



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Condomínio Edifício: Deveres e Sanções Aplicados aos Condôminos Sob a Ótica do Código Civil

Neiza Lima Guião

Rio de Janeiro  
2009

NEIZA LIMA GUIÃO

Condomínio Edifício: Deveres e Sanções Aplicados aos Condôminos Sob a Ótica do Código Civil

Artigo científico apresentado à Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro como exigência para obtenção do título de Pós-graduação

Orientadores: Neli Fetzner  
Nelson Tavares

Rio de Janeiro  
2009

## CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DEVERES E SANÇÕES APLICADOS AOS CONDÔMINOS SOB A ÓTICA DO CÓDIGO CIVIL

**Neiza Lima Guião**

Graduada pela Universidade Cândido  
Mendes – centro. Advogada.

**Resumo:** O presente trabalho versa sobre os deveres e sanções aplicados aos condôminos sob a ótica do Código Civil. No decorrer desse estudo, procura-se demonstrar quais são as principais inovações trazidas por este diploma legal, discutindo o posicionamento doutrinário e jurisprudencial em face da nova lei. O trabalho versa sobre alguns conceitos controvertidos dentro do tema, como o condômino anti-social, a multa por conduta abusiva e a multa que pode ser aplicada aquele. Por fim, o trabalho será analisado sob o enfoque jurisprudencial e também doutrinário, a fim de trazer as constantes e atuais discussões sobre o tema em tela.

**Palavras-chave:** Condômino. Edifício. Deveres. Sanções

**Sumário:** Introdução. 1. Aspectos Conceituais do Condomínio Edifício. 2. Os Deveres dos Condôminos. 2.1. Dever de Pagar a Cota Condominial. 2.2. A Não Realização de Obras que Comprometam a Segurança da Edificação. 2.3. A Proibição de Alteração da Forma e a Cor da Fachada, das Partes e Esquadrias Externas. 2.4 Destinação da Edificação e Não Utilização de Maneira Prejudicial ao Sossego, Salubridade e Segurança dos Possuidores, ou dos Bons Costumes. 3. Sanções Trazidas pelo Código Civil aos Condôminos. 3.1. Da Multa por Inadimplência. 3.2 Da Multa por Infringência dos Demais Deveres Condominiais. 3.2.1. Das Perdas e Danos. 3.3. Da Multa por Conduta Abusiva. 3.4. Do Condômino Anti-Social. 3.4.1 Da Exclusão do Condômino Anti-Social. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

Nos dias atuais grande parte da população habita em condomínios edifícios, principalmente nos grandes centros urbanos, sejam estes com finalidade residencial ou até mesmo laborativa. Neste tipo de condomínio encontram-se pessoas com os mais diversos interesses e comportamentos e, por isso, há de se ter um regramento para estipular o que se

pode e o que não se deve fazer. Esta espécie de condomínio pode ser entendida como uma mini sociedade, ou seja, é um lugar onde todos têm que conviver da melhor forma possível, a fim de que se tenha a paz social.

Destarte, o objetivo da estipulação dos deveres para cada condômino e as possíveis penalidades que lhe poderão ser aplicadas no Código Civil é o de que não se tenham conflitos, ou pelo menos que se tenha um número reduzido destes.

Este tipo de condomínio é uma realidade crescente no cenário social e jurídico e, paralelamente, aumentam também o número de conflitos a serem resolvidos pelo Poder Judiciário. Muitas vezes essas demandas estão relacionadas ao descumprimento dos deveres condominiais, mas também porque o legislador gerou algumas discussões. Nota-se que seria uma grande utopia o legislador conseguir, por exemplo, conceituar o que é um condômino anti-social. Este é um conceito amplo e que o legislador deixou em aberto, uma vez que só no caso concreto é que se pode definir esta figura. Logo, o que pode ser um condômino anti-social para um condomínio edilício, pode não ser para outro, surgindo, assim, grandes controvérsias.

Esse trabalho possui relevância para os operadores do direito e também para todos aqueles que têm interesse nas questões trazidas pelo Novo Código Civil relacionadas aos deveres dos condôminos dentro do condomínio edilício e as sanções aplicadas a estes quando os descumprirem. Muitos são os conflitos existentes neste assunto e a doutrina e jurisprudência vêm tentando equacioná-los para dar aplicabilidade ao Novo Código Civil.

Por fim, vale destacar que o presente trabalho se torna importante para demonstrar como o Direito vem apresentando um instrumental para que se atinja a harmonia dentro do tema em tela.

## 1. ASPECTOS CONCEITUAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A idéia de condomínio edilício surgiu em função do desenvolvimento urbano. No passado, as habitações eram na sua maioria compostas de casas isoladas. Hoje, os condomínios edilícios são uma realidade crescente no cenário social e jurídico, devido ao desenvolvimento urbano, gerando escassez cada vez maior de terrenos e fazendo com que seus valores imobiliários aumentem de forma progressiva. A concepção deste tipo de condomínio pode ser notada, principalmente, nos grandes centros urbanos. Entretanto, este tipo de propriedade, também pode ser encontrada até mesmo fora dos grandes centros urbanos, que podem ter finalidade laborativa, residencial ou mista.

O condomínio edilício encontra-se previsto no atual Código Civil, Parte Especial, Livro III, Da propriedade, Capítulo VII, nos artigos 1.331 a 1.358. Cumpre observar que o revogado Código Civil de 1916 não previa o instituto do condomínio edilício, sendo este regulado até o advento do Novo Código Civil de 2002 pela Lei 4591/64. A referida Lei especial dispõe sobre os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias.

O artigo 1º da Lei 4591/64 definia o condomínio especial da seguinte forma:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

De acordo com o artigo 1.331 do Novo Código Civil (NCC) entende-se por condomínio edilício “aquele condomínio em que pode haver em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.”

Condomínio edilício nada mais é que uma modalidade de condomínio geral, no qual os comunistas compartilham a propriedade. Daí, pois, tratar-se de um co- domínio, ou seja, de uma co-propriedade. É exatamente essa a tradução vernacular de condomínio colida da

obra de Aurélio Buarque de Holanda (1999, p. 523): “[De con + dominio. ]. S.m. 1. Domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade.”

Neste sentido, DE PLÁCIDO E SILVA (2001, p. 197) ensina que condomínio significa o direito simultaneamente tido por várias pessoas sobre o mesmo objeto, não em uma parte determinada, mas num quinhão ideal, atribuído segundo a força do direito próprio de cada pessoa.

No plano doutrinário a expressão condomínio edilício também tem sido objeto de dedicação dos juristas.

Vale destacar que há, na doutrina, várias nomenclaturas para tratar o condomínio edilício, tais como: propriedade horizontal; propriedade de planos horizontais; condomínios especiais; por andares; em edificações, por unidades autônomas e *condomínio sui generis*.

CAIO MARIO (2002, p. 92) não utiliza a expressão condomínio edilício, conceituando este de condomínio em planos horizontais. Segundo ele, nesse tipo de condomínio há uma fusão de direitos, em que o mesmo sujeito é simultaneamente titular de uma unidade autônoma e de uma co-propriedade com propriedade individual e comum.

Para SILVIO RODRIGUES (2003, p. 206) o regime dos condomínios edilícios se caracteriza por apresentar uma propriedade singular dos apartamentos e andares, ao lado de uma comunhão necessária e inexorável do terreno e das partes comuns do prédio.

A Lei 4591/64 não trazia um rol explicativo acerca das partes comuns e das partes exclusivas do condomínio edilício. Todavia, o artigo 1.331, § 1º a 5º do novo Código Civil descreve quais são as partes comuns a todos os condôminos e as partes que constituem propriedade exclusiva.

A propriedade exclusiva pode ser definida como aquela em que o uso, gozo e disposição não se subordinam à vontade dos outros condôminos, podendo ser alienada e gravada ao alvedrio de seu proprietário (art.1.331, § 1º, NCC). Já a propriedade comum é aquela em que não pode ser alienada e sua utilização depende da vontade dos condôminos, conforme artigo 1.331, § 2º, NCC, acima transcrito.

Não se pode olvidar que este é um rol apenas explicativo e não taxativo, uma vez que cada condomínio edilício pode ter suas peculiaridades em relação à limitação dos direitos individuais e comuns.

Hodiernamente, percebe-se uma modificação na disposição física do condomínio, que pode ser encontrado na modalidade vertical ou horizontal, também chamado de condomínio deitado, onde há a reunião de casas térreas ou assobradadas, que constituem unidades autônomas ao lado de frações ideais sobre a totalidade do terreno. Esse deve ser aprovado pela Prefeitura municipal e ser registrado no RGI, igualmente as outras formas de condomínio edilício, justamente por ser uma forma de condomínio edilício.

Importante destacar que a figura do parcelamento do solo ou loteamento fechado não se confunde com o condomínio edilício, sendo aquele regulado pela Lei 6.776/79 e Lei 9.785/99. Este é uma forma de exercício de propriedade imobiliária caracterizada pelo parcelamento do solo regido por legislação especial, necessitando de aprovação da Prefeitura Municipal, que mediante concessão ou permissão outorgará o uso das vias de circulação. Uma peculiaridade deste tipo de condomínio é que as áreas destinadas a lazer, praças e vias públicas serão revertidas ao condomínio público, devendo o memorial descritivo prever esta destinação.

Certo é que esta espécie de condomínio conjuga dois direitos, havendo a coexistência de direitos individuais autônomos e direitos sobre as partes comuns.

Quanto à forma de constituição do condomínio edilício, este pode ser instituído por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, podendo nascer da incorporação imobiliária, pela vontade das partes ou até mesmo de forma incidental ou eventual, como por exemplo, no caso do condomínio que surge de uma sucessão hereditária.

De acordo com os dispositivos legais e o pensamento doutrinário, conclui-se que o condomínio edilício nada mais é que o antigo condomínio em edificações descrito pela Lei

4591/64. O novo Código Civil modificou a denominação do instituto e no que tange ao objeto da presente pesquisa, inovou na descrição dos deveres dos condôminos e respectivas sanções pela sua inobservância.

## **2. DEVERES DOS CONDÔMINOS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

O condomínio edilício funciona como uma minissociedade, onde todos têm que conviver da melhor forma possível para que se tenha a paz social. Assim, mister se faz a regulamentação de direitos e deveres para que não se tenham conflitos, ou pelo menos que se tenha um número reduzido.

Os deveres dos condôminos estão previstos no artigo 1.136, nos incisos I a IV, e §§ 1º e 2º do Código Civil de 2002, que prevê que são deveres do condômino: contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; 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. Já o § 1º do referido dispositivo dispõe que o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito. Ainda sobre os deveres em questão menciona § 2º que o condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança de multa.

Não se pode olvidar que os deveres acima mencionados tratam-se de regras gerais, devendo-se atentar para o fato de os comunheiros estão submetidos, também às regras contidas na convenção do condomínio. Ou seja, ela é lei entre as partes e devem os coproprietários respeitar as disposições especiais nela contida.

Os deveres gerais dos condôminos na Lei 4591/64 eram previstos no seu artigo 10º, que disciplinava que é defeso a qualquer condômino: alterar a forma externa da fachada; decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; destinar a unidade à utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; embaraçar o uso das partes comuns. O § 1º do mesmo dispositivo preceitua que transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado. Ainda, no mesmo artigo há previsão no § 2º que o proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

A seguir serão examinados cada um dos deveres dos condôminos no Código Civil.

## **2.1. DEVER DE PAGAR A COTA CONDOMINIAL**

Todo aquele que se enquadra na situação de condômino está obrigado a arcar com os encargos condominiais, sendo esta uma obrigação positiva e de natureza *propter rem*. Não há como o devedor desta obrigação se eximir do pagamento desta sob o argumento de que não se utiliza da coisa, pois as despesas decorrem da situação da coisa. Pode-se afirmar que o sujeito

passivo da obrigação em tela será sempre o condômino, isto é, aquele que esteja na situação da coisa.

A redação original do Código Civil dispunha que condôminos tinham a obrigação de custear as despesas comuns do condomínio na proporção de suas frações ideais. Com este texto, muitas foram as dúvidas acerca do pagamento da cota condominial em função da fração ideal, mencionando que esta deveria ser calculada com base no valor imobiliário da unidade.

Entretanto, a nova redação inserida pela Lei 10931/04 no artigo 1.336, I, do Código Civil preencheu as lacunas anteriormente apontadas pelos juristas. Em suma, como o ordenamento jurídico não admite a reprecinação, o que ocorreu foi um aprimoramento do artigo 12º da Lei 4591/64. O preceito legal hoje vigente deixa claro que podem os condôminos dispor sobre o critério de rateio da cotas em convenção. Mas, se nesta o assunto estiver omissivo, valerá o critério adotado pelo Código Civil de contribuição das despesas na proporção das suas frações ideais.

As despesas condominiais podem ser ordinárias (art. 1348, VI e 1350, CC), bem como extraordinárias (art.1.341). As ordinárias são aquelas que fazem parte do cotidiano do condomínio, fazendo com que ele funcione, como por exemplo, água, luz, esgoto, conservação e manutenção de equipamento e etc. Já as despesas extraordinárias, a *contrario sensu*, são aquelas que têm a finalidade de resolver situações não previstas no orçamento, bem como para custear inovações ou reparações necessárias, úteis ou voluptuárias. A cobrança desta depende de deliberação assemblear.

## **2.2. A NÃO REALIZAÇÃO DE OBRAS QUE COMPROMETAM A SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO**

O segundo dever está previsto no artigo 1136,II, do Código Civil. Esta é uma obrigação negativa, em que ao condômino é defeso realizar de obras que comprometam a segurança da edificação. Esta proibição faz com que o condômino seja proibido de realizar qualquer obra que possa trazer riscos à segurança da coletividade. Muitas vezes, um condômino realiza uma obra em sua unidade sem consultar um profissional com habilitação técnica para informar se tal obra pode ou não trazer riscos á segurança da edificação. A construção de piscina em cobertura, por exemplo, sem o devido acompanhamento técnico pode acarretar danos à estrutura da edificação.

Caberá não só ao síndico, mas a todos os condôminos denunciar obra que atente contra a segurança da coletividade, podendo também recorrer ao Judiciário para sanar o problema.

## **2.3. A PROIBIÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA E A COR DA FACHADA, DAS PARTES E ESQUADRIAS EXTERNAS**

A lei 4591/64 em seu artigo 10º, I e II, já previa a não alteração da forma externa da fachada, bem como a proibição de decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação. O diploma atual vigente alargou a proibição de alteração da forma e cor das fachadas, bem como das partes e esquadrias externas. Não se restringiu o NCC apenas a decoração e sim a qualquer alteração das partes e esquadrias externas. Logo, tudo aquilo que estiver do lado externo da unidade não pode, em

regra, ser alterado, sob pena de infração do dever condominial. A arquitetura exterior da edificação não pode ser alterada, como regra geral.

A jurisprudência tem admitido que em alguns casos é permitido alterar a arquitetura do condomínio, mitigando o princípio na não alteração da fachada face a um bem maior que mereça proteção. O que não se pode fazer é qualquer alteração prejudicial e capaz de deteriorar as características originais da fachada.

Há decisões judiciais que permitem a colocação de aparelhos de ar-condicionado na fachada, uma vez que este se tornou instrumento de conforto. A colocação de telas e redes de proteção com o escopo de evitar que crianças caiam de janelas ou varandas também vem sendo admitida pela jurisprudência. Certamente a colocação destas revela alteração na fachada, mas procura-se atenuar a proibição do art. 1336, III, do Código Civil para garantir a segurança.

Outra questão que a jurisprudência é pacífica é em relação à permissão de colocar esquadrias diferentes das originais, no caso de construções antigas, uma vez que não há mais no mercado produto idêntico para substituição. Neste caso não se considera infração ao dever de não alterar as esquadrias externas, conforme pode-se depreender na decisão: “Controvérsia sobre substituição de janela em edifício. A troca da janela de madeira por outra de alumínio, não constitui alteração de fachada”. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RJ. Agravo regimental em apelação Civil 2005.001.23341. Relator: Des. Jose Carlos Varanda. Data da decisão: 25/10/2005).

Insta salientar que o artigo 10º, § 2º, da lei 4591 prevê que o condômino poderá alterar a fachada desde que todos os condôminos concordem com tal alteração.

Diante da análise da norma contida no artigo 1336, III e da postura jurisprudencial no que concerne à matéria, conclui-se que tal violação ao dever do dispositivo em tela só poderá ser aferido casuisticamente. Isto se deve ao fato de que, muitas vezes, não se pode aplicar a lei literalmente, principalmente quando interesses maiores necessitam ser salvaguardados, como no caso do interesse à segurança. Entende-se aqui segurança em

sentido lato, ou seja, não é demais salientar que cada vez são maiores os índices de violência nas cidades e não podem os condôminos ficarem vulneráveis aos constantes assaltos, como nos casos de colocação de cercas elétricas nas fachadas dos prédios.

#### **2.4. DESTINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, E NÃO UTILIZAÇÃO DE MANEIRA PREJUDICIAL AO SOSSEGO, SALUBRIDADE E SEGURANÇA DOS POSSUIDORES, OU AOS BONS COSTUMES**

O artigo 1336, IV, NCC prevê dois deveres dos condôminos. O primeiro deles é a obrigação de dar à sua unidade autônoma a mesma destinação que tem a edificação. Isto significa dizer que a convenção deve estabelecer qual é a destinação do condomínio, podendo esta ser residencial, comercial ou mista.

AVVAD (2004) observa que dar a unidade mesma destinação que tem a edificação não é correto. Segundo ele, isto se aplica aos condomínios que possuem finalidade única, como por exemplo, o de salas comerciais, não podendo ser aplicado aos condomínios de destinação mista, pois neste caso se observará a destinação dada aos diversos tipos de unidades, conforme dispõe o artigo 1.332, III, NCC.

Ousa-se dizer que a observação apontada pelo jurista AVVAD (2004) já está compreendida nas restrições que deve a convenção fazer quanto à destinação do condomínio misto.

A questão da utilização da unidade de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores refere-se ao uso nocivo desta, a fim de que não haja abuso nas relações condominiais, não podendo deixar de lado que cada situação concreta deve atender ao critério do bom senso. Neste sentido, uma questão comum no cotidiano é referente ao

barulho excessivo, que muitas vezes não consegue ser resolvido no âmbito condominial, acabando por ser solucionado o conflito no Judiciário.

A lei 4591/64 não fazia menção a não utilização da unidade de maneira prejudicial aos bons costumes. Caberá ao operador do direito definir o que venha a ser prejuízo aos bons costumes, uma vez que o legislador não conceituou tal expressão. Não poderia ele também elencar um rol de condutas que atentem contra os bons costumes, pois isto só poderá ser averiguado caso a caso. O que importa aqui é que se utilize o critério do bom senso e que não se permita o abuso.

A jurisprudência entende que não há violação dos bons costumes nos casos de pessoas que moram sozinhas e recebem visitas constantes, desde que não viole os direitos de vizinhança e preserve-se a discricção. O que não se permite é o uso da unidade como meio de comércio ilícito, como no caso de casa de tolerância.

Verifica-se, então, que o legislador ao elencar os deveres condominiais no NCC, trouxe mudanças significativas com o escopo de solucionar parte dos problemas daqueles que vivem como comunheiros no condomínio edilício.

### **3. SANÇÕES TRAZIDAS PELO NOVO CÓDIGO CIVIL AOS CONDÔMINOS**

No universo condominial, os que nele habitam têm direitos e, em contra partida, possuem deveres (obrigações), que não sendo cumpridas admitem sanção. Estas estão previstas nos artigos 1336, §§ 1º e 2º, bem como no 1337, caput e seu parágrafo único, do NCC, que dispõe da seguinte forma:

Art.1336 (...)

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

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança de multa.

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 anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Sabe-se que a lei 4591/64 trazia algumas sanções aos condôminos. Entretanto, há diferenças no NCC em relação à matéria em enfoque. Há no NCC quatro penalidades que podem ser aplicadas aos condôminos quando infringem seus deveres. A primeira delas é a multa por inadimplência, prevista anteriormente na Lei 4591, mas com alguns pontos distintos. A segunda sanção refere-se ao descumprimento dos demais deveres condominiais, previstos no artigo 1336, II a IV. A seguir, introduziu o NCC a multa ao condômino com conduta abusiva. A última multa é aquela que se aplica ao condômino anti-social, conceito

novo e que requer enorme discussão. A seguir serão expostas cada tipo de multa, suas inovações e controvérsias.

### **3.1 DA MULTA POR INADIMPLÊNCIA**

Inadimplente é aquele que não cumpre com suas obrigações. O condômino que não paga sua cota condominial, infringe norma contida no artigo 1336, I, NCC. Conseqüentemente, estará ele obrigado ao pagamento da multa de 2% sobre o débito.

A lei 4591/64 em seu artigo 12, § 3º, estipulava multa de 20% no caso de não pagamento da taxa condominial, não podendo a convenção estipular percentual maior e, sendo ela omissa aplicar-se-ia o percentual de 20%.

A vigência do artigo supra mencionado do NCC gerou enormes discussões entre os juristas.

A primeira delas foi o debate acerca da redução significativa do percentual da multa, que poderia fazer com que o índice de inadimplência aumentasse demasiadamente, gerando encargos aos condôminos pagantes. Logo, quanto menor o número de condôminos inadimplentes, maior será o custo da cota para aqueles que pagam pontualmente, podendo, ainda, serem estes submetidos à supressão de serviços.

Na prática, o número de inadimplentes cresceu assustadoramente, pois aquele que se encontra com dificuldades financeiras, deixa de pagar o condomínio para arcar com outras despesas, cuja multa é maior. O legislador acabou por estimular o não pagamento da cota condominial, protegendo e beneficiando, assim, aquele que não cumpre o principal dever condominial.

Com o surgimento do NCC os doutrinadores se dividiram em relação à aplicação da multa do NCC aos condomínios constituídos antes da vigência do NCC. Uma corrente

entende que a multa e os juros do artigo 1336, § 1º teriam aplicação imediata, somente para os condomínios constituídos após o NCC. O argumento utilizado por esta, se baseia no preceito contido no artigo 6º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil, em que a lei nova mesmo com aplicação imediata deve respeitar o ato jurídico perfeito (art. 5º, XXXVI, CF/88) que se consumou na vigência da lei anterior. Ou seja, se a Convenção do condomínio fosse anterior ao NCC e mencionasse multa de 20%, esta seria utilizada até para débitos posteriores ao NCC.

Outra parte da doutrina entende que se os débitos forem posteriores a vigência do NCC, aplica-se o artigo 1336, § 1º, do NCC. Segundo ela, o NCC não se aplicaria aos débitos anteriores, independente da data da convenção.

Concorda-se com a posição da segunda corrente, pois não seria igualitária tratar a mesma obrigação de maneira diferente para aqueles condomínios já instituídos, prejudicando-os com um percentual maior no caso de débitos posteriores ao NCC.

Importante frisar que o Supremo Tribunal de Justiça deu fim à controvérsia, no julgamento do Recurso Especial 66.3285/SP. Nesse acórdão, esclarece o ministro relator que: “A multa por atraso na Convenção do Condomínio vale para as prestações vencidas na vigência do Código Civil anterior, sofrendo modificação a partir da revogação pelo artigo 1336, parágrafo único, para as cotas condominiais vencidas sob a égide do NCC.” (SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso especial 66.3285/SP. Relator: Ministro Aldir Passarinho Júnior. Publicado em 13.02.05).

Uma importante questão trazida com a redação do artigo 1336, § 1º, NCC, diz respeito “aos juros moratórios convencionados”. A polêmica se encontra no fato de estes juros moratórios poderem ser superiores ou não ao 1% estabelecido no dispositivo legal já mencionado em função da palavra convencionados. A doutrina se dividiu em três correntes.

A primeira delas, considera que os juros moratórios só podem ter percentual máximo ao dobro da taxa legal, conforme Lei de Usura (Decreto 22.636/33).

Outra corrente considera que a Lei de Usura encontra-se revogada pelo NCC, aplicando-se a regra do artigo 406 do NCC, podendo haver estipulação maior que 1%. O referido artigo dispõe que quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora em pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

A última corrente defende que o condomínio pode prever taxa menor que 1%, mas nunca maior, devido à determinação do artigo 192, § 3º, da Constituição Federal (atualmente revogado). A favor deste posicionamento, argumenta AVVAD (2004, p. 238) que: “Há que se lembrar que, ao ser aprovada a nova lei, já vigorava o dispositivo da Constituição Federal, estabelecendo, como limitação geral, a mesma taxa mensal prevista na norma em questão”.

Vale demonstrar que a jurisprudência vem aplicando a tese sustentada pela segunda corrente, conforme é possível entender no acórdão, que a seguir colaciona-se um trecho: “Incidência do art. 12 § 3º da Lei 4.591/64 até 11/01/03 para cálculo da multa, no percentual de 20%, e de juros moratórios, no percentual de 1%. Já a partir do NCC, com o §1º do art. 1.336, reduz-se a multa para 2%, mais os juros em 1%.” (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RJ. Apelação Civil 2004.001.16653. Relator: Des. Maria Henriqueta Lobo. Data da decisão: não há)

Face ao problema da inadimplência, tentou-se alterar o artigo 1336, § 1º, através da lei 10.931/04, que trazia a seguinte alteração para o dispositivo: § 1º O condômino que não pagar sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de 1% (um por cento) ao mês e multa sobre o débito aplicado progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado na Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a 10 % (dez por cento).

Contudo, tal alteração foi vetada pelo Presidente.

O veto presidencial à reforma da multa condominial acabou por eliminar uma alternativa para diminuir o estímulo à inadimplência gerada pelo NCC. Diante do veto, nota-se a possibilidade de se estipular juros acima de 1%, desde que convencionados. Não há de se falar em Lei de Usura, pois esta limita juros aplicados aos contratos e isto não ocorre nas relações condominiais. Importante destacar que o artigo 192, § 3º, da Constituição da República Federativa do Brasil, que previa que as taxas de juros reais, referentes à concessão de crédito, não poderiam ser superiores a 12 % ao ano, foi revogado pela Emenda Constitucional 40/2003. Cabendo destacar que no pagamento de cotas condominiais, não há o que se falar em concessão de crédito.

### **3.2 DA MULTA POR INFRIGÊNCIA AOS DEMAIS DEVERES CONDOMINIAIS**

O NCC trouxe uma sanção pecuniária para aquele que não cumprir os deveres estabelecidos no artigo 1336, incisos II a IV, conforme § 2º do mesmo artigo. Esta multa não tem caráter moratório e sim compensatório. Isto significa dizer que esta multa do § 2º do artigo em debate, não pode ser aplicada no caso de inadimplente.

Importante salientar que se esta multa não estiver prevista na convenção, deve-se observar o quorum de 2/3 dos condôminos restantes para a deliberação da multa pela assembléia geral, devendo obedecer ao limite máximo de cinco vezes o valor da contribuição mensal.

Nas palavras de MALUF (2004, p.88), esse dispositivo refere-se ao infrator esporádico, uma vez que a multa a ser aplicada ao infrator contumaz é a prevista no artigo 1337, caput, do NCC.

Certo é que ao infrator deve ser garantido o direito de defesa ao infrator, podendo exercê-lo no momento em que se delibera a fixação da multa ou naquela que se discuta sua imposição. O infrator também poderá discutir tal pretensão em juízo.

A aplicação dessa multa é um importante instrumento para garantir que cada condomínio possa penalizar todo aquele que descumpre os deveres estabelecidos no artigo 1.136, incisos I a IV, NCC, compelindo-o a compensar o prejuízo que venha a causar ao condomínio, sem ter que buscar auxílio do Poder Judiciário.

### **3.2.1 DAS PERDAS E DANOS**

Vale observar que a expressão *perdas e danos* que se apurem não foi tecnicamente esclarecida pelo legislador. Desta forma, o que se entende é que as perdas e danos se referem aos prejuízos causados ao condomínio. Não se pode relacionar as perdas e danos aos prejuízos dos direitos dos condomínios, pois o condomínio não pode deliberar sobre matéria do interesse individual de cada proprietário de unidade, pois este tem de usar o meio próprio.

### **3.3 DA MULTA POR CONDUTA ABUSIVA**

A lei 4591/64 não previa nenhuma norma semelhante com a que há no artigo 1.337, caput, NCC. Este trouxe a possibilidade de multar aquele condômino ou possuidor, que, reiteradamente, descumpre os deveres condominiais. Certo é que este tipo de conduta pode ser entendida como um comportamento abusivo, pois tem o escopo de desafiar o ordenamento condominial.

Vale frisar que a aplicação de tal multa de cinco vezes o valor da cota condominial, só se dará no caso de descumprimento reiterado dos deveres, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Deve, ainda, haver deliberação de  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes, isto é, excluído o infrator para tal aplicação.

Segundo AVVAD a reiteração significa a prática insistente de faltas, não necessariamente da mesma natureza, mas que sejam todas passíveis de violar os direitos condominiais. É a persistência no cometimento das faltas.

Certo é que a preocupação maior do legislador ao criar o comando normativo em tela é inibir o infrator insistente, utilizando a via pecuniária para fazer com que ele não ouse mais descumprir os deveres condominiais.

O legislador ao prever a multa do artigo 1337, caput, não mencionou se esta multa pode ser cominada com a prevista no artigo 1336, § 2º, NCC. Neste descreve-se quais os deveres que descumpridos podem acarretar multa. Já naquele não se faz tal descrição. Certamente, isto gera dúvida e não se sabe se pode haver ou não tal cominação de multas. Defende-se a tese de a cominação das multas não deve ser aplicada, pois o legislador não as previu.

Importante salientar que o legislador limitou a multa por inadimplência a 2 %, mas permitiu ao que já está extremamente individado a aplicação de cinco vezes o valor da cota condominial, no caso de reiteração. É possível afirmar que, neste casos, haja um aumento de 500% no valor da multa. Certo é que o legislador não conseguiu estabelecer um percentual adequado aos inadimplentes. Por um lado, protege-se os não pagadores e, de outro, tornam a viabilidade do pagamento uma verdadeira utopia.

### 3.4 DO CONDÔMINO ANTI-SOCIAL

A punição prevista no artigo 1337, parágrafo único é mais uma das inovações do Código Civil de 2002. Não há na legislação anterior nenhuma previsão correspondente. Este dispositivo prevê que o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Apesar da inovação da aplicação de multa ao condômino anti-social, o legislador não definiu o que vem a ser um comportamento anti-social, para fins de aplicação desta punição, tornando-se difícil utilizar o preceito contido neste dispositivo legal. A idéia de comportamento anti-social é subjetiva, pois cada indivíduo tem seu conceito de comportamento anti-social. O condômino que não cumprimenta reiteradamente os outros, certamente tem comportamento anti-social. Todavia, deve-se atentar para o fato desta conduta trazer graves prejuízos às relações condominiais.

A doutrina entende que tal conceituação de comportamento anti-social deve seguir um critério de bom senso para não caracterizar abuso. Sendo certo que a finalidade de aplicação de tal multa deve ser orientada pela preocupação com a harmonia na convivência condominial, bem como pela moralidade dentro do condomínio.

A jurisprudência tem entendido que a aplicação desta sanção só se dará em casos graves e descreve exemplos do que vem a ser comportamento anti-social, como se pode depreender do acórdão: “ (...) Artigo 1.337, parágrafo único do NCC que não se aplica à hipóteses de inadimplência. Situações excepcionais oriundas de conduta grave, ameaça à integridade física ou ato atentatório aos bons costumes. sentença correta. Desprovemento do recurso.” (Tribunal de Justiça do Estado RJ. Apelação Civil n. 2005.001.21805. Relator: Des. Antonio Eduardo F. Duarte. Data da decisão: 06.12.2005)

AVVAD (2004, p.219) afirma que o comportamento anti-social pode ser caracterizado por atitudes constrangedoras, que colocam em risco o sossego, a salubridade e, ou a segurança dos demais condôminos, acrescentando, ainda, a reputação do prédio e ou de seus moradores, causando-lhes desassossego, sobressaltos, mal estar e desconforto constantes.

Vale frisar que tal penalidade atribuída ao condômino anti-social só deverá ser aplicada no caso de conduta reiterada, não importando se esta conduta tem a mesma natureza daquela que primeiro realizou.

Uma questão polêmica apresentada pela doutrina era o fato da aplicação da multa prevista no caput do artigo 1337 cominada com a multa do parágrafo único do mesmo artigo.

Neste sentido, DINIZ (2006, p.202) afirma que ao condômino ou possuidor que infringe reiteradamente seus deveres condominiais pode ser aplicada a multa prevista no caput do artigo 1337, desde que haja deliberação da assembléia por  $\frac{3}{4}$  dos condôminos e conforme a gravidade da falta.

Cumprir observar que todas as duas sanções previstas no artigo 1337 devem ser analisadas casuisticamente, não podendo deixar de ser observada a reiteração da conduta gravosa e se esta tem o condão de gerar incompatibilidade de convivência para sua cominação.

Outro fato que dificulta a aplicação desta regra é o *quorum* para efetivar a penalidade acima mencionada, que é de  $\frac{3}{4}$  dos condôminos, excluindo-se o condômino infrator, uma vez que a punição fica sujeita a posterior deliberação assemblear. O legislador dificultou a aplicação desta novamente, pois é extremamente difícil reunir em assembléia 75% dos condôminos, salvo quando os não presentes outorgam poderes a outros.

A multa ao condômino anti-social pode ser aplicada pelo síndico, conforme disposto na Convenção, devendo ser confirmada por ulterior deliberação da assembléia. A sanção ao infrator somente poderá ser aplicada após sua notificação, dando-lhe prazo para exercer seu

direito de ampla defesa, conforme Enunciado nº 92, da I Jornada de Direito Civil do Conselho Da Justiça Federal, em 2003. (Enunciado nº 92 – art. 1.337: As sanções do art. 1337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo)

### **3.4.1 DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTI-SOCIAL**

Importante destacar que o legislador não mencionou se o condômino tido como anti-social pode ser impedido de utilizar sua unidade autônoma em virtude deste comportamento, como ocorre no México e na Suíça.

A doutrina diverge quanto à possibilidade de excluir o condômino nocivo do condômino, pois de um lado tem-se o preceito constitucional do direito de propriedade contraposição ao princípio da função social da propriedade.

Uma corrente defende que o condômino anti-social não pode ser compelido a retirar-se do condomínio em função do direito constitucional da propriedade. Por outro lado, há doutrinadores que admitem esta exclusão, invocando a supremacia do princípio constitucional da função social da propriedade.

VENOZA (2006, 354), defensor da primeira corrente, afirma que o condômino nocivo pode e deve ser excluído do condomínio, sendo impedido de utilizar sua unidade em razão do sentido social da propriedade, conforme dispõe o artigo 5º, XXIII, da Carta Magna e também o artigo 1228 do Código Civil. Todavia, destaca que esta medida deve ser tomada em casos graves. Segundo o jurista, não é cabível que todos aqueles que habitam o condomínio fiquem submetidos a suportar conviver com um baderneiro ou um traficante de drogas. Acrescenta, ainda, que a multa nem sempre será a punição mais eficaz ao infrator, pois pode

ele não sofrer nada com o pagamento de qualquer valor de multa e, também, quando não cumpre com a obrigação de pagamento de tal multa, inadimplindo-a.

Outro adepto a primeira corrente é o jurista FRANCO (2005, p.247), a saber: no que tange o assunto em tela, o que ocorreria na exclusão do condômino nocivo seria o condicionamento do direito de propriedade ao bem estar da coletividade e ao direito de vizinhança.

De acordo com MALUF (2004, p.91) a aplicação de multa pecuniária ao sujeito com comportamento anti-social foi uma atitude correta do legislador, uma vez que não utilizou penas de interdição de direitos.

Não há, ainda, precedente jurisprudencial sobre a questão da exclusão do condômino anti-social do condomínio. O que a jurisprudência descreve é o que vem a ser o condômino anti-social.

Ousa-se dizer que a posição mais acertada é aquela que admite a possibilidade de exclusão do infrator, observando a função social da propriedade e não deixando que se instaure a intranqüilidade na vida condominial. Assim, não se dá margem ao não pagamento da multa e, principalmente, inibe que o infrator venha a praticar sucessivas condutas que prejudiquem a vida condominial. Logo, aqueles que cumprem seus deveres dentro da sociedade condominial podem garantir uma convivência pacífica.

Via de regra, o condômino responderá pela infração praticada, mesmo que a infração seja praticada, por exemplo, pelo locatário que efetivamente praticou. Excepcionalmente, a Convenção pode estabelecer que o ocupante do imóvel (mulher, filhos, locatário e etc.) será quem responderá pela infração e na sua omissão responde o proprietário da unidade.

A ação cabível para solucionar a turbação na vida condominial ou cessar o mau uso deste deve ser proposta pelo condomínio, sendo esta ação de obrigação de fazer ou não fazer,

com cominação de multa. Pode-se, ainda, em alguns casos utilizar o processo cautelar, a fim de que seja obtido um decreto judicial para solucionar de maneira rápida o incômodo sofrido.

## **CONCLUSÃO**

O Novo Código Civil trouxe a figura do Condomínio Edilício em seu art. 1331. A nomenclatura do instituto é uma inovação trazida por este diploma legal. Entretanto, muito antes desta norma infra-constitucional, já se tinha essa figura, embora com outras nomenclaturas e sem algumas peculiaridades. Sendo assim, pode-se dizer que a inovação mais relevante é em relação aos deveres dos condôminos, bem como as sanções aplicadas pelo descumprimento de tais deveres na esfera condominial.

O estudo deste tipo de condomínio se mostra cada vez mais importante nos dias atuais, pois cada vez mais os indivíduos tendem a morar em condomínios desta espécie, sejam por questões de falta de espaços urbanos, financeiras ou até por vontade de habitar em tal mini sociedade.

Importante destacar que há grande necessidade de que cada comunheiro no condomínio edilício observe e cumpra seus deveres, a fim de que não traga problemas para este universo, mas também para que não sofra as penalidades trazidas pelo Novo Código Civil. Hodiernamente, muito se discute acerca das multas aplicadas aos condôminos, do que vem a ser um condômino anti-social, bem como se este tipo de condômino pode ou deve ser excluído desta espécie de condomínio, uma vez que traz enormes problemas aos outros condôminos. Por outro lado, há de se observar que apesar de condômino, este indivíduo, assim caracterizado, também possui direitos inerentes a pessoa do ser humano.

Certo é que este trabalho não tem o intuito de trazer soluções definitivas para as questões aqui suscitadas. Entretanto, faz mister ao operador do direito e também para os que

possuem interesse no assunto, demonstrar as questões que são controvertidas e que a doutrina e jurisprudência vem se aparelhando para tentar buscar uma solução mais equânime ao caso concreto, pois cada condomínio edilício possui suas peculiaridades.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.

AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio Edilício - Manual Prático com Perguntas e Respostas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. v.4. 21 ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio XXI: o dicionário da língua portuguesa*. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MALUF, Carlos Alberto Dabus, MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *O Condomínio Edilício no Novo Código Civil*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*. v.5. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil - Direito das Coisas*. v.3. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. v.4. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

\_\_\_\_\_. *Condomínio e Incorporações*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. v.5. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

VENOZA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. v.5. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006.