



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Possibilidade de segregação do condômino antissocial nos condomínios horizontais.

Alexandre Augusto Chaves Matheus

Rio de Janeiro  
2011

ALEXANDRE AUGUSTO CHAVES MATHEUS

Possibilidade de segregação do condômino antissocial nos condomínios horizontais.

Artigo Científico apresentado à Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, como exigência para obtenção do título de Pós-Graduação.

Orientadores: Prof<sup>ª</sup> Kátia Araújo da Silva  
Prof<sup>ª</sup> Mônica Areal  
Prof<sup>ª</sup> Néli Fetzner  
Prof. Nelson Tavares

Rio de Janeiro  
2011

## POSSIBILIDADE DE SEGREGAÇÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS.

**Alexandre Augusto Chaves Matheus**

Graduado em Ciências Jurídicas pela  
Universidade Federal do Rio de Janeiro.

**Resumo:** As relações de direito de vizinhança nos condomínios horizontais, localizados nos grandes centros urbanos, tornaram-se muito complexas em razão da diversidade cultural de seus habitantes. Assim, muitos condôminos deixam de observar as regras básicas de convivência e, com o pretexto de utilizar plenamente sua propriedade, excedem o limite razoável imposto pela sociedade e prejudicam os direitos de vários moradores. Cada vez mais se percebe a necessidade de zelar pela segurança, pelo sossego e pela saúde nessas relações. O objetivo deste trabalho é abordar as formas de identificar e apaziguar esses conflitos, bem como a utilização de medidas judiciais extremas como a segregação do condômino para solucioná-los.

**Palavras-chaves:** Propriedade. Condomínio horizontal. Condômino antissocial.

**Sumário:** Introdução. 1. O direito à propriedade. 1.1. Surge a função social da propriedade. 2. A caracterização dos conflitos condominiais. 3. Os direitos e deveres previstos no Código Civil de 2002. 3.1. Formas de controle dos conflitos condominiais. 4. Necessidade de medidas extremas e a sua aplicabilidade. 5. Análise jurisprudencial. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

O trabalho aborda tema polêmico, com maior relevância após a publicação do Código Civil Brasileiro de 2002, que dispõe sobre a necessidade da propriedade efetivamente atender a sua função social. Verifica-se, principalmente nos condomínios horizontais dos grandes centros urbanos, também chamados de edifícios, que muitos condôminos desrespeitam as regras básicas de convivência e impedem a utilização satisfatória do imóvel dos demais habitantes. Insistem nessa utilização desregrada uma vez que podem arcar com as

consequências, geralmente consubstanciadas em simples multas e, dessa forma, “compram” de forma imoral o direito ao sossego, à paz, e à segurança da comunidade.

Nesse panorama, nota-se que o Código Civil não traz expressamente a possibilidade da aplicação de medidas extremas como a segregação do condômino antissocial que descumpra as regras sociais e utiliza de forma indevida a sua propriedade.

Por esse motivo, é necessário trazer à baila o debate sobre a possibilidade da adoção dessas medidas extremas, amparadas no poder geral de cautela do juiz, para solucionar esses conflitos de interesses que influenciam diretamente no bem estar de todos.

Pretende-se, também, ressaltar a necessidade de legislação específica acerca do mencionado tema, apontando a necessidade do reconhecimento dessas medidas para que o caráter preventivo da norma seja aplicado, diante do modelo social da propriedade adotado pelo Estado Democrático de Direito Brasileiro. Importante frisar que, em determinadas situações específicas, a possibilidade de multa não impede e não inibe a conduta antissocial do infrator. Muitas vezes, a condição financeira do condômino, ou sua condição psíquica, o impede de dar importância e compreender as normas sociais e isso fere de morte o direito comunitário.

A respeito da Constituição da República de 1988 ter reconhecido o Estado Democrático de Direito, não é possível conciliar uma agressão direta aos direitos coletivos e individuais simplesmente em razão do infrator possuir recursos financeiros para indenizar. Assim, deve-se buscar os princípios constitucionais que impõem o respeito à dignidade da pessoa humana e asseguram o direito à paz, à liberdade e à igualdade, para que seja possível a formação de uma sociedade justa e igualitária, inclusive nos pequenos núcleos sociais como a família e o condomínio.

Nesse diapasão, objetiva-se – por meio de uma pesquisa do tipo bibliográfica e qualitativa – comprovar que a adoção dessas medidas extremas encontra-se em conformidade

com os princípios constitucionais mencionados e que culminam num ponto convergente de harmonização com os princípios processuais que garantem a efetividade do processo como meio para salvaguardar o direito, porém sem abandonar o devido processo legal, aí incluído o princípio da ampla defesa, bem como o princípio do contraditório.

Ao final, resta averiguar as consequências da adoção ou não dessas medidas nas soluções dos conflitos condominiais, bem como se essa medida é realmente necessária para o restabelecimento da paz social.

## **1. O DIREITO À PROPRIEDADE**

A propriedade, como verdadeiro fenômeno sociológico que é, surgiu há milhares de anos quando os primitivos humanos, que já viviam em grupo, descobriram que poderiam tomar para si e dispor de bens necessários e úteis a sua sobrevivência.

Nesse sentido, ROUSSEAU<sup>1</sup> afirma que enquanto os homens primitivos viveram suas atividades com o intuito de sobreviver a cada dia, eles eram livres, sãos, bons e felizes. Porém, quando um deles teve a necessidade de amparo de outro, este último descobriu que seria útil guardar alimentos para mais de uma pessoa e, nesse momento, a igualdade desapareceu e houve a introdução da propriedade e do trabalho com um mínimo de organização.

Esse fato tornou-se mais claro com o desenvolvimento da agricultura, quando o homem passou a produzir bem mais do que necessitava para subsistir e, assim, foi possível armazenar cada vez mais alimentos para futuros períodos de escassez. Essas pessoas puderam presenciar a germinação da escravidão e da miséria que crescia juntamente com o aumento da produção.

---

<sup>1</sup> ROUSSEAU, Jean-Jackes. *Discurso Sobre a Origem da Desigualdade*. Disponível em: <<http://www.culturabrasil.pro.br/dadesigualdaderousseau.htm>>. Acesso em 10.mai.2011.

Contudo, a propriedade, da forma como é modernamente conhecida, somente se evidenciou após a Revolução Francesa cujo lema “liberdade, igualdade e fraternidade” serviu de pedra basilar à Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão. Assim, tem-se a evolução da propriedade que, de um fato sociologicamente relevante, passou a ser direito fundamental, cuja privação, nos dias atuais, ensejaria um duro golpe no princípio da dignidade da pessoa humana.

O pensamento iluminista defendido naquela época por seus idealizadores: Voltaire, Diderot, Montesquieu, John Locke, Immanuel Kant, entre outros, não se mostrou adequado a criar a justiça social tão almejada pelas classes sociais menos favorecidas. Assim, o excesso de liberdade acabou por escravizar a classe operária que teve desrespeitados seus direitos mais elementares como o direito à saúde, ao salário digno e ao horário de trabalho adequado e humano.

Os trabalhadores viveram um triste período. Ou se sujeitavam a trabalhar cerca de dezoito horas por dia, sem folgas, com salários miseráveis, ou morriam de fome. Seus filhos, ainda muito jovens, eram obrigados a trabalhar nas fábricas, pois a renda familiar não suportava, sequer, a compra de alimentos para toda a família. A propriedade era vista como absoluta e intangível, principalmente a propriedade dos meios de produção que pertenciam à classe dominante.

Por essas razões, a queda da Bastilha, em 14 de julho de 1789, longe de representar o rompimento de um regime monárquico absolutista que oprimia o Terceiro Estado Francês, tornou-se o marco inicial de novo sistema opressor, ainda mais cruel. Verifica-se, nesse sentido, a total incompatibilidade entre os ideais iluministas e as idéias de sociabilidade, modernamente adotadas, que defendem a restrição do bem estar individual de forma que não contrarie os interesses coletivos.

## 1.1 SURGE A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A partir de meados do século XIX, os distúrbios sociais se intensificaram. A classe trabalhadora, exaurida de suas forças diante da exploração que era submetida, começou a questionar os ideais da Revolução Francesa, bem como o caráter individual, absoluto e intangível (e eterno) da propriedade.

Foi nesse “caldeirão fervente” que surgiram as lutas operárias que culminaram com o sindicalismo e, em outra faceta, com o Socialismo que se iniciou através da obra denominada Manifesto Comunista, de autoria de Karl Marx<sup>2</sup>. Construiu-se, dessa maneira, o berço dos direitos fundamentais de 2ª geração, considerados como direitos de igualdade coletivos ou direitos sociais. No Brasil, o momento mais eloquente se verificou com a sanção da Consolidação das Leis do Trabalho pelo Presidente Getúlio Vargas, um verdadeiro marco histórico que garantiu direitos básicos aos trabalhadores brasileiros.

A propriedade, então, passou a ser vista sob um prisma mais abrangente. Os Tribunais Franceses passaram a decidir, sistematicamente, que havia necessidade do cumprimento de requisito subjetivo para obter a proteção do ordenamento jurídico. Sinteticamente, esse requisito era a intenção de não desejar prejudicar terceiros.

É óbvio que esse requisito não abrangia fatos negativos em razão da dificuldade de sua comprovação, como a inércia do proprietário em debelar focos de criadouros de vetores, por exemplo, que, apesar de ser ato extremamente inseqüente e com potencial para prejudicar gravemente a saúde coletiva, não era hábil para afastar o escudo protetor da propriedade, garantido pelo direito francês.

Por fim, o instituto da propriedade deixou de ser considerado um simples direito subjetivo do indivíduo e envolveu-se, de forma integral, na sua função social. Nesse sentido, a

---

<sup>2</sup> MARX, Karl Heinrich. ENGELS, Friedrich. *O Manifesto Comunista*. Disponível em: <[http://tse.jus.br/institucional/biblioteca/cobli/corujita/arquivos/O\\_manifesto\\_comunista.pdf](http://tse.jus.br/institucional/biblioteca/cobli/corujita/arquivos/O_manifesto_comunista.pdf)>. Acesso em 10.mai.2011.

Constituição da República Federativa do Brasil garante, nos termos de seu artigo 5º, XII e XIII, que a “propriedade atenderá a sua função social” e isso implica a obrigação de empregar a propriedade para o bem estar social, inclusive para a produção de riqueza. Assim, a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível, intocável e revestido de um manto sagrado, muito pelo contrário, é um direito fundamental do ser humano que deve ser limitado de forma clara e precisa, em respeito às necessidades sociais.

Nesse sentido, inclusive, já se manifestou a Santa Sé<sup>3</sup> ao declarar que todos os bens da terra são destinados aos homens e que Deus destinou nosso planeta para o uso igualitário e equitativo de todos os povos. Assim temos uma profunda mudança na concepção ideológica da Igreja Católica que passa a voltar-se para o lado social da humanidade.

Essa nova postura retrata que, independentemente da forma de propriedade adotada, deve-se sempre atender um destino natural e universal dos bens e que, ao serem utilizados, deixam de constituir coisas “próprias” e passam a ser coisas “comuns”, no sentido de que podem e devem beneficiar terceiros independentemente destes possuírem direitos em relação à coisa.

## **2. A CARACTERIZAÇÃO DOS CONFLITOS CONDOMINIAIS**

O ser humano, na sociedade contemporânea, vive integrado em diferentes grupos sociais ao mesmo tempo e é no seio dessas relações interpessoais, com os outros indivíduos desses grupos, que surgem os conflitos juridicamente relevantes.

Em verdade, esses conflitos existem desde que o homem passou a viver em grupos. Sempre foi assim e esse fato é notório, inclusive, os conflitos são verificados em outras espécies quando há um incremento da população. Inicialmente, poder-se-ia afirmar que os

---

3 VATICANO. Constituição Pastoral *Gaudium Et Spes*. Disponível em: <[http://www.vatican.va/archive/hist\\_councils/ii\\_vatican\\_council/documents/vat-ii\\_const\\_19651207\\_gaudium-et-spes\\_po.html](http://www.vatican.va/archive/hist_councils/ii_vatican_council/documents/vat-ii_const_19651207_gaudium-et-spes_po.html)>. Acesso em 10.mai.2011.

conflitos se relacionavam com interesses básicos ligados a necessidade de sobrevivência como a alimentação, a proteção e a procriação.

Com a evolução da espécie humana, os conflitos se tornaram mais complexos e abrangem, hoje em dia, desejo de riqueza, status social, religião, etnia, posições ideológicas e, até mesmo, opção sexual dos indivíduos.

Esses conflitos, como bem esclarece Sônia Vieira<sup>4</sup>, acabam por envolver pessoas ou grupos em uma grande tensão, justamente por existirem tendências ou interesses incompatíveis entre si. A autora retrata que “o antagonismo de interesses é, pois, uma hipótese plausível para a origem dos conflitos, quer sejam de ordem ideológica, cultural, religiosa, econômica, cultural ou política”.

Assim, conclui a mencionada autora, torna-se comum a multiplicação das divergências em razão de um equivocado hiper-dimensionamento do conflito quando em foco a escassez de recursos, o antagonismo de crenças e as assimetrias de poder de cada indivíduo, principalmente em um ambiente restrito como os condomínios edifícios dos grandes centros urbanos.

O Secretário para as Relações da Santa Sé com os Estados, Dom Dominique Mamberti, resumiu de forma clara e simples a origem dos conflitos: “o esquecimento ou a aceitação parcial ou seletiva do princípio do respeito da dignidade humana é a origem dos conflitos, da degradação do meio ambiente e das injustiças sociais e econômicas”.<sup>5</sup>

Por sua vez, a vida em uma comunidade edilícia é um constante desafio para a maioria dos habitantes, uma vez que a harmonia e bem estar geral do grupo depende exclusivamente de cada um. Em razão do grande desapego às regras da boa convivência, alguns moradores

---

<sup>4</sup> VIEIRA, Sônia. *O Lado Positivo do Conflito*. Disponível em: <<http://psicob.blogspot.com/2008/04/o-lado-positivo-do-conflito.html>>. Acesso em 10.mai.2011.

<sup>5</sup> MAMBERTI, Dom Dominique. Santa Sé a ONU – Origem dos Conflitos é falta de respeito à dignidade da pessoa humana. Disponível em: <<http://blog.bibliacatolica.com.br/igreja/santa-se-a-onu-origem-dos-conflitos-e-falta-de-respeito-a-dignidade-humana/>>. Acesso em 10.mai.2011.

acabam levando seu estilo de vida para fora dos limites da sua unidade habitacional. O resultado, todos sabem: aborrecimentos e desconforto para os demais ocupantes do prédio.

Contudo, para o presente estudo, não basta caracterizar simplesmente um conflito. É necessária sua qualificação para que se possa distinguir dos demais conflitos de interesses e visualizá-lo de forma privilegiada na esfera do microssistema condominial.

Nesse sentido, os conflitos condominiais podem ser definidos como toda tensão entre habitantes de um microssistema habitacional, capaz de influenciar direta ou indiretamente nas suas vidas, e que causa restrição ou impossibilidade de usufruir em sua plenitude a propriedade ou direitos que recaiam sobre o imóvel.

### **3. OS DIREITOS E DEVERES PREVISTOS NO CÓDIGO CIVIL DE 2002**

O legislador pátrio, com o intuito de apaziguar as relações condominiais, inovou em vários aspectos ao editar o Código Civil de 2002<sup>6</sup>. A matéria que anteriormente era regulada somente pela Lei 4591/64, ganhou novo contorno com base nos princípios constitucionais trazidos pela ordem jurídica implantada em 1998.

Assim, o novo Código elencou a matéria referente aos condomínios edilícios de forma criteriosa e trouxe avanços que a sociedade há muito tempo desejava. Porém, deve-se ressaltar que a Lei 4591/64 não foi revogada e, por essa razão, continua a ser utilizada em relação às matérias não tratadas expressamente pelo Código Civil.

Além de disciplinar a criação, a administração, e a extinção dos condomínios, o legislador estabeleceu, no artigo 1336 desse código, os principais direitos dos condôminos em relação a sua propriedade, que são o direito de usar, fruir e dispor das suas unidades; o direito

---

<sup>6</sup> BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 29 ago. 2011.

de utilizar as partes comuns, conforme a sua destinação sem impedir a utilização pelos demais; e o direito de votar nas deliberações das assembleias.

Em seguida, no artigo 1336, o legislador elencou os deveres básicos dos condôminos que são, entre outros: a contribuição para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; a não realização de obras que comprometam a segurança da edificação; a não alteração da forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e, finalmente, a obrigatoriedade de dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Em relação aos deveres, também tem-se notável evolução. A possibilidade do rateio das cotas condominiais, de forma proporcional, com base na fração ideal do imóvel é instrumento de equilíbrio social no microssistema condominial. Nessa vertente, os desiguais serão tratados de forma desiguais e contribuirão com valores diferentes para o bem comum. Evita-se, assim, que uma cobertura de quatro quartos contribua da mesma forma que um apartamento de um quarto.

Também houve a previsão de vedar ao proprietário ou ao possuidor efetuar obras que coloquem em risco a rigidez da estrutura do imóvel. Algumas pessoas acham que podem retirar uma simples parede para melhor redimensionar internamente sua unidade de habitação. No entanto, esquecem que, se tal supressão implicar a afetação de uma coluna de sustentação estrutural, esse ato colocará em risco a vida e a segurança dos outros habitantes e será considerado ilegal por afronta à norma.

Já a proibição de alterar a forma e a cor da fachada, bem como as partes e as esquadrias externas das unidades autônomas, visam à manutenção do equilíbrio arquitetônico da construção e, conseqüentemente, evitam a desvalorização do imóvel como um todo, pois essas mudanças perceptíveis externamente causam desinteresse econômico pelo patrimônio.

Por fim, ressaltou-se a necessidade de dar a todas as unidades autônomas a destinação que possui a edificação, bem como a proibição de utilizar a propriedade de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou em confronto com os bons costumes. Tentou-se, dessa forma, abranger o máximo de situações possíveis que prejudicam ou impedem o bom convívio social no condomínio edilício.

Caso peculiar que se pode exemplificar é a transferência de um escritório para o imóvel residencial para que sejam reduzidos os custos dos negócios. Contudo, essa prática costuma colocar em risco a segurança e causam incômodo aos demais moradores em razão do aumento do número de visitantes recebidos. Por essa razão, o legislador resolveu proibi-la, caso a destinação do prédio seja apenas residencial.

De forma genérica, qualquer ação que viole, de forma direta ou indireta, o direito à segurança, à saúde, ao sossego e aos bons costumes está vedada. Como se tratam de conceitos que podem variar de local para local, o intérprete do direito poderá adaptá-los caso a caso, porém deverá ter em mente que o bem comum deverá sempre prevalecer sobre o interesse individual.

### **3.1 FORMAS DE CONTROLE DOS CONFLITOS CONDOMINIAIS**

Com sua origem em um microssistema, as relações condominiais possuem um “código de conduta” que pode ser escrito ou não. Esse “código” existe com a finalidade peculiar de regular as relações interpessoais, o convívio social e apaziguar os conflitos de interesses.

O ordenamento jurídico, como suporte básico da sociedade, é constituído de uma pluralidade de normas jurídicas diretamente ligadas ao ambiente que o produz, ou seja, esse ordenamento é produto direto de determinada sociedade humana.

Pode-se, dessa forma, traçar um paralelo para afirmar que, no microssistema condominial, a convenção de condomínio, o regimento interno do edifício e os regulamentos gerais formam o conjunto normativo daquela sociedade.

Logo, o comportamento e as condutas dos agentes que interagem nessa e com essa sociedade sofrem controle e estão sujeitos a sanções em caso de afronta a essas normas aceitas como adequadas pelo grupo social.

Num primeiro momento, é importante ressaltar que esse sistema possui instrumentos próprios, internos, para solucionar seus conflitos.

O Código Civil<sup>7</sup>, em seu artigo 1.333, estabelece que a principal fonte normativa interna do condomínio edilício é a sua convenção que traça as regras básicas dessa sociedade e pode, inclusive, ser oposta a terceiros caso esteja registrada no Registro Geral de Imóveis.

Em seguida, no artigo 1.334 do mesmo diploma legal, o legislador pátrio estabeleceu a necessidade de constar na convenção: a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; sua forma de administração; a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; e o regimento interno.

Verifica-se que a convenção condominial, por ser o principal instrumento para controlar as relações internas e solucionar os conflitos de seus integrantes, deve prever o rito que será adotado para resolver os impasses e fazer retornar a paz social tão almejada. Além disso, é necessário que a convenção esteja afinada com a legislação pátria. Nesse sentido, aliás, é a lição de Carvalho<sup>8</sup>:

---

<sup>7</sup> BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 29 ago. 2011.

<sup>8</sup> CARVALHO, Antonio José Ferreira. *O Condomínio na Prática*. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1996, p. 13-14.

A convenção é o instrumento básico que regula as relações entre os condôminos, e tem força de lei, quando plenamente regularizada, valendo entre as partes e para com terceiros.

A Convenção, porém, está subordinada à Lei do Condomínio, a qual não pode contrariar, sob qualquer pretexto, sob pena de nulidade absoluta da cláusula ou artigo discordante.

...

É preciso lembrar que a Convenção deve ser redigida visando não só ao momento presente, mas também ao futuro, a fim de que não viva o Condomínio a, com frequência, mudar ou tentar mudar os termos aprovados.

No mesmo sentido, a lição de FRANCO<sup>9</sup>:

Uma vez instituído, o condomínio em edifício ou numa vila (RT 645/166) torna-se ponto de convergência de interesses privados e comuns, cuja co-existência harmoniosa depende de sua administração. Em outras palavras, concluída a construção do edifício e instituído o condomínio especial, termina a atividade do incorporador, do arquiteto, dos operários, e uma nova e palpante realidade surge reclamando disciplina geral e gerenciamento próprio. A disciplina do uso do edifício consta da Convenção de Condomínio, que, nos termos do § 2º do art. 9º, a Lei 4591/64, é a lei interna do edifício e, por isso, de obediência obrigatória por todos os seus ocupantes. O gerenciamento se realiza pelos órgãos administrativos do condomínio...

Além da Convenção do Condomínio, outra fonte normativa muito importante é o Regimento Interno do prédio que muita vez é esquecido e relegado a um segundo plano, quando poderia ser utilizado eficientemente para deslindar algumas controvérsias.

Diferentemente da convenção que estipula os direitos e os deveres dos condôminos, bem como as punições, o regimento interno concentra-se na operacionalização e funcionamento do prédio e de seus serviços. Essa norma, devido a sua importância, passou a ser obrigatória após o advento do Código Civil de 2002. Inclusive, a sua inexistência pode prejudicar e até mesmo inviabilizar a convivência harmoniosa dos habitantes do prédio. Por essa razão, muitas convenções já trazem, em seu próprio corpo, o regimento interno.

Por ser considerada uma norma secundária, o regimento interno jamais poderá entrar em conflito com a convenção e deverá tratar, entre outros assuntos, do horário de funcionamento da portaria, do horário de funcionamento das áreas de lazer, da forma de utilização de elevadores sociais e de serviço, do sistema de segurança do prédio, entre outros.

---

<sup>9</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 1997, p. 16.

Os regulamentos gerais também são considerados normas secundárias que merecem atenção. Esses regulamentos são criados com a finalidade de pormenorizar e regulamentar assuntos específicos e não possuem força para alcançar terceiros, pois se referem exclusivamente às relações internas dos integrantes da comunidade.

Pode-se exemplificar com o regulamento de utilização da garagem do prédio; o regulamento para utilização do salão de festas; regulamento para utilização da piscina; e o regulamento de utilização do *playground*.

A importância do tema é tão grande, que Pereira<sup>10</sup> defende a obrigatoriedade dos condomínios se sujeitarem aos regulamentos:

Como solução *de lege ferenda*, defendemos em a Propriedade Horizontal, n.º 43, deveria a lei prever o caso e solucionar a pendência, instituindo a obrigatoriedade da aprovação do regulamento como requisito de instituição da propriedade horizontal, contentando-se, entretanto, com a votação de maioria. Não é, com efeito, justo que um comunheiro, por capricho ou espírito de insubordinação, embarace a votação e perturbe normação da conduta dos condôminos como tais. Desde que a lei declare expressamente ser válida a deliberação tomada com certo quorum, o instrumento que contar o número de votos exigido tem a mesma força cogente. Foi assim que procedeu o novo Código Civil italiano, art. 1.138, e assim consignamos no Projeto que oferecemos naquele livro...

Pela mesma razão, ter-se-á por não escrita e ineficaz a cláusula que exclua da submissão ao regulamento qualquer condômino ou qualquer ulterior aderente (adquirente de unidade, locatário, etc.).

Por fim, nota-se que o condomínio dispõe de outra fonte normativa pouco conhecida que são as ordens de serviços emanadas pelo síndico, ou pelo subsíndico (na sua falta), ou ainda pelo presidente do conselho fiscal. Essas normas são exclusivamente direcionadas aos empregados do edifício e servem para garantir a administração e a fiscalização dos serviços do prédio, bem como a urbanidade do relacionamento desses empregados com os moradores e com terceiros.

---

<sup>10</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 128.

Os exemplos mais comuns são as ordens de serviço para identificar os visitantes que se dirigem à portaria, para tornar obrigatório o uso de uniformes, para utilizar relógio de ponto, para disciplinar o horário das refeições e descanso, etc.

Basicamente, essas são as fontes normativas do microsistema condominial dos condomínios edilícios.

Passa-se, agora, ao estudo dos órgãos internos do condomínio, a fim de estabelecer as competências para as análises e soluções dos conflitos regulados.

O órgão máximo do condomínio edilício é a Assembleia Geral e não o síndico como muitos acreditam em razão da forma como esses administradores se relacionam com os demais condôminos e empregados do condomínio.

A Assembleia Geral é constituída pelos condôminos e eles, reunidos na forma da convenção (lei interna), possuem poderes muito mais abrangentes do que os poderes conferidos ao síndico. Pode-se destacar, entre esses poderes: eleição do síndico; destituição do síndico; aprovação de despesas; aprovação das contas do síndico; e, inclusive, análise das multas aplicadas pelo síndico e a aplicação direta de multas aos condôminos infratores.

Nessa direção, o artigo 1.347 do Código Civil estabelece que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

Impõe-se ressaltar que, para a validade das decisões, a Assembleia Geral deve ser convocada regularmente na forma da convenção, observado o prazo e comprovada a entrega das convocações a todos os condôminos e aos proprietários das unidades autônomas.

Frise-se que essa convocação também necessita de cuidados especiais em sua elaboração, pois o principal fator que pode nulificar a decisão da assembleia é o desleixo em relação à ordem do dia.

Para que uma matéria possa ser deliberada, ou seja, decidida pela assembleia, é necessário que ela conste na pauta da ordem do dia que deverá ser enviada, juntamente com a convocação, a todos os integrantes da sociedade.

Essa obrigatoriedade se refere ao princípio da não surpresa. Dessa forma, todos os interessados tomam conhecimento com antecedência das matérias que serão tratadas e terão tempo (pelo menos, essa é a intenção) para refletir e produzir seus pareceres sobre o assunto.

Por essa razão, é possível afirmar que se o prazo da convocação, previsto na convenção, não for respeitado ou se a convocação não for enviada no prazo legal ou, ainda, se não for encaminhada a ordem do dia, a assembleia não poderá se reunir validamente. Haverá, nesse caso, nulidade relativa, devendo o prejudicado comprovar os efetivos prejuízos que sofreu.

O outro órgão também muito importante para a administração do condomínio é o síndico. Aliás, não só importante, mas certamente a materialização do condomínio numa pessoa humana.

Deve-se ressaltar que o síndico é eleito pela assembleia geral especialmente convocada para esse fim e que, caso não haja determinação expressa na convenção, não é necessário que seja condômino para concorrer.

As funções principais do síndico estão elencadas no artigo 1.348 do Código Civil. Entre outras, pode-se citar: a representação interna e externa do condomínio; a convocação da Assembleia Geral; a prestação de contas; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e os regulamentos do prédio; e dar imediato conhecimento à assembleia de procedimentos judiciais e administrativos de interesse do condomínio.

Nesse ponto, importante destacar que apesar de uma das funções do síndico ser a convocação da assembleia, essa microssociedade não pode ficar à mercê da sua iniciativa, porque, em muitas hipóteses, poderá surgir conflito de interesse que impeça a sua convocação

regular como, por exemplo, uma assembleia a ser convocada especificamente para a destituição do síndico. Nesse caso, certamente, haverá grande chance do administrador recusar proceder a sua convocação.

Diante desses casos específicos, surge a possibilidade de a convocação ser elaborada por parcela significativa dos condôminos, de acordo com o previsto na Convenção, para que a Assembleia Geral, como órgão máximo dessa esfera, possa apreciar e deliberar as questões relevantes levadas ao seu conhecimento.

Passados esses pontos iniciais, deve-se agora focar na solução dos conflitos internos do condomínio principalmente aqueles causados por condôminos antissociais.

Conforme exposto, esses conflitos surgem justamente quando esses condôminos atingem a esfera do sossego, da saúde ou segurança de um ou mais habitantes. Logo que verificado o conflito, tal fato deve ser levado ao conhecimento do síndico que, como administrador do condomínio, inclusive de suas crises, deve tentar solucionar imediatamente a questão de forma rápida e ordeira.

Certamente, muitos desses conflitos são resolvidos com uma simples conversa amistosa, porém outros persistem e são necessárias medidas mais contundentes para trazer à normalidade a vida cotidiana afetada.

Caso o conflito permaneça, compete ao síndico a aplicação de penalidade prevista na Convenção do Condomínio. Importante ressaltar que, como toda penalidade, não pode ser aplicada de forma aleatória, sob pena de ser invalidada por decisão de Assembleia Geral ou, até mesmo, por controle judicial.

Assim, imprescindível ter em mente que, após a Constituição da República de 1988, para qualquer tipo de punição, inclusive as punições da esfera do condomínio edilício, deve-se observar os princípios da legalidade, do devido processo e o da ampla defesa, a fim de proporcionar ao indivíduo a chance de conhecer com antecedência a acusação e os motivos

basilares da pretensão punitiva, bem como para proporcionar a oportunidade de defesa plena, inclusive, se houver interesse, representado por advogado.

#### 4 **A NECESSIDADE DE MEDIDAS EXTREMAS E A SUA APLICABILIDADE**

Claramente constata-se que, como todo microssistema organizado, os condomínios edilícios possuem estrutura própria e capacidade para lidar com seus problemas e solucioná-los internamente de forma adequada para todos os integrantes daquela sociedade.

O Código Civil parte do pressuposto de que, quando constituídos, esses condomínios já possuam suporte legal materializado em sua convenção de condomínio.

Contudo, quando as ferramentas básicas falham e não conseguem atingir a sua finalidade, torna-se necessário fazer uso de medidas extremas, algumas delas previstas nos artigos 1336 e 1337 do Código Civil.

O parágrafo segundo do artigo 1336, desse diploma legal, estabelece que o condômino que descumprir os deveres básicos e realizar obra que afete a estrutura do imóvel, ou que altere a cor e a forma da fachada, ou que modifique a destinação do imóvel, ou, ainda, que prejudique o sossego, a saúde e a segurança dos demais, estará sujeito à multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, que não poderá ser superior a cinco vezes o valor das suas contribuições mensais.

Por fim, acrescenta que caso não exista disposição expressa nos atos normativos internos caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Importante relembrar, nesse momento, que o cerne da questão se consubstancia na punição de um indivíduo e que, para existir possibilidade de punição, é necessário interpretar

o direito de forma sistemática a fim de privilegiar a aplicação dos princípios constitucionais e dos princípios comuns do direito.

Por essa razão, emergem os princípios da legalidade e da tipicidade estrita para auxiliar a interpretação dessa norma punitiva. Assim, para que se possa pensar em punição de um condômino, é necessário que exista uma norma proibitiva anterior, com a expressa menção da sanção e da quantidade de pena a ser aplicada.

Surgem, então, três possibilidades: A convenção do condomínio estabelece multa inferior ao limite máximo previsto no dispositivo mencionado; a convenção estabelece multa superior a esse limite; e a convenção se omite e não estipula qualquer cominação de multa.

A primeira hipótese, por expressa disposição do Código Civil, deverá ser solucionada no sentido de prestigiar o disposto na convenção do condomínio, uma vez que é norma acordada, cuja publicidade é comprovada em razão da sua averbação no Registro Geral de Imóveis. Já na segunda hipótese, deverá haver restrição da cominação prevista na convenção do condomínio em razão de expressa disposição legal. Como se trata de punição, não há o que se falar em ato jurídico perfeito, mesmo que os fatos tenham ocorrido antes da vigência do Código Civil. Aplica-se, dessa forma, o disposto no Código que possui dispositivo mais benéfico. Por fim, o grande questionamento situa-se quando não há previsão da multa na convenção do condomínio. Apesar de o legislador estabelecer que, nesse caso, ficaria a critério da Assembleia Geral fixar a multa, limitada a cinco vezes o valor da cota mensal, esta multa não pode ser aplicada diretamente pelo condomínio. A aplicação dessa sanção pela assembleia violaria o princípio da tipicidade. Em que pese haver previsão de quórum elevado para a sua aprovação, o simples fato do condômino infrator não ter conhecimento prévio da cominação, invalida a pretensão de aplicar penalidade e pode, inclusive, aumentar os confrontos internos.

Nesse sentido temos a brilhante exposição de Santos<sup>11</sup> ao analisar esse princípio na esfera penal.

As Constituições dos Estados americanos de Virgínia e de Maryland (1776) instituíram pela primeira vez o princípio da legalidade, depois repetido na Constituição americana (1787) e, mais tarde, como norma fundamental do Estado de Direito, foi inscrito na Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão (1789). A primeira legislação penal a incorporar o princípio da legalidade foi o Código Penal da Bavária (1813), depois a Prússia (1851) e a Alemanha (1871), generalizando-se por todas as legislações penais ocidentais sob a forma latina do *nullum crimen, nulla poena sine lege*, inaugurada por FEUERBACH.

O Princípio da legalidade é o mais importante instrumento constitucional de proteção individual no moderno Estado Democrático de Direito porque proíbe (a) a retroatividade como criminalização ou agravamento da pena de fato anterior, (b) o costume como fundamento ou agravamento de crimes e penas, (c) a analogia como método de criminalização ou de punição de condutas, e (d) a indeterminação dos tipos legais e das sanções penais (art. 5º, XXXIX, CR). O significado político do princípio da legalidade é expresso nas fórmulas de *lex praevia*, de *lex scripta*, de *lex stricta* e de *lex certa*, incidentes sobre os crimes, as penas e as medidas de segurança da legislação penal.

Por sua vez, o artigo 1337 do Código Civil comina de forma mais grave as transgressões reiteradas. Estabelece, nesse sentido, que o condômino infrator 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. Em seguida, em seu parágrafo único, ressalta que se for caracterizado comportamento antissocial e esse comportamento gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, o autor da conduta reiterada poderá ser compelido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Diante da possibilidade de subsistir condutas mais danosas ao convívio social nesse microsistema, principalmente aquelas repetidas, com maior poder ofensivo, o legislador previu a possibilidade de sanções mais graves. Assim, essa cominação poderá chegar ao décuplo do valor da cota condominial, em casos extremos.

---

<sup>11</sup> SANTOS, Juarez Cirino. *Direito Penal – Parte Geral*. 4. ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2010, p. 20.

Porém, deve-se ressaltar que não basta a previsão legal, é fundamental a regulamentação dessa lei, no âmbito interno do condomínio, através da sua convenção para que a cominação possa ser aplicada pela assembleia. A convenção deverá trazer, de forma simples e clara, a graduação das sanções.

Dessa forma, esse ato normativo interno deverá prever sanções de advertência e sanções pecuniárias progressivas, de acordo com a infração cometida, a ponto de permitir a dosagem adequada da pena que poderá variar até o limite máximo fixado pelo legislador: o décuplo do valor da contribuição mensal do condômino.

Sem que esse cuidado seja observado, somente será possível a aplicação dessas sanções no âmbito do Poder Judiciário, após o ajuizamento de ação. Caso contrário, haverá violação dos princípios constitucionais e legais mencionados anteriormente.

Outro ponto que merece reflexão, em relação ao parágrafo único desse artigo, concentra-se na forma pela qual a multa será aplicada em relação as suas condutas reiteradas do condômino antissocial. O dispositivo legal retrata “multa” (no singular), mas em razão de serem várias condutas, inclusive posteriores a aplicação da reprimenda, seria possível aplicar mais de uma?

Verifica-se, no final do parágrafo, que essa multa elevada deverá ser ratificada por assembleia. Por essa razão, a aplicação da cominação pelo condomínio somente se aperfeiçoa com o *referendum* e, antes disso, ela não é oponível e nem pode ser exigida.

O mestre Washington de Barros<sup>12</sup>, em sua excelente obra destinada ao estudo dos direitos das coisas, manifesta-se nesse sentido, inclusive, frise-se, na necessidade de prévia disposição da multa na convenção do condomínio:

---

<sup>12</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. v.3. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 303.

Tal multa pode ser imposta de imediato pelo síndico, ou pelo corpo diretivo do edifício, na forma do que for disciplinado na convenção, deve, todavia, sua imposição ser ratificada por ulterior deliberação da assembleia.

A lei civil de 2002 previu, a nosso ver corretamente, aplicação ao condômino antissocial de pesada multa de caráter eminentemente financeiro, afastando-se do tipo de pena de interdição de direitos, como proibição de frequentar partes da área comum, por exemplo, piscinas e quadras de tênis etc., pois esse tipo de punição poderia infringir norma constitucional que regula os direitos individuais, tornando-se inócua.

Ora, se não houve a materialização da multa e as condutas continuam a ser reiteradas, não é possível falar em nova cominação sob pena de esse fato ser considerado *bis in idem* e, conseqüentemente, ser declarado inválido pela Justiça.

Conclui-se, dessa maneira, que somente será possível aplicação de outra multa, por fatos semelhantes, após a confirmação da reprimenda pela assembleia convocada especialmente para esse fim e da efetiva notificação do infrator.

Interpretação em sentido contrário, de não ser possível a aplicação de penalidades por atos supervenientes, seria inconcebível em razão dos efeitos impeditivos que essa norma apresentaria ao restringir a aplicação de multas pecuniárias por condutas reiteradas e criar um escudo de proteção preconcebido que impediria a aplicação de uma sanção.

Contudo, a problemática apresentada não se exaure por aí. O condômino infrator poderá continuar a praticar a conduta e não se importar com a aplicação da reprimenda, ainda mais se o valor da contribuição mensal for reduzido e ele tiver condições financeiras de suportar a penalidade, mesmo quando estabelecida no décuplo do valor dessa contribuição.

Surge, nesse momento, o questionamento da possibilidade de segregá-lo da comunidade, mesmo que não exista essa previsão em lei ou, ainda, na convenção do condomínio. Para solucionar a questão, o exegeta deve socorrer-se de interpretação sistemática que envolva todo o ordenamento jurídico.

Inicialmente é importante esclarecer que a segregação como pena é inconcebível, uma vez que falta a sua previsão em lei e, mesmo que possa existir sua previsão na convenção do condomínio, a restrição da propriedade possui ancoragem e proteção constitucional.

Nessa direção, ensina o professor Flávio Tartuce<sup>13</sup>:

Realmente a exclusão ou expulsão do condômino antissocial é medida extrema, que não pode ser tolerada diante da tendência de personalização do Direito Civil. Dentro dessa linha de raciocínio, não se podem admitir penas civis com restrições aos direitos alheios. No máximo, admite-se a instituição de penalidades pecuniárias, caso da rígida multa de até dez vezes o valor do condomínio. Aliás, por esse caminho, reconhecendo-se ainda que o condomínio possa arrematar o bem, são instituídas severas multas, até que o condômino seja expropriado do imóvel diante dos valores devidos.

Por essa razão, não é possível falar que uma pessoa perderá sua propriedade por causar incômodo aos vizinhos ou ter seu direito mitigado pela mesma razão, simplesmente por não haver disposição legal a esse respeito. Contudo, a segregação é plenamente cabível como medida cautelar para garantir a efetividade do cumprimento de decisão judicial, sem prejudicar as multas aplicadas anteriormente pelo mesmo fato.

O interprete socorre-se, então, do poder geral de cautela do juiz, previsto no artigo 798 do Código de Processo Civil, que instrumentaliza a atividade judicial quando estabelece que o magistrado poderá “determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação”.

Entretanto, esse poder deverá ser aplicado com coerência e restrição, uma vez que o remédio cautelar deve se adequar ao caso concreto.

Um grande exemplo, desse tipo de adequação, observa-se com a recente Lei 12.403/2011 que alterou toda a sistemática de prisão preventiva do Código de Processo Penal. A prisão preventiva, como tutela cautelar, somente poderá ser decretada em circunstâncias específicas e no caso de não haver outra medida menos gravosa que possa substituí-la.

Pode-se, acertadamente, traçar um paralelo entre as medidas cautelares. Dessa forma, o juiz, antes de segregar o condômino, deverá verificar a possibilidade de fazer cessar os

---

<sup>13</sup> TARTUCE, Flávio e SIMÃO, José Fernando. *Direito Civil: Direito das Coisas*. V.4. 2.ed. São Paulo: Método, 2010, p. 304.

confrontos de forma menos gravosa para, somente no caso de impossibilidade, segregá-lo temporariamente de sua propriedade.

Por fim, importante ressaltar que essa decisão deve ser temporária, com prazo bem curto, para não privá-lo de seu direito de moradia com possível afronta ao postulado da dignidade da pessoa humana.

Nesse sentido segue a lição de Aury Lopes Junior<sup>14</sup>:

O desprezo pela provisionalidade conduz a uma prisão cautelar ilegal, não apenas pela falta de fundamento que a legitime, mas também por indevida apropriação do tempo do imputado.

...

Sublinhe-se que a provisionalidade adquire novos contornos com a pluralidade de medidas cautelares agora recepcionadas pelo sistema processual, de modo a permitir uma maior fluidez na lide, por parte do juiz, dessas várias medidas. Está autorizada a substituição de medidas por outras mais brandas ou mais graves, conforme a situação exigir, bem como cumulação ou mesmo revogação, no todo ou em parte.

## 5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

A jurisprudência pátria tem se firmado no sentido da impossibilidade de segregação do condômino antissocial como forma de sanção, bem como pela necessidade da existência de previsão da multa na convenção do condomínio e pela observação dos princípios básicos do devido processo legal, com a garantia do contraditório e da ampla defesa, para que essa multa possa ser aplicada pelo condomínio.

Verifica-se claramente essa posição nas ementas do acórdão abaixo selecionado:

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

---

<sup>14</sup> LOPES JÚNIOR, Aury. O Novo Regime Jurídico da Prisão Processual, Liberdade Provisória e Medidas Cautelares Diversas. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 23-24.

condômino de sua unidade residencial, ainda que pratique, reiteradamente, atos denominados pela lei como antissociais. Inexistência de lacuna legislativa na hipótese, eis que o Código Civil prevê sanção de multa para o condômino que apresente incompatibilidade de convivência com os demais moradores. Impossibilidade de exclusão do condômino pela via judicial. Afasta-se qualquer argumentação no sentido de que o magistrado, à luz do princípio da função social, por si só, tenha o poder de mitigar o direito fundamental à moradia resguardado na Constituição Federal e criar sanção diversa da eleita como a ideal pelos representantes do povo, transmutando nosso Estado Constitucional de Direito em um Estado Judicial de Direito. A multa pode ser aplicada pela Assembleia 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. (Apelação Cível nº 0098340-64.2006.8.19.0001 - 2008.001.11091 – Relator DES. EDSON VASCONCELOS - Julgamento: 16/04/2008 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL - TJRJ)

## CONCLUSÃO

O tema proposto ainda é considerado polêmico. Nesse sentido, encontram-se muitas decisões no sentido de não ser possível a segregação do condômino antissocial com finalidade de sanção.

A doutrina, por sua vez, deixa de tocar na possibilidade da segregação cautelar em razão do tratamento omissivo, pouco explicativo, trazido pelo legislador infraconstitucional, nas regras do condomínio edilício, anteriormente mencionadas.

Muito embora a segregação seja inviável como forma de sanção, verifica-se que ela é plenamente possível e salutar como medida cautelar, com vistas a assegurar a prestação jurisdicional como um provimento adequado, efetivo e justo.

Não é possível privar o judiciário desse instrumento hábil para apaziguar as relações do microssistema condominial, ainda mais porque, quando se chega ao ponto de pleiteá-lo, todas as demais possibilidades já foram estigmatizadas pelo fracasso.

Por essa razão, como toda medida cautelar e provisória, o juiz deverá atuar com cautela e observar rigorosamente os critérios para aplicação e manutenção dessa medida excepcional. Deve-se repudiar qualquer intenção de subverter a utilização dessa medida como

punição, pois ao agir dessa maneira teremos decisões contrárias ao ordenamento jurídico, inclusive por afrontar direitos fundamentais previstos na Constituição da República.

Em relação à aplicação das cominações pecuniárias previstas nos artigos 1336 e 1337 do Código Civil, é necessária a sua previsão expressa na Convenção do Condomínio anteriormente a aplicação da sanção pelo condomínio. Assim, as garantias constitucionais do devido processo legal, bem como os seus consectários da ampla defesa e contraditório, serão asseguradas ao sancionado.

Frise-se que essa necessidade de previsão na Convenção do Condomínio não será necessária quando aplicada diretamente pelo juiz nos processos judiciais, pois nesses processos os direitos e garantias constitucionais presumem-se observados.

Conclui-se que não há qualquer impedimento para a aplicação de medidas extremas para garantir a ordem e a tranquilidade nos condomínios edilícios. Porém, essas medidas devem ser previstas na convenção do condomínio e, no caso de segregação, ser utilizada como medida cautelar, prudentemente fixada pelo juiz.

## **REFERÊNCIAS**

ALEXY, Robert. *Teoria da Argumentação Jurídica: A Teoria do Discurso Racional como Teoria da Fundamentação Jurídica*. Tradução Zilda H. S. Silva. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira. *Direito Civil: Introdução e Teoria Geral*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

CÂMARA, Hamilton Quirino. *Gestão Condominial: Questões mais frequentes*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

CARVALHO, Antonio José Ferreira. *O Condomínio na Prática*. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1996.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. v.5. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário Eletrônico Aurélio: O novo dicionário Aurélio da língua portuguesa*. 4. ed. Rio de Janeiro: Positivo, 2009.

FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em Edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010.

LOPES JUNIOR, Aury. *Direito Processual Penal e sua Conformidade Constitucional*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

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

NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*. 2. ed. São Paulo: Método, 2010.

OLIVEIRA, Eugênio Pacelli de. *Curso de Processo Penal*. 12. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

PELUSO, Cezar (Org.). *Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência*. 4. ed. Barueri, SP: Manole, 2010.

SANTOS, Juarez Cirino dos. *Direito Penal: Parte Geral*. 4. ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2010.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova Lei do Inquilinato Comentada*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

TARTUCE, Flávio e SIMÃO, José Fernando. *Direito Civil: Direito das Coisas*. V.4. 2. ed. São Paulo: Método, 2010.

VENOZA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. v.5. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VIANA, Marco Aurélio S. *Manual do Condomínio Edifício*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

VILLAS BOAS, Darnley. *Condomínio Urbano*. 4. ed. Rio de Janeiro: Destaque, 1996.