

IMPLICAÇÕES JURÍDICAS ADVINDAS DO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL DO CONDÔMINO

Nielson Fragonar Almeida de Oliveira¹

Joélida Jullyene Rocha Ferreira²

RESUMO

As questões propostas que permitiram a construção deste trabalho surgiram com base na discussão existente acerca da possibilidade de exclusão ou afastamento do condômino reiteradamente antissocial do convívio condominial, sendo a jurisprudência divergente quanto ao tema, o que será exposto no trabalho monográfico a se produzir. Neste contexto, propôs-se a refletir a respeito dos direitos e deveres dos condôminos, que vão muito além de usar e fruir livremente de sua unidade e de responder pelas despesas usuais. A boa convivência é ponto crucial da vida em condomínio. Identificar a diferença entre a falta de empatia e o inaceitável é o grande desafio desta pesquisa e fundamental para o entendimento do tema. Assim, a presente pesquisa tem por objetivo investigar quais são os limites aceitáveis de convivência entre condôminos, bem como quais as soluções para casos de comportamentos nocivos reiterados na vida condominial por parte de condômino considerado antissocial. A partir deste norte, buscou-se aprofundar o estudo com recorte numa análise crítica sobre implicações jurídicas relativas à vida condominial dentro de um ordenamento jurídico que ainda não possui um posicionamento pacificado sobre o tema, focando-se, por isso, nos posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais, sendo uma pesquisa essencialmente bibliográfica. Trata-se de uma pesquisa básica, quanto à sua natureza, uma vez que envolve verdades e interesses universais. A pesquisa avançou para o estudo do quanto a aplicação da penalidade de exclusão do condômino é de caráter extremamente subjetivo, analisando sua gravidade e as consequências jurídicas e sociais. Ao final, chegou-se à conclusão de que, para resolver o impasse, deve-se contar com o entendimento individual de cada julgador sobre o caso concreto para averiguar se a conduta do condômino é realmente atípica e passível de exclusão do mesmo na vida condominial, bem como se foram cumpridos os requisitos que possibilitam esta exclusão.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Condômino antissocial. Exclusão de condômino.

1 INTRODUÇÃO

O comportamento antissocial ou nocivo do condômino é um tema polêmico, por se tratar de regras de convivência, e adentrar em questões constitucionais, de direito a privacidade, ao respeito, e, também, estar regulamentado no Código Civil Brasileiro.

A problemática envolvendo o condômino antissocial é o conflito de vizinhança mais recorrente a cada dia, e as penalidades legais impostas aos condôminos nem sempre cessam os conflitos, fazendo necessária a intervenção judicial. Com isso, surgiu a discussão acerca da possibilidade de exclusão ou afastamento do

1 Bacharelado em Direito pela Faculdade de Direito de Ipatinga - FADIPA.

2 Especialização em Direito pela Universidade Gama Filho, Brasil (2005). Professor universitário da FADIPA - Faculdade de Direito de Ipatinga, Brasil.

condômino reiteradamente antissocial do convívio condominial, sendo a jurisprudência divergente quanto ao tema.

O pesquisador escolheu o tema por ser assunto de grande relevância social, uma vez que a exclusão do condômino, classificado pelo Código Civil como “antissocial”, da vida condominial tem sido tema cada vez mais recorrente na sociedade contemporânea.

O estudo, ora em apreço, possui como método utilizado a técnica de pesquisa bibliográfica, tendo em vista que, para a elucidação do problema apresentado, utilizou-se de livros de autoria dos operadores do direito, leis, sites de conteúdos jurídicos, com foco nos posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais sobre o tema.

Da forma de abordagem do problema, a pesquisa se classificará como qualitativa, por utilizar conteúdos publicados para interpretar determinados comportamentos na análise do problema.

Quanto aos objetivos, será uma pesquisa explicativa, na medida em que visa conectar ideias para compreender as causas e efeitos de determinado fenômeno e, assim, identificar os fatores que determinam ou contribuem para a ocorrência do problema.

Quanto à metodologia, o presente trabalho faz a opção pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que o método escolhido permite ao pesquisador propor uma hipótese e parte, por meio da dedução, para as possíveis soluções da problemática abordada.

A pesquisa utilizar-se-á das ferramentas: referencial teórico; pesquisa documental e sua relação com o tema pesquisado, sendo, portanto, uma observação indireta.

Assim, de acordo com o que foi apresentado o presente trabalho será escrito da seguinte forma.

De maneira inicial, será abordado o conceito de condômino antissocial e sua caracterização, tendo em vista ser assunto essencial para a compreensão deste trabalho.

No capítulo seguinte, será feita uma breve explanação sobre as normas jurídicas relacionadas ao Condomínio Edifício.

Posteriormente, no quarto capítulo, será pormenorizado o estudo do direito de vizinhança, com seus aspectos gerais e abordagem pelo Direito Pátrio.

No quinto capítulo, serão abordadas as diferenças conceituais acerca da posse e propriedade.

No sexto capítulo, serão contratadas as correntes antagônicas: principiologia do direito à propriedade em face da exclusão do condômino proprietário, visando identificar se a exclusão do condômino proprietário fere o direito à propriedade do mesmo, que é o objeto central do estudo.

Após, serão explanados os requisitos para exclusão do condômino antissocial da vida condominial, com enfoque no Enunciado 508 da 5ª Jornada de Direito Civil.

No oitavo capítulo, será exposto o entendimento atual dos Tribunais sobre o tema, com exemplificação jurisprudencial.

Por fim, serão apontadas possíveis soluções para evitar a medida excepcional de exclusão do condômino antissocial da vida condominial, que deverá ocorrer apenas em situações graves e reiteradas.

2 CONDÔMINO ANTISSOCIAL: CONCEITO E CARACTERIZAÇÃO

Inicialmente, para o entendimento do presente estudo, faz-se necessário definir o que seria o **condômino antissocial**: aquele que age contrário à sociedade (condomínial), que se opõe ao convívio social, insociável, contrário à organização, costumes ou interesses do condomínio edilício.

Assim, o condômino antissocial é, geralmente, aquele vizinho que os demais condôminos querem distância: às vezes agressivos, com comportamento imoral reiterado, ignorando as regras previstas no Regulamento Interno e Convenção do Condomínio.

Casos de racismo, *bullying*, consumo excessivo de drogas lícitas e ilícitas, restos de cigarro e objetos atirados das janelas, agressões verbais e físicas, barulhos que excedam o ruído tolerável e até prostituição em condomínios, tornando-se insuportável a vida condomínial, ganham destaque eventual na mídia, conferindo notoriedade a muitas situações conhecidas dos síndicos e que, segundo o Código Civil brasileiro, podem ser atribuídas ao condômino antissocial.

Entretanto, é necessário que o condômino tenha condutas nocivas reiteradas para se considerado antissocial, ou seja, condutas de constante incômodo na vida condomínial dos demais moradores.

A maioria das pessoas que residem em condomínio edilício já enfrentou os importunos de ter um vizinho que se comporta de maneira antissocial, levando a uma convivência insuportável e indesejada com o mesmo. Contudo, o presente trabalho não se trata de meros dissabores por falta de educação, ausência de cumprimentos ou falas em tom elevado, por exemplo.

O condômino antissocial é aquele que, desrespeitando a Convenção de Condomínio e seu Regimento Interno, comete atos que transcendem os limites do aceitável no seio social, tornando-se necessárias medidas jurídicas drásticas, como, por exemplo, a exclusão do mesmo da vida condomínial.

Considerando que a exclusão de um condômino da vida condomínial é medida drástica e subsidiária a se tomar, não é qualquer ato ou situação que enseja a possibilidade de exclusão, apenas atos que demandam uma medida urgente e extrema em razão da gravidade do fato no caso concreto, sendo, portanto, medida excepcional. Para se caracterizar um condômino como antissocial é preciso que seu ato seja habitual, incompatível com a vida em condomínio e cuja gravidade não seja razoável exigir que outras pessoas suportem.

Ademais, deverá ser analisado a ofensividade da conduta, a existência de periculosidade social do ato e o grau de reprovabilidade do comportamento do condômino. Como exemplos de comportamentos antissociais na vida condomínial, temos: utilizar o apartamento como casa de prostituição, local para venda de drogas, manutenção de verdadeiros lixões dentro do apartamento, entre outros. Ou seja, atos excepcionais e gravíssimos que demonstram a absoluta impossibilidade do condômino conviver com seus vizinhos.

3 CONDOMÍNIO EDILÍCIO: NORMAS JURÍDICAS RELACIONADAS

O sistema de Condomínio Edilício teve sua origem após a Primeira Guerra Mundial (de 1914 a 1918), devido a uma grave crise habitacional europeia causada pela destruição de muitas cidades pós-guerra. No entanto, o problema se agravou ainda mais após a Segunda Guerra Mundial, em 1945. A urgência de novas construções, para atender a demanda de moradias, deu origem a esse tipo de construção. O menor custo da obra, que ocupava parcela reduzida do solo,

provocou a disseminação dessa modalidade de condomínio de divisão horizontal como alternativa.

Por se referir a co-propriedade, em um condomínio (co-domínio) há vários proprietários de um bem imóvel, tratando-se de um conjunto de propriedades em uma edificação, onde há áreas privadas e comuns a todos os condôminos.

Carlos Roberto Gonçalves afirma que:

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privada. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público, etc.) (GONÇALVES, 2014, p. 399).

Para se constituir um condomínio edilício é necessário formalizar seu ato de instituição, estabelecer a Convenção do Condomínio e o seu Regimento Interno em Assembleia.

Sobre Convenção de Condomínio Nelson Rosenvald (2004, p. 205) aduz que é “uma espécie de constituição privada dos co-proprietários, haja vista a sua força cogente, apta a pautar comportamentos individuais”.

Ainda sobre o tema, tem-se o pensamento de Nascimento:

É um documento escrito, cujo conteúdo adquire validade e eficácia jurídicas a partir do momento em que for subscrito, com ele concordando, por 2/3, no mínimo, de frações ideais. Esse é o quorum qualificado de sua aprovação. Alcançando tal quorum, a convenção, de imediato, adquire validade jurídica e uma eficácia especial, quando se torna obrigatória para os signatários e para os outros que não assinaram e com ela até discordaram (NASCIMENTO, 2003, p. 142).

Vale destacar que, respeitar as regras estabelecidas na Convenção do Condomínio é dever de todos os que estiverem presentes no prédio, sejam eles proprietários, locatários, comodatários etc, devido à força legal e coercitiva do documento.

O Regimento Interno complementa a Convenção do Condomínio, determinando regras comuns de convivência como, por exemplo, forma de utilização de equipamentos como elevadores, academias, bem como horários de funcionamento das áreas comuns do prédio, como piscinas, saunas etc.

Ademais, o artigo 1334 do Código Civil dispõe que:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:
I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
II - sua forma de administração;
III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
V - o regimento interno (BRASIL, 2002).

Desta forma, o Código Civil Brasileiro, nos artigos 1.335 e 1.336, legisla sobre os direitos e deveres dos condôminos, conforme explanado abaixo:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela lei 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até 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 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 dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa (BRASIL, 2002).

Ressalta-se que, a Convenção de Condomínio pode determinar outras regras por meio de reunião em Assembleia, desde que preserve às normas já positivadas e os princípios do Direito pátrio, não contrapondo a estes.

O Novo Código Civil, em seu artigo 1.337, parágrafo único, estabelece-se que:

O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia ou mesmo ser forçado a se retirar do condomínio, em prol da paz social e direito de convivência (BRASIL, 2002).

Dessa forma, o artigo supracitado estabelece a penalidade de multa em até 10 vezes o valor da contribuição mensal, e neste caso, independe de previsão em Convenção, Regimento Interno ou deliberação em Assembleia.

Entretanto, conforme o exposto acima, conclui-se que a lei só impõe sanções pecuniárias para os casos de comportamento antissocial do condômino, o que privilegia os de classe alta, por exemplo, por ser facilmente suportadas por estes, não serviria de freio para os atos antissociais dos mesmos, ficando imunes, o que seria injusto.

4 DIREITO DE VIZINHANÇA

É certo que um Condomínio Edifício é composto por moradores diversos, e por esta mesma razão, sendo estes seres humanos com diferentes interesses e formas de pensar, em conjunto com a complexibilidade da vida moderna, é comum que surjam algumas divergências entre condôminos, seja por comportamento indevido na área comum, barulho excessivo, desrespeito a Lei antifumo, problemas agudos de relacionamento entre os moradores, ou até mesmo relacionados às vagas da garagem ou à inadimplência de condôminos.

O artigo 1.277 do Código Civil dispõe que:

O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único: Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança (BRASIL, 2002).

Ademais, dispõe o artigo 1.279 do mesmo Código “Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis” (BRASIL, 2002).

O direito de vizinhança num condomínio é o direito de convivência decorrente da proximidade ou interferência entre unidades, não necessariamente da contiguidade, ou seja, engloba todos os que puderem sofrer repercussão de atos propagados de unidades próximas. Resumindo, para efeitos legais, quem sofrer a repercussão nociva será considerado vizinho, independentemente de confrontar com a unidade prejudicada, ou não.

O grande problema reside no fato da imensa dificuldade de se definir o que é nocivo, ou fora da normalidade de um modo geral. Outro problema é a definição de até onde, ou a partir de que ponto será necessária a interferência de terceiros ou do síndico.

Em alguns casos não se trata apenas de meros aborrecimentos da vida condominial cotidiana. Existem situações em que o vizinho do mesmo Condomínio Edifício utiliza sua unidade para prostituição, tráfico de drogas, poluição de águas, ruídos excessivos, ou até mesmo episódios de nudez em áreas comuns do prédio, atos de violência, entre outras situações extremas que oferece perigo a coletividade e aos demais moradores.

Contudo, é direito de vizinhança ter segurança, sossego e salubridade em seu lar, bem como dever: não agir de forma prejudicial e nociva aos demais condôminos, à moral e aos bons costumes.

5 DIFERENÇAS CONCEITUAIS ACERCA DA POSSE E PROPRIEDADE

No novo Código Civil brasileiro, o direito de propriedade sofreu limitações em razão da lei, de princípios, da própria vontade do proprietário e pela função social que veio a limitá-lo. Uma das razões do elevado interesse social acerca desse tema é devido ao questionamento da exclusão do condômino na vida condominial ferir o direito de propriedade.

Para melhor compreensão deste trabalho, importante ressaltar estes dois conceitos: posse e propriedade.

A teoria objetiva, de Ihering (1803 apud DINIZ, 2010, p. 36), entende que "para constituir a Posse basta o corpus, dispensando assim o animus e sustentando que esse Elemento está ínsito no poder de fato exercido sobre a coisa ou bem".

Já a teoria subjetiva, de Savigny (1803 apud DINIZ, 2010, p. 34), entende que posse é "o poder direto ou imediato que tem a pessoa de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja".

Desta forma, deter o poder físico do objeto (corpus) já torna o sujeito possuidor do bem, não havendo, portanto, relação e dependência à propriedade.

Entretanto, o Código Civil normatizou a posse em seu artigo 1.196, qual seja "Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade" (BRASIL, 2002).

Assim, entende-se que possuidor é aquele que detém o poder sobre o bem, exercendo de forma ilimitada os poderes conferidos aos proprietários de usar, gozar e reaver a coisa como se dono fosse.

Sobre propriedade entende a doutrinadora Maria Helena Diniz que:

Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (DINIZ, 2010, p. 113).

Portanto, o proprietário é aquele que pode exercer todos os poderes sobre o bem, inclusive dispor do mesmo (diferente do possuidor), sendo este registrado em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis.

Trazendo para o tema em análise, ressalta-se que os condôminos são proprietários ou possuidores exclusivos de seus apartamentos e coproprietários ou copossuidores das áreas em comum do prédio. Desta forma, todos devem seguir regras de convívio estabelecidas em Convenção e Regimento Interno visando à manutenção da paz e tranquilidade dentro do Condomínio Edifício.

6 PRINCIPIOLOGIA DO DIREITO À PROPRIEDADE X EXCLUSÃO DO CONDÔMINO PROPRIETÁRIO

Os princípios estabelecem um motivo (razão ou fundamento) para servir de guia ao intérprete, porém não exige uma decisão única. As decisões norteadas pelos princípios vão depender de determinada situação fática, principalmente quando houver conflito entre mais de um princípio no caso concreto.

Segundo Miguel Reale:

Os princípios são verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos, ordenados em um sistema de conceitos relativos a dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes de validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários (REALE, 2003, p. 37).

Para melhor compreensão deste capítulo, necessário o estudo de três princípios fundamentais: Princípio da Legalidade, da Função social da propriedade e da Razoabilidade.

O Princípio da Legalidade está previsto no artigo 5º, XXXIX da Constituição Federal/88. É uma forma de limitação do Direito para atuar somente dentro da lei, dentro das normas positivadas.

Assim, segundo a princiologia do direito à propriedade, a exclusão do condômino proprietário da vida condominial deve ser interpretada de forma estrita, não sendo esta permitida por ser uma norma restritiva de direitos, ao limitar o exercício do direito de propriedade do condômino, ainda que se trate de vizinho considerado antissocial e com comportamentos reiterados.

Entretanto, tratando-se de um condômino antissocial, com faltas graves, o direito à propriedade esbarra no direito dos outros condôminos vizinhos de viverem em paz e sossego em suas unidades habitacionais. Assim, há um conflito de direitos, onde, limitar o direito de uso da propriedade seria medida justa e necessária, considerando que o sujeito antissocial continuará sendo o proprietário do imóvel, podendo alugá-lo ou dispor do mesmo, sendo apenas impedido da convivência condominial.

Importante ressaltar, ainda, que o direito de propriedade deve cumprir função social (art. 5º, XXIII, da CF) e não pode revestir-se de abuso de direito de propriedade (art. 1.228, § 2º), sob pena de configuração de ato ilícito (art. 187, CC). O art. 1.228, § 4º, do Código Civil prevê a possibilidade de privação de um bem, sem importar, necessariamente, em perda do direito de propriedade.

Conforme dispõe o artigo 1º da Constituição Federal de 1988, o perfil político-constitucional do Brasil é um Estado Democrático de Direito:

Art. 1º - A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

I - a soberania;

II - a cidadania;

III - a dignidade da pessoa humana;

IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

V - o pluralismo político.

Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição (BRASIL, 1988).

É certo que, quanto mais democrático o Estado, melhor servirá aos direitos fundamentais, evitando arbitrariedades e injustiças. O Estado Democrático de Direito caracteriza-se pela igualdade e equidade, visando, através de normas, proporcionar iguais oportunidades para todos os indivíduos e garantir uma sociedade livre e justa. Assim, não se normatiza atos sem valor de interesse social.

Assim, em um Estado Democrático de Direito, a legitimidade do direito ocorre quando este é aplicado democraticamente e de boa-fé, o que não ocorre na privação injusta do sossego do vizinho em sua unidade habitacional.

De acordo com o princípio constitucional da função social da propriedade, o direito privado de propriedade está vinculado ao cumprimento da função social da mesma. O condômino proprietário ao cometer práticas nocivas reiteradas, prejudicando o sossego de outros, legitima a perda de seu direito de uso da propriedade por não cumprir a função social no que diz respeito a seu exercício.

A Constituição Federal de 1988 garante em seu artigo 5º, inciso XXII, o direito de propriedade:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade (BRASIL, 1988).

Ademais, o artigo 1228 do Código Civil dispõe que:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem [...] (BRASIL, 2002).

Contudo, percebe-se que a aplicação do Princípio da Razoabilidade é essencial na solução do conflito entre o direito constitucional de propriedade em face da exclusão do condômino antissocial.

Existe um ditado popular, muito coerente, que reza “o seu direito acaba onde começa o dos outros”. Depreende-se deste a importância, não apenas do respeito às normas positivadas no Direito pátrio, bem como do respeito ao próximo em um sentido mais amplo, abrangendo, também, o direito de outrem, valores morais, bom senso e comportamento ético.

Com a aplicação do Princípio da Razoabilidade, não é necessário extinguir o direito de propriedade do condômino antissocial, e sim, apenas limitar o seu direito, cessando o de usar. O proprietário continua com sua faculdade de gozar, dispor e reaver o imóvel, sendo uma medida justa e razoável.

Destaca-se que, o direito à propriedade não foi criado para respaldar o comportamento antissocial, grave nocivo de seu detentor em face da coletividade, uma vez isto seria privilegiar maus fatores, impedindo o direito dos outros condôminos de viver em paz em seu lar.

Portanto, a expulsão do condômino antissocial implica apenas na posse direta do bem, perdendo o direito de convivência no Condomínio Edifício, mas permanecendo com a posse indireta e o seu poder de dispor do bem imóvel, vendendo ou alugando a sua unidade habitacional.

7 REQUISITOS PARA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL DA VIDA CONDOMINIAL

A exclusão do condômino antissocial é medida drástica e excepcional que deve ser aplicada apenas em face de comportamentos nocivos graves e reiterados. Assim, para a aplicação desta a sanção de exclusão do sujeito antissocial, devem ser observados alguns requisitos, como: necessidade prévia de imposição de multa, deliberação tomada em Assembleia. Extraordinária, com quórum qualificado, notificando o condômino considerado, inicialmente, antissocial, observando o direito de ampla defesa e contraditório deste no procedimento.

Contudo, ao tomar conhecimento de um comportamento antissocial ou nocivo de um condômino, o síndico deve verificar se há fundamento na reclamação dos moradores e, se há previsão na Convenção ou Regulamento Interno sobre a proibição do ato que está provocando o desconforto. No caso do comportamento está tipificado na Convenção ou Regulamento Interno, não há arbitrariedade de decisão, devendo o síndico agir em estrito cumprimento ao estabelecido na legislação condominial, não podendo ficar omissivo. O síndico é apenas o executor do que determina a lei, a convenção, o regulamento interno e a assembleia.

Entretanto, no caso de não haver previsão de sanção do comportamento na legislação do Condomínio, o síndico deve verificar se há um fator que justifique a criação do incômodo, um fato atenuante, algo que esteja obrigando o condômino a ter um comportamento que esteja incomodando outros moradores. Dessa forma, após ouvir as partes envolvidas, o síndico já terá uma visão geral do problema, procurando ao máximo não tomar partido.

O grande desafio do presente trabalho é discernir os limites aceitáveis de convivência entre condôminos e, para isso, o síndico deve ser justo, imparcial e considerar o senso comum. Por este motivo, a característica e, também, habilidade fundamental para a resolução de conflitos entre condôminos é, sem dúvidas, o bom senso. O síndico deve detectar se o motivo do incômodo realmente é alguma coisa que foge da normalidade, tomando o cuidado de não considerar o seu próprio conceito de normalidade, mas o senso comum.

O ideal é que o síndico seja capacitado para ser mediador entre as partes. Em alguns casos, uma boa conversa com o gerador do incômodo, tentando fazê-lo minimizar os efeitos do seu comportamento pode resolver, em outros, reunir todos para uma boa conversa incentivando as próprias partes a colaborarem para uma solução.

Contudo, às vezes nenhuma das opções expostas acima é suficiente para resolver o conflito, e pode até aumentá-lo, sendo necessário o Condomínio ingressar com uma ação judicial, solicitando a exclusão do condômino antissocial visando preservar a paz e o bem-estar comum dos moradores.

Portanto, somente nas situações de comprovação a respeito da impossibilidade de manutenção da vida em comum, bem como de ineficácia das demais reprimendas aplicadas pela associação de moradores ao residente antissocial.

7.1 Enunciado 508 da 5ª Jornada de Direito Civil

O Enunciado nº 508, da V Jornada de Direito Civil, dispõe que:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal (BRASIL, 2011).

Ressalta-se que, o Enunciado supracitado aborda alguns requisitos para a exclusão de um condômino antissocial da vida condominial, quais sejam:

- Todas as medidas administrativas sejam previstas na Convenção do Condomínio, no Regimento Interno e na legislação (art. 1.337, caput, CC) e tenham sido adotadas quando as medidas administrativas empregadas pelo condomínio já se demonstraram ineficazes.
- Sempre tenha sido garantido o direito de defesa. O condômino deve ser chamado para se explicar e apenas quando as explicações forem insuficientes para convencer a Assembleia dos Condôminos se deve pensar na possibilidade de exclusão do mesmo.
- A permissão do ingresso de uma ação judicial para exclusão do condômino antissocial deve ser votada em Assembleia por $\frac{3}{4}$ dos condôminos, que é o mesmo quórum para aplicação de penalidade de até 10x o valor da sua contribuição pecuniária.

8 ENTENDIMENTOS JURISPRUDÊNCIAIS

A lei pátria não diz expressamente sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial. Desta forma, tendo em vista o Princípio da Legalidade, não poderia o Judiciário adotar tal medida.

Sabe-se que a jurisprudência corresponde a uma das fontes do Direito, sendo utilizada quando não há Lei específica e em situações análogas.

Considerando que ainda não foram muitos os casos levados ao Poder Judiciário sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, o assunto não está pacificado na doutrina e jurisprudência.

Apesar de não haver previsão legal expressa sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, não há também norma positivada proibindo a regulamentação de outros tipos de sanções na Convenção de Condomínio, o que cria uma lacuna dando espaço para a interpretação dos magistrados e Tribunais.

Neste sentido, ensina Rubens Carmo Elias Filho:

Nada se verifica de regular na restrição de uso das áreas comuns e na supressão de fornecimento de serviços essenciais, quando possível. Obviamente, tais medidas devem ser precedidas de aprovação em assembleia geral especialmente convocada para tal finalidade, observando o quórum específico para a regulamentação das áreas e serviços comuns, sempre com o objetivo de preservar o condomínio e seu síndico de responsabilidade civil e criminal, por eventuais excessos (ELIAS FILHO, 2005, p. 195).

Existem duas correntes antagônicas sobre o tema. A primeira defende que como não há um dispositivo específico sobre o assunto, não é possível a exclusão do condômino antissocial.

É fato que casos menos graves, como o vizinho que fica com o som alto ou tocando algum instrumento musical pela manhã ou até tarde da noite, bem como aquele vizinho que nem responde cumprimentos, entre outros hábitos comuns de vida condominial, pelo menos para a Justiça, não se enquadram como comportamento antissocial, estando dentro dos limites socialmente aceitáveis.

Ademais, é proibido ao condômino destinar a unidade à utilidade diversa da finalidade do edifício, conforme disposto no artigo 10, III e IV, da lei nº 4591/64:

Art. 10 - É defeso a qualquer condômino:
I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossêgo, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O 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 fôr estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos (BRASIL, 1964, grifo nosso).

O Código Civil estabelece a sanção pecuniária da multa em até 10 vezes o valor da sua contribuição pecuniária. Entretanto, apesar de haver previsão de advertências e multas, há casos em que a aplicação das mesmas não é suficiente para coibir novos comportamentos antissociais do condômino.

A segunda corrente defende que, embora não exista um dispositivo específico tratando sobre a possibilidade de exclusão, a interpretação de outros dispositivos legais, abre lacuna para a possibilidade de exclusão do condômino antissocial: a Constituição Federal quando diz que a propriedade deve cumprir a função social, o Código Civil quando dispõe que caracteriza ato ilícito o abuso do direito e, em razão disso, estabelece punição, o Código de Processo Civil quando estabelece a possibilidade do juiz empregar diversos meios para garantia de um direito, o Código de Processo Penal quando o juiz determina o afastamento do convívio de determinadas pessoas em relação a outras, entre outras normas jurídicas. Esse entendimento é algo que já vem sendo acolhido por alguns tribunais que admitem a exclusão do condômino antissocial, como, por exemplo, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Tribunal de Justiça do Paraná e Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgado abaixo, decidiu pela impossibilidade de exclusão do condômino antissocial, por ausência de previsão legal:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL – MORADORA INTERDITADA QUE SOFRE DE TRANSTORNO MANÍACO-DEPRESSIVO (BIPOLAR) – DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA EXPULSÃO – OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1.337, DO CÓDIGO CIVIL 1 – O desfecho dessa querela passa, invariavelmente, pelo sopesamento entre o direito fundamental à propriedade (CF, art. 5º, caput, e XXII) e a função social da propriedade (CF, art. 5º, XXIII). É certo que a função social visa coibir eventuais abusos de direito pelo proprietário do imóvel, ou de quem exerce a posse direta do imóvel, como é o presente caso. Entretanto, sua aplicação não pode dar azo à aplicação de sanções que não estejam previstas na legislação pátria. Nesse sentido, ainda que se considere incontroversa a conduta antissocial da apelada, não há como julgar procedentes as pretensões veiculadas pelo condomínio por meio da presente ação, por ausência de previsão legal; 2 - O legislador já estipulou a sanção cabível (multa pecuniária) para o caso narrado pelo apelante (CC, art. 1.337, parágrafo único), de maneira que o Judiciário não possa extrapolá-lo. Verifica-se a prevalência, nessa hipótese, do direito fundamental à propriedade, restando ao

condomínio a aplicação de multas que visem coagir o condômino problemático a cessar com o comportamento nocivo. RECURSO IMPROVIDO (TJ-SP - AC: 10239823220148260100 SP 1023982-32.2014.8.26.0100, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 31/07/2019, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/08/2019) (SÃO PAULO, 2019, grifo nosso).

Entretanto, a jurisprudência pátria, em sua maioria, entende pela possibilidade de exclusão do condômino antissocial, sendo observados alguns requisitos, como prévio direito ao contraditório, ampla defesa e imposição de sanção pecuniária e, ainda, que a deliberação seja tomada em Assembleia.

Nesse sentido, têm-se os seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA C/C DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. JUSTIÇA GRATUITA DEFERIDA. CONDOMÍNIO. EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. DEVIDO PROCESSO LEGAL E CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. CONDUTAS REITERADAS E APLICAÇÃO DE SANÇÕES PECUNIÁRIAS ANTERIORES. NÃO COMPROVAÇÃO. PROBABILIDADE DO DIREITO ALEGADO E PERIGO DE DANO – PRESENTES. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Insurge-se a agravante contra a decisão interlocutória que indeferiu o pedido de tutela de urgência para que seja permitido o seu ingresso no condomínio, assim como para que o agravado se abstenha de causar qualquer impedimento ou dificuldade para o exercício de seu direito de propriedade. 2. **A expulsão de condômino antissocial, apesar de ausência de previsão legal, é medida excepcional admitida pela doutrina e jurisprudência pátrias, quando houver condutas reiteradas e as sanções pecuniárias não se reputarem eficazes, devendo ser a sua aplicação igualmente precedida de procedimento que garanta o contraditório e a ampla defesa.** 3. Não há indícios nos presentes autos de que a aplicação da sanção de retirada do condômino foi baseada em procedimento no qual se garantiu à parte agravante o exercício do contraditório e da ampla defesa. 4. Verifica-se a existência da probabilidade do direito alegado pela parte agravante, na medida em que não restou comprovado o devido processo legal que fundamente a aplicação de severa penalidade à condômina, além do perigo de dano, vez que a parte agravante encontra-se impedida de exercer os poderes inerentes à propriedade em sua completude. Demonstrada a presença dos requisitos legais, a reforma da decisão interlocutória é medida que se impõe. 5. Agravo de Instrumento conhecido e provido. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 4ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em conhecer do Agravo de Instrumento, para dar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator. Fortaleza, 09 de julho de 2019. DURVAL AIRES FILHO Presidente do Órgão Julgador em exercício DESEMBARGADOR RAIMUNDO NONATO SILVA SANTOS Relator (TJ-CE - AI: 06244684420178060000 CE 0624468-44.2017.8.06.0000, Relator: RAIMUNDO NONATO SILVA SANTOS, Data de Julgamento: 09/07/2019, 4ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 09/07/2019) (CEARÁ, 2019, grifo nosso).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Apelação. Ação movida pelo condomínio, objetivando a expulsão de condômino que apresenta comportamento antissocial. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Possibilidade jurídica do pedido. **O direito de propriedade encontra limites no direito de vizinhança e deve observar a função social. Art. 1.337 e parágrafo único do Código Civil que não esgotam as medidas possíveis para**

fazer cessar o uso da propriedade que coloque em risco a segurança, o sossego ou a saúde dos vizinhos, cabível, em tese e em situações de extrema gravidade, a remoção judicial de condômino. Exclusão que constitui medida gravosa, possível somente em caso de condutas graves que tenham persistido mesmo após a aplicação de multas. Precedentes. Caso concreto em que não se vislumbra a reiteração das condutas graves praticadas pelo réu no passado. Gritos proferidos no interior da unidade autônoma do autor que não são prejudiciais ao ponto de restringir seu acesso à sua propriedade. Réu que cessa os barulhos quando sua mãe é acionada pela zeladoria. Improcedência do pedido de remoção do condômino antissocial. Sentença mantida. Eventual persistência de conduta antissocial que poderá dar ensejo a multa e a nova ação, para exame do cabimento da exclusão, à luz de fatos novos, o que fica ressalvado. Apelo desprovido, com ressalva. (TJ-SP - AC: 10131157320198260562 SP 1013115-73.2019.8.26.0562, Relator: Carlos Dias Motta, Data de Julgamento: 07/04/2020, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/04/2020) (SÃO PAULO, 2020, grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. EXPULSÃO DE MORADOR. COMPORTAMENTOS ANTISSOCIAIS. CONDUTAS NOCIVAS. REITERAÇÃO. ADVERTÊNCIAS. MULTAS. MEDIDAS INEFICAZES. TRANSTORNO MENTAL. SEGURANÇA. PROPRIEDADE. CONFLITO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Hipótese de afastamento de morador de sua residência, localizada em conjunto habitacional, por reiteração de condutas antissociais. 2. O ordenamento jurídico vigente não veda o afastamento do morador que se opõe ao sadio convívio social nas situações em que a mera aplicação de multa se revela insuficiente. 2.1. A medida de remoção, no entanto, é extremamente gravosa e limita o exercício pleno do direito de propriedade ou de posse sobre a unidade residencial. 2.2. Por essa razão, a retirada deve ser determinada somente nas situações de comprovação a respeito da impossibilidade de manutenção da vida em comum, bem como de ineficácia das demais reprimendas aplicadas pela associação de moradores ao residente antissocial. 3. A alegação de transtorno mental não pode neutralizar a sanção de retirada, notadamente nas situações em que as condutas antissociais decorrem, em tese, justamente dos surtos que acometem o morador. 4. Se a imposição de multas previamente à deliberação de afastar o réu de sua unidade residencial não gera o efeito de alterar o comportamento antissocial, com efeito, a retirada do morador por meio de decisão judicial consubstancia o último recurso viável à disposição dos demais moradores. 5. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF 07130761720198070001 DF 0713076-17.2019.8.07.0001, Relator: ALVARO CIARLINI, Data de Julgamento: 14/04/2020, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/05/2020 . Pág.: Sem Página Cadastrada.) (BRASÍLIA, 2020, grifo nosso).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO POR CONDUTA ANTISSOCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA A SANÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO QUE INCORRE EM REITERADO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL. POSSIBILIDADE RECONHECIDA PELA DOUTRINA. EDIÇÃO DO ENUNCIADO 508 DA V JORNADA DE DIREITO CIVIL. INCIDÊNCIA DO ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. NECESSIDADE DE PRÉVIA IMPOSIÇÃO DE SANÇÃO PECUNIÁRIA E DE DELIBERAÇÃO TOMADA EM ASSEMBLEIA, OBSERVADO, EM QUALQUER CASO, O DIREITO DE DEFESA. NÃO COMPROVAÇÃO NOS AUTOS. PRECEDENTES. MEDIDA DE EXPULSÃO INVIÁVEL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO

CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-RN - AC: 20170123290 RN, Relator: Luiz Alberto Dantas Filho (Juiz Convocado), Data de Julgamento: 12/02/2019, 2ª Câmara Cível) (RIO GRANDE DO NORTE, 2019, grifo nosso).

CIVIL. APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. USO IRREGULAR DA PROPRIEDADE. CONSTANTE PERTURBAÇÃO AO SOSSEGO DOS CONDÔMINOS. IMPOSIÇÃO DE MULTA. POSSIBILIDADE. ESCALONAMENTO E MAJORAÇÃO DAS PENALIDADES. ENUNCIADO Nº 508, JORNADA DE DIREITO CIVIL. ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. 1. O Código Civil estabelece limites ao exercício do direito de propriedade e de vizinhança, dentre eles a aplicação de multas e sua majoração escalonada, até o décuplo do valor da taxa ordinária de condomínio, caso não cesse a importunação, consoante se infere dos arts. 1.228, caput e § 1º, 1.277, 1.336, inciso IV e § 2º e 1.337, caput e parágrafo único. 2. A comprovação de que sanções pecuniárias não surtiram efeito permite que o Judiciário imponha ao condômino a proibição de continuar praticando atos antissociais e nocivos aos demais moradores. 3. Diante do descumprimento da regra de convívio, o condomínio pode requerer ou aplicar as penalidades cabíveis, que podem ser majoradas em ordem escalonada, caso a renitência persista. 3. **O Enunciado nº 508, da V Jornada de Direito Civil, dispõe que: verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.** 4. Não comprovada a realização de assembleia descrita no parágrafo único do artigo 1.337, do CC, não há de se falar em expulsão do condômino. 5. Demonstrado que a multa aplicada para que o réu se abstinhasse da prática de atos antissociais não violou os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e observou a extensão, gravidade do dano, e o caráter punitivo-pedagógico da medida, inviável qualquer reparo na sua fixação. 6. Apelo não provido. Recurso adesivo não provido. (TJ-DF 07034077720198070020 DF 0703407-77.2019.8.07.0020, Relator: ARNOLDO CAMANHO, Data de Julgamento: 27/05/2020, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 06/07/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (BRASÍLIA, 2020, grifo nosso).

No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, para que exista o dever de punição e multa ao condômino antissocial, deverá antes este ser notificado:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA. 1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "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". 2. Por se

tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF. 3. **Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo. 4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. 5. Recurso especial a que se nega provimento. (STJ - REsp: 1365279 SP 2011/0246264-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 25/08/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/09/2015 RDDP vol. 153 p. 157) (BRASIL, 2015, grifo nosso).**

Desta forma, a exclusão do condômino antissocial diante da ineficácia das multas é tema recorrente na sociedade contemporânea, porém ainda não se tem um posicionamento definido dos tribunais brasileiros, sendo que a análise deve ser feita caso a caso.

9 DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Antes de pedir pela expulsão do condômino nocivo, é importante tentar outras medidas para a solução do conflito. Diante da investigação e consequente reunião de dados, pensa-se nas possíveis soluções extrajudiciais:

O síndico tem ferramentas para ajudar os condôminos a pacificar os conflitos da vida em condomínio. É importante que as regras sejam iguais para todos os condôminos e bom senso para guiar a conversa entre os conflitantes de forma cordial, explicando que certas condutas não são permitidas no local.

O diálogo é essencial, por ser uma peça-chave na tentativa de qualquer pacificação de conflito. Desta forma o ideal é que o síndico tente dialogar com o condômino considerado, inicialmente, antissocial para conscientizá-lo da lesão que seu ato está causando aos demais condôminos.

A penalização administrativa, de acordo com o estabelecido na Convenção do Condomínio é outra ferramenta importante na tentativa de inibir práticas reiteradas do condômino visto como antissocial.

Ademais, promover eventos coletivos entre os moradores do Condomínio Edifício, visando criar um ambiente harmônico e pacífico entre os mesmos, pode diminuir a ocorrência dos conflitos em questão.

Entretanto, há casos extremos em que mesmo após as penalidades administrativas de multas, o condômino continua com suas práticas antissociais reiteradas, sendo insuportável a sua permanência na vida condominial. Nestes

casos, a solução seria entrar com uma ação na Justiça visando excluir o condômino com comportamento nocivo da convivência no Condomínio Edifício.

10 CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, conclui-se que, visando o Estado Democrático de Direito alcançar a sua efetividade, há que prevalecer preceitos que inibem a aplicação desnecessária do Estado como agente punidor, para que sua atuação seja proporcional aos ditames constitucionais.

Desta forma, acredita-se que o bom senso para identificar os limites de convivência aceitáveis para viver em comunidade é fundamental para decidir a melhor maneira de solução deste problema social: se através de advertências, multas ou até mesmo a exclusão do condômino; bem como um bom assessoramento jurídico, oportunizado o direito de defesa, previsto na Constituição Federal Brasileira/88.

É necessário que sejam oportunizadas todas as possibilidades legais de defesa ao condômino, que não poderá ser ofendido em seus direitos, mas em caso de comportamento reiterado após as multas aplicadas, a medida de exclusão da convivência em condomínio se justifica.

Apesar da ausência de previsão legal que aborda a possibilidade de exclusão do condômino proprietário da vida condominial, sabe-se que a norma positivada não é a única forma de se aplicar o Direito. A Lei não o engloba todo o Direito, até porque não poderia o Legislador prever todas as possibilidades de conflitos emergentes. Assim, é necessário o bom senso por parte do julgador, e utilização de outras fontes do direito como costume social, doutrinas, jurisprudência, entre outros.

Cabe ao magistrado, ao julgar o fato concreto, analisando a gravidade do delito e respeitando, ainda, a dignidade da pessoa humana, para não intervir com imposição de sanção de exclusão por delitos considerados socialmente insignificantes, ferindo o Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade.

Contudo, o julgador precisa analisar criticamente a situação fática em concreto para que seja possível entender se há necessidade de aplicação da medida excepcional de exclusão do condômino da vida condominial, levando-se em conta o pensamento do “homem médio”, a nocividade da conduta e reincidência do ato, sendo essencial a garantia do contraditório e ampla defesa, evitando julgamentos parciais.

REFERÊNCIAS

BEIL, Eduardo; OLIVEIRA, Álvaro Borges de. **A limitação ao direito de propriedade nos condomínios edifícios e sua função social**. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1501. Acesso em: 15 jun. 2020.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Jornadas de Direito Civil I, III, IV e V**. Enunciados Aprovados. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 20 jan. 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 10 out. 2019.

BRASIL. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 08 jan. 2020.

BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BRASÍLIA. Tribunal de Justiça. **Processo: 07034077720198070020 DF 0703407-77.2019.8.07.0020**. Relator: Arnaldo Camanho. Distrito Federal, Brasília, 06 jul. 2020.

BRASÍLIA. Tribunal de Justiça. **Processo: 07130761720198070001 DF 0713076-17.2019.8.07.0001**. Relator: Álvaro Ciarlini. Distrito Federal, Brasília, 14 abr. 2020.

CAMPOS, Vinícius Monteiro. Lex Magister. **Posse, detenção e propriedade**. Disponível em: http://www.lex.com.br/doutrina_26532222_POSSE_DETENCAO_E_PROPRIEDADE. Acesso: 14 jun. 2020.

CEARÁ. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento: 06244684420178060000 CE 0624468-44.2017.8.06.0000**. Relator: Raimundo Nonato Silva Santos. Ceará, Fortaleza, 09 jul. 2019.

CONDÔMINO ANTISSOCIAL: quem ele é e como proceder. **Tudocondo**, 2019. Disponível em: <https://tudocondo.com.br/condomino-antissocial-quem-ele-e-e-como-proceder>. Acesso: 23 out. 2019.

COURA, Bernardo César. O condômino antissocial, punições previstas no Código Civil e outras disposições. **Jusbrasil**. Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/artigos/375236205/o-condomino-antissocial-punicoes-previstas-no-codigo-civil-e-outras-disposicoes>. Acesso: 06 out. 2019.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. Administração de conflitos e brigas. Condôminos antissociais. Saiba como é e como lidar com essa situação. **Síndico net**. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/condominos-antissociais-convivencia-administracao-de-conflitos-e-brigas>. Acesso: 03 nov. 2019.

DINIZ; Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2010.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edifício**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

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

FIGUEIREDO, Rosali. Condômino antissocial: saiba como agir. **Direcional Condomínios**. Disponível em: <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1863-condomino-antissocial-saiba-como-agir.html>. Acesso: 08 nov. 2019.

HORCAIO, Ivan. **Manual prático do condomínio, síndico e condôminos**. Leme, SP: Cronus, 2018.

MANDELA, Nelson. **Frases de Nelson Mandela**. Disponível em: https://www.pensador.com/frases_nelson_mandela/. Acesso em: 22 nov. 2018.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. O condômino antissocial pode ser expulso da vida condominial? **Genjurídico**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2017/08/29/o-condomino-antissocial-pode-ser-expulso-da-vida-condominial/>. Acesso: 15 out. 2019.

MORAES, Eduardo R. Vasconcelos de. A conduta antissocial e contumaz do condômino e suas implicações. **Migalhas**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI259850,21048-A+conduta+antissocial+e+contumaz+do+condomino+e+suas+implicacoes>. Acesso: 10 out. 2019.

MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios**. São Paulo: LED, 1996.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Posse e propriedade**. 3. ed. Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado, 2003.

PELUSO, Cezar *et al.* (org.). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência**. 11. ed. São Paulo: Manole, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. São Paulo: Forense, 2016.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

RIO GRANDE DO NORTE. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 20170123290**. Relator: Luiz Alberto Dantas Filho. Rio Grande do Norte, Natal, 12 fev. 2019.

ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 10131157320198260562 SP 1013115-73.2019.8.26.0562**. Relator: Carlos Dias Motta. São Paulo, 07 abr. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 10239823220148260100 SP 1023982-32.2014.8.26.0100**. Relator: Maria Lúcia Pizzotti. São Paulo, 01 ago. 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **REsp: 1365279 SP 2011/0246264-8**, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. São Paulo, 29 set. 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Condômino antissocial. **Migalhas**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI297428,11049-Condoino+antissocial>. Acesso: 28 out. 2019.