harmônica dos habitantes daquela área.

Desse modo, dentre as limitações impostas ao direito de propriedade, merecem especial atenção as que a lei estabelece, tendo em vista os conflitos que podem resultar do convívio entre os condôminos.

## 2. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL E AS MEDIDAS SANCIONATÓRIAS PREVISTAS EM LEI.

Cada período histórico trava luta com problemas específicos, que podem ser apontados como características especiais daquela época. E os juristas, atraídos por tais questões, são chamados a dar-lhes soluções hábeis a proporcionar seu equacionamento<sup>8</sup>.

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam os apartamentos e usam partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, impuseram ao legislador a criação de normas para reger essas relações. Assim, com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, novas normas de convívio social foram criadas para facilitar a vida nos condomínios edilícios.

Em um condomínio edilício, há partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos. Essa modalidade associativa engloba dois regimes: o do próprio condomínio, em que há normas gerais impostas em caráter supletivo, e o regime da propriedade exclusiva<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 8.ed. Rio de Janeiro : Forense, 1994, p.57.

<sup>9</sup> TEPEDINO; BARBOSA; MORAIS, op.cit.,p.678

Conforme ensina Orlando Gomes:

A estrutura da propriedade horizontal caracteriza-se pela cominação de propriedades autônomas, distintas em separadas, com o condomínio de partes do edifício. Assim, o dono de apartamento tem a propriedade privativa dessa unidade e direito de copropriedade nas partes indivisas. Seu direito exclusivo está subordinado a necessidade de coexistir com direitos iguais de outros donos sofrendo limitações especiais que lhe emprestam inconfundíveis traços fisionômicos<sup>10</sup>.

E esses direitos e deveres recíprocos dos donos de apartamento são definidos, de modo particular, na convenção de condomínio.

No tocante às normas estabelecidas pelo condomínio, tem-se a convenção condominial, que segundo a inteligência dos art. 1.333 e 1.334<sup>11</sup> do Código Civil, constitui verdadeira lei interna obrigatória para os titulares ou possuidores de direitos sobre as unidades. Por este motivo suas prescrições, desde que alinhadas com as leis e com a Constituição Federal, são imperativas e cogentes.

Caio Mário da Silva Pereira ressalta que "o caráter normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados e eventualmente às pessoas que penetram aquele círculo fechado representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias"<sup>12</sup>.

Ademais, a convenção de condomínio é um espaço normativo no qual prepondera a autonomia da vontade, na medida em que a legislação em vigor permite que os condôminos estabeleçam as próprias regras de convivência dentro da órbita condominial.

De um modo geral, além de prever as regras básicas de convivência entre os moradores, a convenção também prevê as sanções aplicáveis em caso de desrespeito às normas condominiais impostas, tais como a previsão de multa ou a interdição do uso das áreas comuns do edifício, dentre outras possíveis penalidades.

Nesse ponto, cabe ressaltar que, como toda norma jurídica, a convenção condominial deve ser interpretada à luz da legislação em vigor e dos princípios que a orientam. Não só a convenção de condomínio, mas também a legislação em vigor traz uma série de direitos e deveres aos condôminos, conforme dispões os artigos 1335 e 1336 do Código Civil de 2002<sup>13</sup>.

Assim, da mesma forma que o condômino tem o direito de usar as partes comuns conforme a sua destinação, também tem a obrigação de dar as suas partes a mesma

---

<sup>10</sup> GOMES, Orlando, *Direitos reais*. ed. revatual / por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense 2012, p. 244.

<sup>11</sup> Vide nota 6.

<sup>12</sup> PEREIRA, op. cit, p. 129

<sup>13</sup> Vide nota 6.

destinação que tem a edificação não cabendo utiliza-las de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou de forma contrária aos bons costumes.

O descumprimento desses deveres condominiais, além de submeter o infrator à ação indenizatória, ainda pode dar ensejo à cobrança de sucessivas multas.

Isso porque o art. 1337 do Código Civil<sup>14</sup> passou a prever uma espécie de cláusula geral, penalizando o condômino ou possuidor que reiteradamente praticar condutas entendidas como incompatíveis com a vida em condomínio. Se não vejamos:

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

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

Desse modo, o legislador, ciente da problemática envolvendo o desrespeito das normas de boa vizinhança, introduziu expressamente no ordenamento sanções pecuniárias ao condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.

Antissocial quer dizer contrário à ordem social; aquele que se opõe ao convívio social; insociável, contrário à organização, costumes ou interesses da sociedade<sup>15</sup>.

O comportamento antissocial extravasa o lar, ultrapassando a propriedade exclusiva do proprietário e atingindo áreas comuns edilícias, também denominadas frações ideais, de impossível divisão<sup>16</sup>.

Apesar do parágrafo único do artigo 1337 supracitado não ter taxado quais seriam as condutas aptas a caracterizar o condômino como antissocial, o referido artigo trouxe os elementos necessários para a sua identificação.

Primeiramente, não basta o mero desrespeito aos deveres condominiais, a conduta deve ser reiterada, isso é, praticada por várias vezes. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE MULTA CONDOMINIAL.

<sup>14</sup> ibid

<sup>15</sup> FACHIN, Edson Luiz. *Comentários ao Código Civil*. V15. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 261.

<sup>16</sup> FERREIRA, Mauro. Disponível em: [https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=5328](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5328) Acesso em : 06,mar.2017

COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL. REINCIDÊNCIA. ARTIGO 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. ADEQUAÇÃO DO VALOR. Aplica-se multa ao “condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”. O valor de tal penalidade, contudo, deve, além de observar o limite imposto pelo artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil, refletir a realidade social e condominial. Recurso não-provido.<sup>17</sup>

Assim, para a aplicação da sanção pecuniária citada exige-se que o comportamento do condômino antissocial seja reiterado, se um fato isolado será incabível a cobrança da multa.

Além desse requisito, verifica-se que para a aplicação da multa exige-se também que haja a deliberação por três quartos dos demais condôminos, ou seja, o síndico não pode aplicar a multa por vontade própria. Nesse sentido:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA – MULTA – COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL – FATO ÚNICO – REQUISITO DA REITERAÇÃO – NÃO COMPROVAÇÃO E APROVAÇÃO NA ASSEMBÉIA – ART. 1.337 CC/2002 – APLICAÇÃO DA MULTA AFASTADA. A MULTA PREVISTA NO ART. 1.337 DO CC/2002 EXIGE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA. RECURSO IMPROVIDO<sup>18</sup>

Se a infração cometida pelo condômino não é um fato isolado, ele poderá ser multado em valor correspondente a até cinco vezes o valor da taxa condominial, caso haja deliberação de três quartos dos condôminos restantes, proporcionalmente à gravidade das faltas e sua reiteração. Além disso, se mesmo após a aplicação dessa penalidade o condômino infrator insistir na conduta antissocial, a multa poderá chegar a dez vezes o valor da contribuição para despesas do condomínio.

Por se tratar de imputação de conduta contrária ao direito, com aplicação de sanção, deve ser dada a possibilidade de defesa ao condômino infrator, respeitadas a ampla defesa e o contraditório<sup>19</sup>.

Nesse sentido, o enunciado 92 da III Jornada de Direito Civil do CEJ/CJF prevê que “as sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”<sup>20</sup>.

Não obstante a tudo que foi dito, há casos em que, o condômino, mesmo com a

<sup>17</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação nº 405.942-4/9-00, Relator Des. José Luiz Gavião de Almeida, julg. 13.04.2010 Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 06, mar. 2017

<sup>18</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação Ap. s/ Rev. nº 854263-0/7, Relator Des. Carlos Giarusso Santos, julg. 03.08.2004; disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 06, mar. 2017

<sup>19</sup> TEPEDINO; BARBOSA; MORAIS, op. cit., p. 694.

<sup>20</sup> Enunciado 92 da III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/>. Acesso em: 06mar de 2017

aplicação da punição pecuniária máxima, continua desrespeitando as normas condominiais, impedindo o sossego dos demais moradores. É exatamente nesses casos, em que a punição prevista em lei se mostra inócua que se cogita a possibilidade da exclusão do condômino considerado antissocial, tema a ser abordado no próximo capítulo.

### 3. POSSIBILIDADE JURÍDICA DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

A proximidade física das unidades autônomas dos condomínios favorece a existência de inúmeros conflitos. O termo “condômino nocivo” é usado para aquelas pessoas que possuem uma conduta nociva e que não respeitam o sossego e a paz condominial. São comportamentos antissociais e de descumprimento dos deveres previstos na lei e na convenção condominial.

Para essas pessoas que geralmente não sabem conviver em uma comunidade, existe uma sanção pecuniária prevista em lei, que corresponde a cinco vezes o valor da contribuição condominial, segundo o artigo 1.337, caput do Código Civil. Existe ainda a multa de até dez vezes o valor da contribuição para o condômino que voltar a cometer os mesmos atos de comportamento antissocial, indicado pelo artigo 1.337 parágrafo único<sup>21</sup>.

Quanto à possibilidade de o condomínio aplicar a esses “condôminos nocivos” penas restritivas de direitos, tais como a limitação de direito de uso dos bens comuns ou interrupção do fornecimento de serviços básicos, a questão ainda é muito controvertida.

Argumentam alguns estudiosos<sup>22</sup> que não há, na lei, nenhum impedimento a que os condôminos regulem, na convenção de condomínio, novas formas de sanção além das multas já previstas no diploma civil, desde que compatíveis com o ordenamento pátrio. Aduzem os adeptos desse entendimento que o próprio Código Civil autoriza, no inciso IV do art. 1334<sup>23</sup>, que as convenções determinem as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores.

Vários países como a Espanha, Alemanha, México e Argentina, admitem a exclusão do condômino faltoso e que reiteradamente não cumpre com os deveres a ele impostos na convenção ou na lei. Na Alemanha e México, a alienação é compulsória, ou seja, o condômino é obrigado a sair do imóvel, vendê-lo ou alugá-lo. Na Espanha e Argentina existe apenas a exclusão temporária do condômino infrator<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Vide nota 6.

<sup>22</sup> Gonçalves, Carlos Roberto, *Direito Civil brasileiro*. 6.ed.V.5: direito das coisas. São Paulo: Saraiva 2011, p. 418.

<sup>23</sup> Vide nota 6.

<sup>24</sup> Vide nota 15.

No Brasil, essa opção de exclusão do agente infrator não está presente no ordenamento jurídico por falta de previsão legal. O que acontece na maioria dos casos é que, a depender do poder econômico desse condômino, as multas não terão efeito algum em seu comportamento.

Surge então um debate sobre a extensão dos direitos fundamentais presentes no artigo 5º da Constituição Federal<sup>25</sup>, pois embora o direito de propriedade tenha o caráter de direito fundamental, este não é absoluto. Como visto, a propriedade deverá atender a sua função social.

Nesse contexto, cabe a pergunta: se a convenção previsse a restrição ao uso da propriedade autônoma pelo condômino considerado antissocial, essa restrição seria válida?

Para Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barbosa e Maria Celina Bodin, apesar da omissão legislativa, seria possível não só a imposição de restrição de uso da área comum pelo condômino, como também, em casos extremos, a vedação do uso da unidade autônoma por parte do condômino antissocial. Nessa hipótese, a presença do proprietário deve ser uma ameaça à tranquilidade ou segurança dos demais moradores<sup>26</sup>.

Entretanto, cabe a ressalva de que para ser possível impor restrição ao uso da propriedade, se faz necessária a instauração de um processo judicial onde sejam garantidos os direitos a ampla defesa e ao contraditório. Assim, as medidas que porventura venham a ser adotadas em desfavor do condômino antissocial estarão revestidas de legitimidade.

Nas palavras de Gustavo Tepedino, “a proibição de ingresso no próprio imóvel, embora excepcional, tem sido aceita, sendo a validade de tal deliberação subordinada a garantia da ampla defesa e como última alternativa dentro do sistema de progressão de sanções”<sup>27</sup>.

No entanto, parece que a jurisprudência não tem adotado esse entendimento. Na prática, tem prevalecido o entendimento de que não existe margem discricionária para a imposição de outras sanções que não sejam as pecuniárias estipuladas na Lei. Observe o julgado que reflete tal argumento:

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

---

<sup>25</sup> Vide nota 4.

<sup>26</sup> TEPEDINO; BARBOSA; MORAIS, op.cit., p. 695.

<sup>27</sup> Ibid.

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<sup>28</sup>.

Desse modo, o entendimento majoritário na jurisprudência é o de que não é possível a exclusão do condômino pelo seu comportamento nocivo uma vez que a lei não trás essa previsão legal.

Apesar desse entendimento, é possível encontrar alguns julgados em sentido contrário, demonstrando que a posição jurisprudencial não é pacífica, criando margem para interpretações diversas, conforme julgado a seguir:

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 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<sup>29</sup>.

Assim, para essa corrente, 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, 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.

Cumprido notar que o regulamento de um edifício estatui restrições à liberdade de ação de cada um, em benefício da coletividade que optou por ali residir, e por isso,

<sup>28</sup> 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 19.mar.2017.

<sup>29</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0003122-32.2010.8.26.0079, Rel. Des. Flavio Abramovici, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 27/08/2013. Acesso em 19.mar.2017.

estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam.

Ademais, é cediço que o Direito Privado não se esgota nas regras legais, de modo que dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício tem sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente.

Frise-se que essa possibilidade deve ser uma exceção, para evitar que sua aplicação de forma irrestrita incida em abusos e excessos. Assim, todo procedimento administrativo, assembleias com essa finalidade específica, notificação, imputação de multa, devem ser esgotados para somente a posteriori ser pleiteado judicialmente o afastamento do condômino nocivo, para se restaurar a paz e o bom viver no âmbito social do condomínio.

Uma vez respeitado o devido processo legal, o entendimento que mais coaduna com a função social da propriedade é o de que se a multa pecuniária for inócua, outras medidas mais invasivas deveriam poder ser utilizadas sob risco de deixar o litígio sem solução.

Assim, pode-se concluir que apesar de grande parte da jurisprudência entender pela impossibilidade de exclusão do condômino antissocial, o tema ainda está aberto. Os argumentos trazidos pela corrente que defende essa possibilidade parecem ganhar cada vez mais espaço vide as novas interpretações feitas sobre a extensão do direito de propriedade de e a sua função social.

## CONCLUSÃO

O presente artigo teve como objeto de estudo a possibilidade de exclusão do condômino considerado antissocial, à luz da jurisprudência e da doutrina atual.

A importância do tema resta clara diante da multiplicidade e da proximidade das unidades autônomas, cada vez mais comuns, e que demandam um uso consciente da propriedade em conformidade com a função social.

A proximidade física das unidades autônomas dos condomínios favorece a existência de inúmeros conflitos. O termo “condômino nocivo” é usado para aquelas pessoas que possuem uma conduta nociva e não respeitam o sossego e a paz condominial, com comportamentos antissociais e de descumprimento dos deveres previstos na lei e na convenção condominial.

O legislador, ciente da problemática envolvendo o desrespeito das normas de boa vizinhança, introduziu expressamente no ordenamento sanções pecuniárias ao condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.

Antissocial quer dizer contrário à ordem social; aquele que se opõe ao convívio social; insociável, contrário à organização, costumes ou interesses da sociedade.

Conforme o art. 1337 do Código Civil, se a infração cometida pelo condômino não é um fato isolado, ele poderá ser multado em valor correspondente a até cinco vezes o valor da taxa condominial, caso haja deliberação de três quartos dos condôminos restantes, proporcionalmente à gravidade das faltas e sua reiteração. Além disso, se mesmo após a aplicação dessa penalidade o condômino infrator insistir na conduta antissocial, a multa poderá chegar a dez vezes o valor da contribuição para despesas do condomínio.

Porém, há casos em que mesmo com a aplicação da punição pecuniária máxima o condômino continua desrespeitando as normas condominiais, impedindo o sossego dos demais moradores. É exatamente nestes casos, em que a punição prevista em lei se mostra inócua, que se cogita a possibilidade da exclusão do condômino considerado antissocial.

Argumentam alguns estudiosos que não há, na lei, nenhum impedimento a que os condôminos regulem, na convenção de condomínio, novas formas de sanção além das multas já previstas no diploma civil, desde que compatíveis com o ordenamento pátrio.

Aduzem os adeptos desse entendimento que o próprio Código Civil autoriza, no inciso IV do art. 1334, que as convenções determinem as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores. Assim, seria lícita a previsão na convenção de condomínio que limitasse o uso da propriedade pelo condômino como forma de sanção pelo uso anormal da mesma.

Porém, o entendimento majoritário na jurisprudência é o de que não é possível a exclusão do condômino pelo seu comportamento nocivo uma vez que a lei não trás essa previsão legal.

Na prática, a jurisprudência ainda reluta em aceitar medidas sancionatórias que limitem o uso da propriedade. No entanto, pode-se perceber uma evolução gradativa nesse campo, pois cada vez mais se protege a função social da propriedade em prol de interesses individuais.

Desse modo espera-se que, no futuro, tais situações de conflitos condominiais possam receber um tratamento mais eficaz por parte dos julgadores, que não a simples

aplicação da multa criada na lei civil em vigor. Sobretudo que se obtenha a correção do comportamento antissocial, como já vem defendendo a doutrina.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 15.mar.2017.
- \_\_\_\_\_. Código Civil brasileiro. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 15.mar.2017. BRASIL.
- \_\_\_\_\_. Enunciados do Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-ivjornada-de-direito-civil/jornadas-de-direito-civil-enunciados-aprovados>>. Acesso em: 15.mar.2017.
- \_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br>> Acesso em: 15.jan.2017.
- \_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do São de Paulo. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br>> Acesso em: 15.jan.2017.
- \_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br>> Acesso em: 10.jan.2017.
- FACHIN, Edson Luiz. *Comentários ao Código Civil*.V.15. São Paulo: Saraiva, 2003.
- FERREIRA, Mauro. Disponível em: [https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=5328](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5328) Acesso em: 06, mar.2017.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das Coisas*. 9. ed.V.5. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2008.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 8 ed.Rio de Janeiro: Forense, 1994.
- TEPEDIDO, Gustavo; BARBOSA, Heloisa Helena; MORAIS, Maria Celina apud Dantas. *Código civil interpretado conforme a constituição brasileira*.V3. Rio de Janeiro: Renovar,2011.