

**XXV CONGRESSO DO CONPEDI -  
CURITIBA**

**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

**CLAYTON REIS**

**OTAVIO LUIZ RODRIGUES JUNIOR**

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria – CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

**Vice-presidente Norte/Centro** - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

**Secretário Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

**Secretário Adjunto** - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

**Representante Discente** – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

#### **Secretarias:**

**Relações Institucionais** – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

**Educação Jurídica** – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

**Eventos** – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

**Comunicação** – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

---

D598

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UNICURITIBA;

Coordenadores: Clayton Reis, Otavio Luiz Rodrigues Junior – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-303-0

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Direito Civil Contemporâneo.

I. Congresso Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Curitiba, PR).

CDU: 34



## **XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA**

### **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

---

#### **Apresentação**

Os trabalhos apresentados neste GT - DIREITO CIVIL CONTEMPORANEO - se destacaram pelo seu conteúdo, que suscitou inúmeros debates durante a exposição pelos seus respectivos autores. As discussões decorreram da atualidade dos temas expostos, bem como, em razão da dinamicidade da sociedade pós-moderna que possibilita na atualidade a multiplicação dos saberes de forma geométrica. Não obstante a dimensão dos trabalhos expostos, sempre haverá espaço para novos debates, considerando a universalidade do conhecimento. Por essas breves razões entendemos que o GT cumpriu adequada e corretamente seus objetivos, em face dos artigos, oriundos de autores que se destacaram pelo seu nível de conhecimento e proposta. É curial destacar que as sugestões dos autores, na medida em que contribuíram para elucidar parcialmente os temas abordados, abriram espaço para novas e mais profundas investigações.

# O CONDÔMINO ANTISOCIAL NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

## THE BUILDING ANTISOCIAL AT THE BRAZILIAN CIVIL LAW

Alexander Seixas da Costa

### Resumo

O condomínio edilício pode ser um local nem sempre harmonioso entre seus habitantes. O legislador prevê a figura do condômino antissocial que, com comportamento prejudicial aos demais condôminos, de forma reiterada, tornar impraticável a convivência com os demais condôminos, cuja sanção prevista consiste multa no décuplo do valor das despesas condominiais. Entretanto, nem sempre esta penalidade será aquela que solucionará o problema, e diante disso, discute-se a possibilidade de graduar a punição a este tipo de conduta, culminando com a expulsão deste condômino.

**Palavras-chave:** Condômino, Antissocial, Abuso, Multa, Interdição, Expulsão

### Abstract/Resumen/Résumé

The mixed-property condominium can be a place not always harmonious between its inhabitants. The legislation provides for the figure of antisocial joint owner that with behavior detrimental to the other joint owners, of repeatedly, making impractical to live with the other tenants, whose penalty provided is fine at ten times the value of the condominium expenses. However, not always this penalty will be one that will solve the problem, and before that, we discuss the possibility of graduating the punishment for this type of conduct, culminating in the expulsion of this joint owner

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Building, Antisocial, Abuse, Traffic ticket, Interdiction, Expulsion

## Introdução

O direito civil regula as relações jurídicas entre os particulares, que tutelam tanto o patrimônio, quanto a própria pessoa, em que pese a tendência ao que se denomina de direito civil constitucional. Segundo Francisco Amaral, o direito civil consiste no “direito que regula a pessoa, na sua existência e atividade, a família e o patrimônio.”<sup>1</sup>, e ainda seria “privado” em razão da igualdade jurídica e autodeterminação das pessoas. No âmbito do direito civil, encontra-se a figura da propriedade, clássico instituto do direito civil.

O direito real de propriedade pode ser definido, segundo Orlando Gomes, a partir de três orientações: sintética, descritiva e analítica. Nas duas primeiras, a noção de poder de uma pessoa sobre um bem; e na última o direito de usar, fruir, dispor e reaver o bem.<sup>2</sup> Trata-se da clássica visão da propriedade pelo prisma estrutural, em que o proprietário poderá utilizar sua propriedade, conforme sua destinação, retirar os frutos que ela possa proporcionar, como por exemplo, estabelecendo uma relação locatícia, dispondo da propriedade, através de uma permuta, doação, compra e venda, e ajuizando uma ação reivindicatória (ou até mesmo possessória) contra aquele que estiver com sua propriedade.

A propriedade, em que pese configurar o direito real por excelência, mais pleno, não se reveste mais de configurar um direito absoluto, mas deve observar certas restrições. É o caso do exercício no plano vertical a discussão se centra em torno do espaço aéreo e o subsolo, em que o critério estabelecido pelo Código Civil em seu artigo 1229 do Código Civil (CC) se limita em razão de sua utilidade. É o caso relação aos cabos do bonde aéreo do Pão de Açúcar (o famoso “bondinho”) no Rio de Janeiro, ou a perfuração de subsolo para instalação do metrô em São Paulo, em razão do benefício a coletividade e à cidade, promovendo o turismo e a melhor mobilidade.

Em relação às limitações que recaem sobre a propriedade, doutrinariamente, segundo sua fonte, se designam de legais, jurídicas e voluntárias.<sup>3</sup> As limitações legais são estipulações ou proibições do ordenamento jurídico, prevista na Constituição Federal, bem como limitações administrativas, que visam atender ao interesse público ou coletivo, marcados pela unilateralidade, tal como a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por

---

<sup>1</sup> AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p, 107.

<sup>2</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 103.

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. Op. cit, p. 137

interesse social. Além disso, podem ser incluídas limitações previstas no âmbito do direito civil, tal como os direitos de vizinhança, marcados pela bilateralidade.

No campo das limitações voluntárias, é levada em consideração a vontade do proprietário, quando, por exemplo, transmite-se um bem com a restrição de que seja transmitido a outrem por certo tempo. É o exemplo da cláusula de inalienabilidade de um bem deixado em testamento, ou também a doação de um bem com inalienabilidade temporária ou vitalícia.

Em relação às limitações jurídicas, tem-se que o exercício do direito de propriedade deve ser realizado em observância a uma normalidade, e neste contexto estaria inserido o exercício do abuso de direito. É a hipótese de um proprietário que constrói uma imensa e volumosa chaminé com o propósito de escurecer a morada vizinha, sem nenhum uso pessoal; deve, pois, demolir a chaminé, ou o proprietário que instala uma bomba para absorver toda água que iria para o terreno vizinho, sem ter nenhum proveito para si.<sup>4</sup>

Ademais, bem ressalta Francisco Amaral que a propriedade contemporânea se apresenta de forma plural, de tal forma que, apresentando diversos objetos, possui maior relevância a atividade do que efetivamente a titularidade do sujeito proprietário, em função do interesse social.<sup>5</sup> E justamente em razão da prevalência do social sobre o individual é que surge a temática da função social, na medida em que é atribuído também deveres ao proprietário no exercício do direito de propriedade (artigo 1228 § 1 CC), além disso, o abuso de direito (ressaltado anteriormente) resulta que o exercício de direitos não podem ser exercidos para prejudicar terceiros.<sup>6</sup>

## **1. Condomínio Edifício**

### **1.1. Natureza Jurídica**

O condomínio edifício foi inicialmente disciplinado na Lei 4591/64 e posteriormente pelo Código Civil de 2002, que revogou os dispositivos do artigo 1ª a 27 daquela Lei. A doutrina também aponta como designação ao condomínio edifício a expressão “propriedade horizontal”, pelo fracionamento existente nesta propriedade. Em outras palavras, ao contrário da figura tradicional de um condomínio – em que mais de uma pessoa é proprietária de um

---

<sup>4</sup> GOMES, Orlando. Op cit, p. 144.

<sup>5</sup> AMARAL, Francisco. Op. cit, p. 145.

<sup>6</sup> AMARAL, Francisco. Op. cit, p. 146.

mesmo bem - , no condomínio edilício o condômino é proprietário (ou possuidor, no caso de locação, comodato) de uma parte individual e cotitular das áreas comuns. Neste sentido, a crítica de Caio Mário a redação do disposto no artigo 1331 do CC, ao dispor que as edificações “pode haver” partes de propriedade individual e comum, pois poderia sugerir uma proposição contrária, o que seria uma negação do condomínio.<sup>7</sup>

No que tange à sua natureza jurídica, divergem os autores. Para Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves, o condomínio edilício não seria pessoa jurídica, pois não se encontra no rol do artigo 44 do CC, inclusive não lhe reconhecendo como sujeito de direito.<sup>8</sup> Na concepção de Paulo Nader, não seria pessoa jurídica tendo em vista que a ordem jurídica proporciona recursos jurídicos necessários à administração de seus interesses e de que não haveria uma *affectio societatis*.<sup>9</sup> Segundo Fábio de Oliveira Azevedo, o condomínio edilício é sujeito de direito porque pode celebrar diversos negócios jurídicos (compra e venda, contratação de serviço, doação), mas não lhe é reconhecida a personalidade jurídica.<sup>10</sup>

Entretanto, existe posicionamento a respeito de que o condomínio edilício configura uma pessoa jurídica. De fato, destaca Marco Aurélio Bezerra de Melo, que o condomínio edilício realiza uma série de atos próprios de pessoa, assumindo várias obrigações e direitos na orbita civil; são contratos firmados por prestador de serviços, compra e venda de material para o condomínio, além da regra do artigo 63 § 3 da Lei 4591/64 que permite o condomínio edilício adquirir unidade autônoma do condômino inadimplente.<sup>11</sup>

## 1.2. Elementos Constitutivos

Tradicionalmente, a doutrina aponta que o condomínio edilício apresenta os seguintes elementos constitutivos: O primeiro deles, a criação ou instituição, que devem apresentar as matérias previstas no artigo 1332 do CC, sob pena de nulidade. O ato pode ser realizado através de um negócio jurídico *inter vivos* ou *causa mortis*. A instituição delimitará quais são as áreas individuais, de uso exclusivo do proprietário (ou possuidor) e das áreas comuns, que deverão ser partilhadas por todos os condôminos, sem restrições. A finalidade da unidade é de grande relevância, pois a convenção e o regulamento deste condomínio deverão ser feitos

<sup>7</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol IV. Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 160.

<sup>8</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil. Reais*. Vol 5. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 607

<sup>9</sup> NADER, Paulo. *Curso de direito civil, parte geral – vol 1*. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 199.

<sup>10</sup> AZEVEDO, Fábio de Oliveira. *Direito civil: introdução e teoria geral*. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 287.

<sup>11</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. Vol V. São Paulo: Atlas, 2015, p. 265.

conforme sua finalidade; um condomínio voltado para a exploração de atividades de profissionais liberais, como médicos, advogados, psicólogos não deve ter as mesmas preocupações que um condomínio voltado para idosos, pois é possível que as normas deste sejam mais rigorosas quanto ao silêncio, casas adaptadas e áreas de lazer com praça, quadra, horta, área de convivência, etc.

Em seguida, é elaborada a Convenção do Condomínio, que possui natureza estatutária, pois vinculará também terceiros que vierem a adquirir futuramente unidades autônomas, sendo, pois, um ato plurilateral. Nesta convenção estará a atribuição de prever as sanções para os condôminos, pela conduta que causar algum prejuízo ou dano a outrem, sendo lícito, por exemplo, criar um Conselho Disciplinar.

Em relação à Convenção, serão estipulados os quoruns para a deliberação sobre determinadas matérias, e pode dar ensejo a algum defeito do negócio jurídico na manifestação de vontade dos condôminos. Neste contexto, já ressaltava Sílvio Rodrigues que, sempre que possível, ao invés de invalidar um negócio jurídico, procurasse conservá-lo o máximo, como na situação de um condômino absolutamente incapaz ao votar, mas que seu voto não venha a alterar a maioria dos dois terços<sup>12</sup> (fazendo o registro de que, atualmente, por força do Estatuto da Pessoa com Deficiência, houve revogação expressa no artigo 3º CC, em que apenas a idade é fator para uma incapacidade absoluta).

Por ultimo, o Regimento Interno do Condomínio, indicando normas mais específicas sobre o Condomínio, em que devem figurar, por exemplo, o regramento para a utilização das áreas comuns, bem como o procedimento para a aplicação das devidas punições a condôminos em razão de sua atitude prejudicar alguém. Neste regulamento pode ainda ser previsto a formação de um Conselho Disciplinar. É importante ressaltar que as normas deste regimento não podem ultrapassar aquelas da Convenção.

Ao ser instituído o condomínio, depois de realizado os atos acima descritos, ter-se-á um condômino com direito ao uso de sua área particular e área comum. Em relação à área privada, poderá o proprietário exercer todos os poderes inerentes, tal como o direito de usar o bem, de gozar, dispor e reivindicar; pode, portanto, utilizá-lo conforme os fins previstos no Condomínio (residencial ou comercial), alugá-lo, deixá-lo em empréstimo, constituir direitos reais como no caso de usufruto ou hipoteca.

---

<sup>12</sup> RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil: Direito das coisas*. vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 217



Entretanto, conforme se assinalou anteriormente à propriedade, o proprietário (e o possuidor no caso de locação, ou comodato) também se sujeitam a certas restrições, em particular no que tange aos direitos de vizinhança, ao qual prevê a figura do uso anormal da propriedade, que tutelam a saúde, o sossego e a segurança. Em geral, os sons, ruídos provocados pelos condôminos devem se atentar ao que estabelece a Convenção; não se pode designar um “silêncio absoluto” e até possível a ocorrência de barulhos que causem algum incômodo, mas que sejam necessários, como na hipótese de reparação de alguma unidade do condomínio, embora, neste caso, seja fundamental estipular um horário razoável à realização desta atividade. Segundo Paulo Lôbo, os condôminos devem observar também os chamados “bons costumes”, isto é, os valores de uma comunidade<sup>13</sup>, embora possam sofrer modificações no espaço e tempo, sendo apontados como possíveis exemplos, a prática de exploração sexual, o trabalho escravo, tráfico de drogas e entorpecentes.

Em relação às partes comuns, deverão ser partilhadas e utilizadas por todos condôminos, não sendo possível o aproveitamento apenas por alguns condôminos. Entretanto, a jurisprudência tem flexibilizado esta regra, quando a referida área seja utilizada por apenas alguns condôminos que tem acesso a esta área, e seja autorizado em assembleia.<sup>14</sup> Desta forma, em princípio, nenhum condômino pode ficar privado de se aproveitar de uma área comum, e, além disso, a utilização desta área não pode estar em desconformidade às regras do condomínio. Assim sendo, se existe uma área de lazer, em que esteja definido os horários e forma de funcionamento, piscina que exija atestado médico, dias em que sejam permitidas mudanças, estas regras atingem a todos os condôminos.

---

<sup>13</sup> “Os bons costumes devem ser observados pelo condômino. Trata-se de conceito indeterminado, cujo conteúdo apenas a situação concreta pode permitir preencher. De modo geral, os bons costumes são os que a comunidade, onde se localiza a edificação, observa de modo espontâneo, consolidados no tempo. Não são bons costumes os valores, ainda que majoritários, que expressem preconceitos e desrespeitos às diferenças, principalmente culturais, das pessoas e de grupos sociais minoritários, em violação aos direitos fundamentais assegurados pela Constituição.” LÔBO, Paulo. *Direito Civil. Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 234.

<sup>14</sup>Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Prequestionamento. Condomínio. Área comum. Utilização. Exclusividade. Circunstâncias concretas. Uso prolongado. Autorização dos condôminos. Condições físicas de acesso. Expectativa dos proprietários. Princípio da boa-fé objetiva.

- *O Recurso Especial carece de questionamento quando a questão federal suscitada não foi debatida no acórdão recorrido.*

- *Diante das circunstâncias concretas dos autos, nos quais os proprietários de duas unidades condominiais fazem uso exclusivo de área de propriedade comum, que há mais de 30 anos só eram utilizadas pelos moradores das referidas unidades, pois eram os únicos com acesso ao local, e estavam autorizados por Assembléia condominial, tal situação deve ser mantida, por aplicação do princípio da boa-fé objetiva..* BRASIL. STJ. REsp 356821. Relatora. Ministra. Nancy Andrighi. 3ª Turma. Diário de Justiça: 5/8/2002.

## 2. A figura do condômino antissocial

### 2.1. A conduta antissocial reiterada

Conforme fora exposto, o direito de propriedade sofre algumas restrições, e a vida no condomínio edilício requer um “reforço” destas medidas. As regras de “boa convivência”, que observem os direitos de vizinhança são de grande importância tendo em vista que se, por um lado, não se podem aniquilar as individualidades, por outro, há que se respeitar a coletividade, ou, no caso do condomínio, o grupo de pessoas que ali residem. É justamente por isso que são impostos vários deveres aos condôminos, conforme o previsto no artigo 1336 do CC, com o intuito de manter uma “harmonia” no condomínio. É neste contexto que surge a figura do condômino antissocial, prevista no artigo 1337 do CC, que será o objeto do presente estudo.

A primeira questão que se interroga é a seguinte: O que caracteriza um condômino antissocial? O que é uma conduta “social” de um condômino? Trata-se de uma norma vaga, determinando que o juiz identifique o quadro do condômino prejudicial aos demais e aplique a devida sanção. É um recurso empregado pelo legislador, que permite uma abertura ao texto legislativo, pois estas normas visam justamente evitar uma espécie de “engessamento” do direito, pois não poderia ser estipulado, pela via legal, *a priori*, o que configura uma prática antissocial. O emprego das cláusulas gerais ou conceitos jurídicos indeterminados, que cuidam de normas com relativa vagueza que deverão ser preenchidas pelo Judiciário, embora apresentem pequenas distinções entre si:

“Havendo identidade quanto à vagueza legislativa intencional, determinando que o Judiciário faça a devida integração sobre a moldura fixada, a cláusula geral demandará do julgador maior esforço intelectual. Isso porque, em tal espécie legislativa, o magistrado, além de preencher o vácuo que corresponde a um conceito jurídico indeterminado (e/ou princípios), é compelido a fixar a consequência jurídica correlata e respectiva ao preenchimento anterior. No conceito jurídico indeterminado, o labor é mais reduzido, pois, como simples enunciação abstrata, o julgador, após efetuar o preenchimento valorativo, já está apto a julgar de acordo com a consequência previamente estipulada em texto legal.”<sup>15</sup>

Na verdade, tem-se neste caso tanto um conceito jurídico indeterminado, quando o juiz determina a aplicação do artigo. 1337 § único do CC, ao se verificar tanto o reiterado comportamento prejudicial ao condômino e inviabilidade na convivência, a determinação da multa, mas também pode apresentar-se como cláusula geral, à medida que poderá fixar outra consequência que não a aplicação de multa.

---

<sup>15</sup>MAZZEI, Rodrigo Reis. Apresentação. Notas Iniciais à Leitura do Novo Código Civil. In: CAMBLER, Everaldo Augusto; BARRETO, Wanderlei de Paula; TERRA, Marcelo. Comentários ao Código Civil Brasileiro, parte geral, v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. LXXXII.

A expressão condômino antissocial, previsto no artigo 1337 § único do CC, é também designada de condômino nocivo, caracteriza-se como aquele que realiza atitudes que afetam a “paz condominial”<sup>16</sup>, ou ainda, “extrapola os padrões da moralidade”<sup>17</sup>. O condômino antissocial, nas palavras de Bruno Mangini de Paula Machado, é aquele que:

“O condômino social é, portanto, aquele que realiza atividades proibidas pela lei ou convenção condominial, incômodas, ilícitas, ilegítimas, danosas, perigosas, insalubres para a coletividade condominial, desrespeitando regras de boa vizinhança, pondo em risco não só a tranquilidade, segurança, sossego, saúde, higiene, enfim, a vida dos demais condôminos, como também do próprio condomínio edilício, na medida em que certas condutas podem violar a segurança da edificação, prejudicar sua arquitetura e estética, dentre tantas coisas mais. O condômino antissocial é, pois, verdadeiro transgressor da função social inerente à sua unidade autônoma.”<sup>18</sup>

O que se pode concluir, a partir da definição acima transcrita, é a noção de que existe um grave risco aos demais proprietários em razão da atitude maléfica de um condômino, que pode atingir, de forma grave, não apenas a integridade física e psíquica dos condôminos, bem como a estrutura física do condomínio e, para quem sustenta que possui personalidade jurídica, a ofensa a honra objetiva. A situação de um sujeito que comete várias depredações ao condomínio pode colocar em risco tanto a sustentabilidade como também o “bom nome” do condomínio.

É importante registrar que, ao mencionar o “condômino, ou o possuidor”, o legislador tem em vista que não apenas o proprietário, mas o possuidor do bem imóvel no condomínio edilício – um comodatário ou locatário – também podem figurar neste quadro. Há quem aponte que até mesmo, empregados (detentores) familiares e visitantes também poderiam figurar como condôminos antissociais, e portanto, a titularidade da propriedade não é requisito para figurar a nocividade do condômino. Basta pensar, por exemplo, uma pessoa que toda semana recebe a visita de seu sobrinho, que promove perturbações diversas, por

---

<sup>16</sup>“De um modo geral, a doutrina utiliza a terminologia condômino nocivo para designar pessoas que apresentam conduta incompatível, perturbando a paz condominial, prejudicando a segurança, tranquilidade, sossego, saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais. Abrange tanto o comportamento antissocial quanto o descumprimento reiterado de deveres previstos na lei e na convenção, mormente no que diz respeito ao pagamento das despesas condominiais, pois o devedor contumaz acaba por onerar os demais condôminos, que se veem obrigados a ratear sua cota-parte.” CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. Op. cit, p. 635-636.

<sup>17</sup> “Conduta antissocial “é a que extrapola os padrões de moralidade e afronta os princípios éticos, quando não chega às raias da prática contravençional ou delituosa; é a maneira abusiva, deseducada, desrespeitosa, egoísta, indisciplinada, provocadora de constrangimento, violadora de normas regulamentares do condomínio. Na prática, pode configurar-se pelos modos mais variados, como o de promover, em unidade residencial, e repetidamente, festas até altas horas da madrugada e com aparelhos de som em grande volume, prejudicando o sossego dos demais condôminos ou possuidores.” NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil*. Vol. 4. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 247.

<sup>18</sup>MACHADO, Bruno Mangini de Paula. *O Condomínio Edilício e o Condômino com Reiterado Comportamento Antissocial*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo. 2013, p. 111.

exemplo, urinar na garagem, quebrar janelas, ou do empregado que frequentemente provoca barulhos além daquilo que seja razoável, no horário noturno.

O Código Civil fala em comportamento “reiterado”, o que significa efetivamente não sujeição a qualquer punição por um ato isolado ou pontual. O juiz deverá verificar, no caso concreto, se a prática prejudicial se renova efetivamente, em determinado lapso temporal, como do indivíduo que toda semana organiza festa com som alto, ou de pessoa que, na área comum, pratica atos libidinosos. No entanto, esse repetição de atos “ofensivos” aos condôminos não precisam ser, necessariamente, a uma mesma conduta, como no caso de atentar contra os bons costumes e prejudicar o sono dos demais condôminos.<sup>19</sup>

## **2.2. A penalidade ao condômino antissocial**

A solução legislativa de buscar inibir o comportamento do condômino antissocial se figura na aplicação de uma multa, no décuplo do valor das despesas condominiais, além de cumulação com possíveis perdas e danos. Trata-se de uma reparação pecuniária, que muitas vezes por si só não impedirá novas condutas prejudiciais ao condomínio a fim de inviabilizar a boa convivência com os demais condôminos.

Em relação à expressão “até posterior deliberação da assembleia” pode-se inferir que a própria assembleia irá impor a multa, pois seria contrassenso que a multa de cinco vezes exigisse a assembleia e aquela que exige um valor maior fosse aplicada diretamente pelo síndico.<sup>20</sup> Conforme assinala Luciano Camargo de Penteado, que apesar da redação do disposto no artigo 1337 § único do CC leve a interpretação de que a multa não dependeria de procedimento prévio, o que constitui um equívoco, ante a necessidade de assegurar, ao menos, uma defesa prévia antes da deliberação da Assembleia.<sup>21</sup>

De fato, poderia haver um risco muito maior de eventual erro ou até mesmo de perseguição contra uma determinada pessoa se a orientação fosse de aplicar a multa pelo síndico, principalmente quando ocorrem situações de animosidade entre um condômino e o síndico. Seria possível a própria Convenção ou Regulamento definir que, em determinadas hipóteses, o síndico teria poder para aplicar a multa e somente depois a convenção ratificá-la? É válida tal disposição ante a autonomia privada das partes? Não nos parece que seja possível

---

<sup>19</sup> MORAN, Maria Regina Pagetti. *Exclusão do Condômino Nocivo nos Condomínios em Edifícios*. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996, p. 105.

<sup>20</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei 10406, de 10.01.2002. 10 ed.* Coordenador Cezar Peluzo. Barueri: Manole, 2016, p. 1282.

<sup>21</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 391.

atribuir enormes poderes ao síndico, inclusive porque nem sempre restará claro se a postura do condômino configura um elemento que torna insustentável a vida no condomínio. Nada impede do síndico realizar o devido registro em local apropriado da postura antissocial, e convocar, conforme a gravidade, o mais rápido possível uma assembleia extraordinária justamente para a discussão sobre o comportamento do condômino nocivo.

O condômino deverá ser convocado, e previamente informado sobre as acusações que lhe foram imputadas, justamente para exercer o seu direito de defesa, ou demonstrar que, de fato, sua conduta não extrapola os “limites da tolerabilidade”.<sup>22</sup> Embora, de fato, não seja a assembleia o local para uma grande discussão probatória, é questionável a posição de Francisco Eduardo Loureiro, ao afirmar que não seria necessária uma decisão fundamentada para aplicar a multa.<sup>23</sup> Como a decisão da assembleia implica uma penalidade pecuniária, deve-se, ao menos fundamentar a decisão, explicitando as razões que justificam o ensejo da pena; não se trata, porém, de utilizar argumentação jurídica, mas que, efetivamente, demonstre que não resultou de nenhum tipo de abuso ou perseguição a determinada pessoa, em razão de sua opção sexual, religiosa, por exemplo. Aliás, caso exista uma demanda judicial sobre esta questão, aquilo que fora relatado e fundamentado nesta assembleia também

---

<sup>22</sup>.DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (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.

BRASIL. STJ. REsp 1365279/SP. Relator. Ministro Luis Felipe Salomão. 4ª Turma. DJ 29/09/2015.

<sup>23</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Ob cit, p. 1282.

poderá servir de prova para o convencimento do juiz, a fim de aplicar as medidas judiciais cabíveis.

Além da sanção prevista pelo Código Civil, pode os condôminos que se sentem prejudicados com a postura e conduta do condomínio antissocial ajuizar uma ação indenizatória, com pedido de obrigação de fazer (jogar o lixo no local apropriado e de forma adequada) e não fazer ( não colocar som alto depois de certa hora). Além disso, pode até mesmo o próprio Condomínio figurar como autor da ação, e pleitear, uma tutela cominatória, nos termos dos artigos 497, 500, 536 § 1 e 537 do Código de Processo Civil (CPC).

Desta forma, o juiz pode aplicar além da indenização pelos prejuízos causados ao Condomínio pela atitude prejudicial deste condômino, a fixação de multa com o propósito de evitar novas perturbações. Esta multa aplicada pelo Judiciário pode e deve ser cumulada àquela que fora eventualmente aplicada em assembleia, não se podendo dizer que seria uma espécie de “*bis in idem*”, ou seja, ser punido duplamente pelo mesmo fato. Isto porque, efetivamente, a que foi aplicada em Assembleia tinha por objetivo fazer cessar as práticas prejudiciais ao condomínio, no primeiro momento; entretanto, pela inafastabilidade da jurisdição, garantida em nossa Constituição Federal, e neste contexto, a decisão judicial de aplicação da multa configura uma resposta do Judiciário ao pedido do autor se efetivamente não se fez cessar a atividade nociva.

Neste sentido, indagar-se-ia se seria possível se valer da autoexecutoriedade das obrigações de fazer e não fazer, tendo em vista situações urgentes em que a tutela jurisdicional não seria cabível em tempo tão rápido. O condômino, por exemplo, que venha a danificar o muro do condomínio, de tal forma que fique sem segurança para os demais, é possível que os condôminos realizem a reconstrução por sua própria conta e depois tutelam a indenização. Ao se verificar esta espécie de autotutela, há de se observar alguns requisitos da urgência, do emprego de meios necessários e uso proporcional da força e que não haja tempo suficiente para aguardar uma intervenção judicial.<sup>24</sup>

Além disso, os prejudicados podem ajuizar ação fundamentando no direito de vizinhança, no que tange às regras que se devem observar sobre o sossego, saúde e segurança, nos moldes do artigo 1227 CC.

---

<sup>24</sup> FIGUEIREDO, Fabio Vieira. *Novo CPC anotado e comparado para concursos*. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 497.

Uma questão sensível e de grande dificuldade consiste na possibilidade de expulsão do condômino antissocial. O nosso Código Civil é silente quanto à essa possibilidade, e, em regra, tem-se um posicionamento de que a única sanção possível seria a aplicação de multa pecuniária.<sup>25</sup>

Além da argumentação de que o legislador não previu tal figura, destacar-se-ão os questionamentos de Paulo Nader, tal como a questão da perpetuidade, ou não, da exclusão, ou ainda, se a conduta antissocial for de um filho menor do filho do casal, por exemplo.<sup>26</sup>

Por fim, agrupando-se na tendência em não admitir a expulsão do condômino por atitudes nocivas ao condomínio, apenas de uma forma, indireta, em razão do inadimplemento do pagamento das multas aplicadas em razão de seu comportamento antissocial, quando sua unidade poderá ser levada à penhor. Neste caso, todavia, a perda da propriedade decorre da regra da responsabilidade patrimonial prevista no artigo 391 do CC, e não propriamente pelo fato de ter cometido faltas contra o condomínio.<sup>27</sup>

Existe ainda um empecilho que se pode identificar na determinação da retirada obrigatória de uma pessoa de seu imóvel em condomínio que consiste no direito fundamental à moradia e também que o imóvel pode constituir um bem de família, inclusive estipulado de forma voluntária, eis que é possível a coexistência entre o bem de família legal e convencional. Aliás, no entendimento de Flávio Tartuce, a expulsão de condômino antissocial representaria, além da ofensa ao direito de moradia, uma violação aos preceitos constitucionais da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social.<sup>28</sup>

É possível adotar uma posição mais incisiva a fim de inibir a continuidade de atos que coloca em risco os demais condôminos. Para Marco Aurélio Bezerra de Melo, seria possível defender a interdição temporária da unidade em virtude deste comportamento prejudicial aos demais condôminos, pois esta medida não ofende o direito de propriedade, seja por força da função social da propriedade ou do abuso de direito. Além disso, menciona o disposto no

---

<sup>25</sup> GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas. 2011, p. 391.

<sup>26</sup> NADER, Paulo. Op. cit, p. 248.

<sup>27</sup> LOUREIRO FILHO, Lair da S; SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Comentários ao código civil: artigo por artigo*. FUJITA, Jorge Shiguemitsu et all. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 1258.

<sup>28</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil, vol 4: Direito das Coisas*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 364.

artigo 1228 § 4 do CC, em que o proprietário fica privado de usar o bem, mas não perde a propriedade.<sup>29</sup>

Entretanto, há quem sustente que o condômino possa ser expulso por conta de sua conduta reiteradamente antissocial. Na concepção de Marco Fabio Morsello, o fundamento possível para justificar a aplicação da penalidade de expulsão do condômino em razão de atitudes que afetam a sustentabilidade do condomínio a ideia de que a propriedade é uma relação jurídica complexa e pela interpretação da lei conforme a Constituição, criticando a leitura puramente literal do artigo 1337 § único CC.<sup>30</sup> Cabe ressaltar que esta medida seria excepcional, ou seja, subsidiária a aplicação da multa e concessão de ampla defesa a este condômino. Parte-se da noção de que a propriedade também obriga o proprietário.

No mesmo sentido, a crítica de Sílvio Venosa atentando para o fato de que, apensar da falta de previsão legal, admite-se em último caso a possibilidade de expulsão deste condômino que coloca em risco a boa vivência entre os condôminos:

“Como se sabe, o legislador chegou muito próximo, mas não ousou admitir expressamente a possibilidade de estabelecer que o condômino ou assemelhado seja impedido de utilizar a unidade. Não temos dúvida, porém, tendo em vista o sentido social do direito de propriedade que ora se decante, que essa solução pode e deve ser tomada em casos extremos. É de se perguntar se deve o condômino, seus moradores e ocupantes, suportar a presença de um baderneiro ou de um traficante de drogas. Ademais, nem sempre a multa será a punição mais eficiente ao condômino desajustado, mormente se ele é contumaz inadimplente ou, no outro extremo, se o pagamento de multa, em qualquer valor, nada representa para o sacripanta, nem como punição nem como dissuasão, e muito menos como efeito pedagógico.”<sup>31</sup>

Assim sendo, o fundamento que justificaria a possibilidade de uma restrição maior ao exercício da propriedade, tendo em vista que a propriedade somente pode ser tutelada se, efetivamente, atende à sua função social, bem como é vedado o exercício abusivo do direito, caracterizado como ato ilícito. Assim sendo, este entendimento foi adotado na V Jornada de Direito Civil, no Enunciado 508, que admite a possibilidade de exclusão de condômino antissocial.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil Anotado. Direito das Coisas*. Vol V. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012, p. 176.

<sup>30</sup> MORSELLO, Marcos Fabio. O Condômino Antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. In: Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, v 109. Disponível em <http://www.producao.usp.br/handle/BDPI/49060>. data de acesso: 24/9/2016, p. 176..

<sup>31</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: Direitos Reais*. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 365.

<sup>32</sup> “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,



O objetivo do diploma civil certamente consiste em manter um ambiente mais saudável e respeitoso, em que, apesar das diferenças de interesses, culturais, religiosos, as pessoas coabitem de forma o mais harmoniosa possível. Neste sentido, é possível sustentar, em defesa daqueles que se sentem prejudicados pelo condômino antissocial a aplicação gradual de sanções que atingem a propriedade do imóvel, de uma interdição temporária até uma expulsão, em caso mais grave, que ensejará uma alienação judicial forçada, nos termos do artigo 730 do CPC, e no caso de condômino não proprietário a resolução contratual pela via jurisdicional.<sup>33</sup>

A jurisprudência, por sua vez, tem admitido em alguns casos concretos a possibilidade aplicação de penalidade de restrição à propriedade do condômino antissocial. Aliás, no campo processual, já foi reformada decisão judicial no Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que extinguiu o julgamento, sem mérito, por entender que o autor que solicita a exclusão do condômino antissocial carece de ação.<sup>34</sup> É uma importante decisão à medida que extinguir o processo sem analisar o mérito significa que a tutela a respeito da expulsão do condômino nocivo sequer seria analisada.

Um caso em que se reconheceu a possibilidade de intervenção na propriedade privada do condômino foi decida no TJSP. Cuida-se de mau cheiro em unidade de condômino, fato que foi apontado em Assembleias, e até feito um acordo, mas que não obteve êxito. Aliás, houve um incêndio provocado pela condômina, em razão de seu descuido e desatenção, em que foi constatada pelo corpo de bombeiros a grande quantidade de lixo no interior de sua propriedade. Diante deste quadro, e do risco de grande proliferação de doenças aos demais condôminos, foi ajuizada uma ação com vistas a exclusão desta condômina. Entretanto, a proprietária sofreu uma interdição temporária, pelo prazo de 60 dias, a fim de proceder à devida higienização do imóvel.<sup>35</sup> Percebe-se, portanto, que nesta situação, ao ter privado o

---

asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.” Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/577>. Data de acesso: 24/09/2016.

<sup>33</sup> MACHADO, Bruno Mangini de Paula. Op cit, p. 132-134.

<sup>34</sup> CONDOMÍNIO – EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL – AÇÃO JULGADA EXTINTA – CARÊNCIA DE AÇÃO – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO – SANÇÃO GRAVOSA QUE NÃO POSSUI PREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL – INCONFORMISMO – OMISSÃO DO LEGISLADOR QUE, POR SI SÓ, NÃO PROÍBE A PRETENSÃO DEDUZIDA EM JUÍZO, NEM AFASTA A APLICAÇÃO DE NORMAS CONSTITUCIONAIS QUE INTEGRAM O DIREITO PRIVADO – DEVER DA JUSTIÇA DE SOLUCIONAR A CONTROVÉRSIA PELO MÉRITO – DIREITO DE AÇÃO RECONHECIDO - SENTENÇA ANULADA. RESULTADO: apelação parcialmente provida. BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação 4000395-25.2013.8.26.2010. Relator(a): Alexandre Coelho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/04/2016.

<sup>35</sup> CONDOMÍNIO CONDÔMINO ANTISSOCIAL EXCLUSÃO POSSIBILIDADE Requerida mantém

seu bem particular a fim de proceder à devida limpeza necessária, que colocava em risco à saúde dos demais condôminos, foi medida necessária para que, depois de certo tempo, o condômino pudesse retornar ao seu imóvel.

Um julgado que reconhece a possibilidade de exclusão do condômino antissocial foi identificado no Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR). No caso em tela, um morador contratava empregadas domésticas e praticava abusos sexuais, cárcere privado e retinha a documentação; houve comprovação de que mais de 100 mulheres foram trabalhar no condomínio, e esta rotatividade exagerada já tornava uma situação incomoda, ameaçando a própria segurança do condomínio. Além disso, a polícia também foi chamada em algumas ocasiões, algumas destas mulheres agredidas por este condômino prometeram “vingança” e chegou até mesmo a ser aberto um livro de ocorrência específico para esta questão. Diante deste quadro, mais perigoso do que o mencionado anteriormente, parece-nos que, efetivamente, uma pessoa que, de forma reiterada, contratava domésticas para promover o abuso sexual e de todo tipo de ordem coloca, efetivamente, em risco a insustentabilidade de convivência com os demais condôminos, que ficam em situação de ameaça à sua segurança, sossego e até saúde, inclusive, com medo de que os próprios moradores do condomínio também fossem vítimas de alguma violência.<sup>36</sup>

---

grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos Risco de incêndio SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé. BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação 0003122-32.2010.8.26.0079. Relator(a): Flavio Abramovici; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/08/2013; Data de registro: 28/08/2013.

<sup>36</sup>APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDÍLIO VERTICAL. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. INOCORRÊNCIA. APELO INTERPOSTO ANTES DA DECISÃO DOS EMBARGOS. RATIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO. LIMITAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO, TÃO-SOMENTE POSSIBILIDADE, APÓS ESGOTADA A VIA ADMINISTRATIVA. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUÇÃO ANTISOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSÉDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM PARA INVESTIDA EM MORADORA MENOR DO CONDOMÍNIO, CONDUÇÃO ANTISOCIAL INADMISSÍVEL QUE IMPÕE

## Conclusão

A propriedade é o direito real por excelência, que atribui ao proprietário os poderes inerentes ao seu exercício no aspecto estrutural (usar, gozar, dispor e reivindicar) o que representa o aspecto estrutural. No entanto, a propriedade também cumpre uma função social, que leva em consideração os interesses não proprietários, no caso em estudo, a convivência harmoniosa entre os condôminos.

A vida em condomínio edilício parece uma realidade cada vez mais comum no cotidiano das pessoas, e é natural que eventualmente surjam conflitos. Entretanto, a vida em condomínio requer que, de certa forma, cada integrante perceba que não vive sozinho, e que a vida em grupo exige algumas restrições.

Neste sentido, a figura do condômino antissocial visa, efetivamente, inibir aquele que, de forma reiterada, contínua, torna a vida em condomínio insuportável. O legislador estabelece a necessidade de uma assembleia prévia, o que é fundamental para o exercício da defesa, pois não raro, as imputações de tais condutas poderiam ser infundadas, com base em desentendimentos particulares entre alguns condôminos. É a coletividade do condomínio que vai decidir efetivamente se a conduta figura, ou não, como nociva. Não se obsta que no Regimento Interno sejam apontadas condutas que poderiam se reputar como prejudiciais ao condomínio, mas caso o fizesse seria um rol meramente enumerativo.

O nosso legislador estabeleceu como sanção a aplicação de multa, o que revela o quanto a visão patrimonialista ainda existe no Código Civil. De fato, nem tudo se resolverá apenas pela sanção pecuniária, pois que se deseja é cessar o incomodo prejudicial ao condomínio. Neste passo, o condomínio e também os demais condôminos, depois de oportunizada a defesa ao condômino antissocial e percebendo que a multa não terá grande efeito, poderão se valer de um pedido de interdição e até mesmo de expulsão do condômino, já que a propriedade somente merece tutela se, efetivamente, cumpre a sua função social. No caso apresentado pelo condômino que praticava uma série de assédio sexual e também moral às empregadas que contratava. Por outro lado, algumas condutas poderão ter uma gravidade

---

PROVIMENTO JURISDICIONAL EFETIVO. CABIMENTO. CLÁUSULA GERAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. MITIGAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONHECIMENTO. MATÉRIA NÃO DEDUZIDA E TAMPOUCO APRECIADA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. Relator: Arquelau Araujo Ribas Processo: 957743-1. Acórdão: 36836 Fonte: DJ: 1023 Data Publicação: 22/01/2013. Órgão Julgador: 10ª Câmara Cível. Data Julgamento: 13/12/2012

um pouco menor, e neste sentido, ensejar uma interdição temporária do imóvel, a fim de que venha a cessar a atitude nociva, conforme se depreende no julgado relativo à condômina que não procedia à limpeza de seu imóvel, pois que aqui se observa um caso de abuso de direito.

#### **Referências:**

AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira. *Direito civil: introdução e teoria geral*. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

Brasil. Superior Tribunal de Justiça. REsp 356821. Relatora. Ministra. Nancy Andrighi. 3ª Turma. Diário de Justiça: 5/8/2002.

Brasil. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1365279/SP. Relator. Ministro Luis Felipe Salomão. 4ª Turma. Diário de Justiça: 29/09/2015.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação 4000395-25.2013.8.26.2010. Relator(a): Alexandre Coelho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/04/2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação 0003122-32.2010.8.26.0079. Relator(a): Flavio Abramovici; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/08/2013; Data de registro: 28/08/2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. Relator: Arquelauro Araujo Ribas Processo: 957743-1. Acórdão: 36836 Fonte: DJ: 1023 Data Publicação: 22/01/2013. Órgão Julgador: 10ª Câmara Cível. Data Julgamento: 13/12/2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil. Reais*. Vol 5. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

FIGUEIREDO, Fabio Vieira. *Novo CPC anotado e comparado para concursos*. São Paulo: Saraiva, 2015.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas. 2011.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

LÔBO, Paulo. *Direito Civil. Coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei 10406, de 10.01.2002*. 10 ed. Coordenador Cezar Peluzo. Barueri: Manole, 2016.

LOUREIRO FILHO, Lair da S; SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Comentários ao código civil: artigo por artigo*. FUJITA, Jorge Shiguemitsu et all. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. *O Condomínio Edilício e o Condômino com Reiterado Comportamento Antissocial*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 2013.

MAZZEI, Rodrigo Reis. Apresentação. Notas Iniciais à Leitura do Novo Código Civil. In: CAMBLER, Everaldo Augusto; BARRETO, Wanderlei de Paula; TERRA, Marcelo. *Comentários ao Código Civil Brasileiro, parte geral, v. 1*. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. LXXXII.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil Anotado*. Direito das Coisas. Vol V. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.

\_\_\_\_\_. *Direito das Coisas*. São Paulo: Atlas, 2015.

MORAN, Maria Regina Pagetti. *Exclusão do Condômino Nocivo nos Condomínios em Edifícios*. São Paulo: LED Editora de Direito, 1996.

MORSELLO, Marcos Fabio. O Condômino Antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. In: *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*. São Paulo, v 109. Disponível em <http://www.producao.usp.br/handle/BDPI/49060>. data de acesso: 24/9/2016, p. 176.

NADER, Paulo. *Curso de direito civil, parte geral – vol 1*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil*. Vol 4. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições, de Direito Civil*. Vol IV. Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: Direito das coisas*. vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2003.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil, vol 4: Direito das Coisas*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. São Paulo: Atlas, 2012.