XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI FORTALEZA - CE

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

ELCIO NACUR REZENDE

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

ALEXANDER PERAZO NUNES DE CARVALHO

Copyright © 2023 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

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 - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU – São Paulo
Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Fernando Passos – UNIARA - São Paulo
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia
Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal
Comunicação:
Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM – São Paulo
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará
Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI – Santa Catarina
Eventos:
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo
Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina
Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP – Pernambuco

D597

Direito Civil Contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] Organização CONPEDI

Coordenadores: Alexander Perazo Nunes de Carvalho; Elcio Nacur Rezende; Maria Creusa De Araújo Borges. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-849-3
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Saúde: Acesso à justiça, Solução de litígios e Desenvolvimento

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. XXX Congresso Nacional do CONPEDI Fortaleza - Ceará (3; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34

CONPEDI

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI FORTALEZA - CE

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

No quadro do XXX Congresso Nacional do CONPEDI (Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito), realizado entre os dias 15 e 17 de novembro de 2023 na cidade de Fortaleza/CE, teve lugar um profícuo debate no campo da pesquisa do Direito Civil Contemporâneo com a apresentação de trabalhos de professores, doutorandos e mestrandos. Destaca-se o avanço da pesquisa nesse campo com a inserção de temas que expressam a inovação e as articulações com os desafios da sociedade digital e os impactos da inteligência artificial. Esses novos temas impactam na produção da pesquisa desenvolvida na pós-graduação e demandam o posicionamento na seara do Direito Civil, como os temas da responsabilidade civil, das configurações do Direito de Propriedade e dos contratos. Enfatiza-se, também, as articulações interdisciplinares que tiveram lugar nas abordagens utilizadas nos textos, articulações entre o Direito Civil, o Direito Constitucional, o Direito Internacional dos Direitos Humanos, destacando os processos de humanização nessa seara. Nessa perspectiva, se inserem os textos aqui apresentados, os quais expressam essa inovação e as articulações interdisciplinares. É indiscutível a qualidade dos artigos apresentados por diversos autores dos mais diferentes estados do Brasil, fruto de profundas pesquisas realizadas no campo da pós-graduação em Direito no Brasil.

Nos textos, estimado(a) leitor(a), você encontrará trabalhos que representam, inexoravelmente, o melhor conhecimento sobre Direito Civil em todas as suas ramificações, como nas Obrigações, Contratos, Reais, Famílias, Sucessões e na sua Parte Geral.

Fica registrado o enorme prazer dos coordenadores do grupo de trabalho em apresentar este documento que, certamente, contém significativa contribuição para a Ciência Jurídica.

O CONDÔMINO ANTISSOCIAL: REFLEXÕES SOBRE A DIMENSÃO DO DIREITO À MORADIA NAS RELAÇÕES DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

THE ANTISOCIAL OWNER: UNDERSTANDING THE RIGHT TO HOUSING IN CONDOMINIUM RELATIONSHIPS

Andrea Cristina Zanetti [1]
Camilly Pataro [2]

Resumo

Embora o Código Civil penalize o condômino antissocial com multa correspondente ao décuplo das contribuições condominiais (parágrafo único do art. 1.337 do CC), uma análise preliminar das decisões judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo demonstra que a sanção pecuniária, em muitos casos, não é suficiente. Diante desses fatos, discute-se a problemática das medidas alternativas possíveis para a manutenção do convívio condominial em hipóteses que incluem restrições ao direito de uso da propriedade, inclusive a moradia. Para tanto, o trabalho aborda o direito constitucional à moradia, no ambiente específico do condomínio, a função social da propriedade, o abuso de direito e as normas do direito de vizinhança para interpretação sistemática e compreensão dos conflitos no condomínio edilício. Nesse sentido, a pesquisa é constituída por revisão legislativa e bibliográfica, complementada por análise empírica das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo, e propõe reflexões contemporâneas sobre as restrições de direito de uso e a remoção do condômino antissocial a partir do estudo de casos brasileiros.

Palavras-chave: Direito de vizinhança, Condomínio edilício, Comportamento antissocial, Condômino antissocial, Expulsão

Abstract/Resumen/Résumé

Although the Civil Code penalizes the anti-social behavior within condominiums with a fine corresponding to ten times the condominium contributions (sole paragraph of article 1337 of the Civil Code), a preliminary analysis of the judicial decisions of the São Paulo Court of Justice demonstrates that the pecuniary sanction, in many cases, is not sufficient. Considering these facts, the issue of possible alternative measures for maintaining condominium coexistence in situations that involve restrictions on the right to use of property, including housing, is being discussed. In order to do so, the work addresses the constitutional right to housing in the specific context of condominiums, the social function of property, abuse of rights, and the norms of neighbor law for systematic interpretation and understanding of

[1] Pós-doutorado no ramo de Ciências Jurídico-Civis na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (FDUL). Doutora e Mestra em Direito pela PUC/SP.

[2] Graduanda da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto (FDRP-USP). Pesquisadora do grupo de pesquisa Impactos Jurídicos nos Comportamentos Negociais (IJCN).

conflicts within the condominium building. In this sense, the research consists of legislative and bibliographic review, supplemented by empirical analysis of decisions from the São Paulo State Court of Justice, and it proposes contemporary reflections on restrictions on the right to use and the removal of antisocial condominium residents through the study of Brazilian cases.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Neighborhood law, Condominium building, Antisocial behavior, Antisocial owner, Expulsion

INTRODUÇÃO

A ocupação do solo no Brasil mudou consideravelmente a partir da década de 1970, com a intensificação da migração da população para as cidades. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (Correa, 2023) revelam que o Brasil vem passando por um processo de verticalização e adensamento das cidades nas últimas décadas de tal modo que, em 2019, somavam 10,4 milhões de apartamentos (estimativa correspondente a 68 milhões de moradores), representando 14,2% dos domicílios existentes em todo o País, dos quais 7,8 milhões surgiram nos últimos 35 anos. Levantamento realizado pelo Centro de Estudos da Metrópole – CEM (Jorge, 2022) aponta que a cidade de São Paulo já possui, pela primeira vez, mais apartamentos do que casas.

São as denominadas propriedades horizontais, constituídas de construção sobrepostas em terreno comum, normalmente realizadas por uma incorporadora imobiliária. Essas construções sobrepostas são divididas em unidades autônomas (mantida a exclusividade da propriedade privada) e, ao mesmo tempo, áreas de propriedade comum, como o terreno onde o prédio foi edificado, *hall* de entrada, fundações, elevadores, área de lazer e outras áreas de uso comum que são representadas por frações ideais do terreno (art. 1.331 do CC).

A comodidade e a redução dos custos de manutenção são algumas das vantagens dessas construções, porém a convivência próxima entre os vizinhos das unidades autônomas no condomínio poderá resultar em conflitos e, não raras vezes, há situações que ultrapassam o incômodo e a descortesia. Episódios de intolerância e violência, vividas ou presenciadas pelos moradores no cotidiano dos grandes centros urbanos não são algo incomum.

O direito de vizinhança, nesse contexto, é particularizado na forma do inciso IV do art. 1.336 do Código Civil, ao instituir como dever do condômino a não utilização de sua unidade "de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes". As sanções previstas pelo legislador são de natureza pecuniária e há uma gradação do valor a ser pago, segundo a reiteração do comportamento violador. O ápice da proteção é destinado à punição do *condômino antissocial* que deve pagar "multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais" (parágrafo único do art. 1.337 do CC), preservados o contraditório e ampla defesa na assembleia.

No entanto, afinal, o que atualmente compreende-se pelo conceito indeterminado "condômino antissocial"? Caso as sanções pecuniárias previstas no Código Civil e na convenção forem insuficientes para coibir o comportamento reiterado e nocivo, poderá a assembleia geral solicitar ao juiz outras medidas que possam, inclusive, impactar o direito de propriedade desse condômino?

Com o intuito de construir nossos argumentos calcados em dados para análise tanto da noção do intitulado "condômino antissocial" quanto do regime jurídico a ele aplicável, optou-se inicialmente por revisão bibliográfica, a fim de mapear posicionamentos, sendo complementada com a análise de julgados, por amostragem qualitativa, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Metodologia de pesquisa

A pesquisa exploratória inicia-se, neste trabalho, pela revisão da bibliografia brasileira, em linha exemplificativa, diante da necessidade de estruturação e delineamento do sentido atual do conceito indeterminado "condômino antissocial" para o mapeamento dos eventuais posicionamentos sobre as soluções aplicáveis aos conflitos de vizinhança em perspectiva especializada, como ocorrem nos condomínios. Esta pesquisa documental, como primeiro método, incluiu dados, artigos, pesquisas, teses e obras obtidas no acervo da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto (FDRP/USP). Além disso, a partir das bases de dados eletrônicas, utilizou-se pesquisa integrada com o Portal de Busca da USP (Periódicos Capes, Scielo, Thomson Reuters).

Em complemento à pesquisa documental, buscando tratar dos problemas de pesquisa e hipóteses de solução, optou-se pela análise de casos judiciais, selecionados de modo qualitativo, como segunda etapa da pesquisa. Para tanto, foi realizada a triagem dos casos específicos, no *site* do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), uma vez que as cidades desse Estado, especialmente a cidade de São Paulo, apresentam grande concentração de condomínios edifícios.

1. Direito de vizinhança nas relações condominiais

1.1 A propriedade horizontal: da patrimonialidade ao reconhecimento de sua dimensão existencial

O sentido de *propriedade*, como instituto jurídico e político, configura-se, na expressão de Rodotà (1981, p. 452), como um "difícil entrelaçamento entre a compatibilidade lógica e as forças que operam na sociedade". Afinal, a propriedade possui em sua estrutura componente de ordem fática e, embora o direito tente confiná-la a uma "mera conformidade legal", seu sentido "trespassa o universo estrito do direito positivado" (Fachin, 2011, p. 813), em síntese, molda-se às realidades social, econômica e cultural de cada época.

Atualmente, o art. 1.228 dispõe sobre a extensão abstrata de seu exercício; em outros termos, a propriedade inclui as ações de "usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha". Trata-se da dimensão interna do direito de propriedade. Todavia, essas faculdades já não podem ser exercidas sem observar limitações e restrições que visam a coletividade e o bem comum.[1] É nesse sentido que Penteado (2014, p. 176) afirma: "[...] esta faculdade de usar, portanto, não é ilimitada, compreendendo forte passivo na função social" – o que revela uma "composição de posições jurídicas no interior do direito de propriedade".

A função social da propriedade refletida em dispositivos do Código Civil, a exemplo dos §§ 1.º a 4.º do art. 1.228, entrelaça-se com a intenção do legislador constituinte da Carta Magna de 1988 (arts. 5.º, XXIII e XXII, 186 e 182, § 2.º). Assim, a propriedade privada é protegida como direito fundamental, contudo não deve estar apartada de sua função social. Do mesmo modo, há proteção constitucional ao direito à moradia (art. 6.º) consagrado na Emenda Constitucional 26/2000, na perspectiva do mínimo existencial garantido à pessoa humana, o que será oportunamente delineado na perspectiva da moradia em condomínios, com as sanções cabíveis ao condômino antissocial.

Desse modo, a noção de propriedade privada na atualidade possui em sua dimensão externa, para além da proteção a interferência indevida de terceiros, que é dada pela orientação de valores coletivos e sociais, inclusive aqueles inerentes à pessoa, expressos na Constituição Federal e que reverberam no Código Civil atual. Trata-se de função dinâmica da propriedade que integra seu núcleo.

É o que Perlingieri (2004, p. 221-224) aponta como "situação subjetiva complexa", isto é, a propriedade situada que possui relação com interesses de outros proprietários, vizinhos, terceiros e o próprio Estado (a exemplo da convenção de condomínio, do direito de vizinhança, da proteção ao meio ambiente e das normas municipais de organização do espaço urbano), o que demanda cooperação e conciliação de centros de interesses contrapostos. O interesse do proprietário é conformado pela perspectiva funcional da propriedade (função social) e deve estar alinhado aos valores sociais e existenciais inerentes ao nosso ordenamento jurídico.

---

[1] Embora comumente tratados como sinônimos, refletem efeitos jurídicos distintos. Nesse sentido, são limitações à propriedade as "compressões à esfera jurídica do titular de situação real", que reduzem as potencialidades da situação de domínio dadas pelo próprio ordenamento, pela norma jurídica. Já as restrições à propriedade são compressões à esfera jurídica do titular decorrentes dos negócios jurídicos, logo, a partir de declaração de vontades. É o caso das restrições às cláusulas de inalienabilidade de imóvel; pactos obrigacionais registrados sobre imóveis; termos de comum acordo entre condôminos e que integram a respectiva convenção condominial (Penteado, 2014, p. 193).

A propriedade privada, inclusive aquela representada pela unidade condominial, deve ser estruturada em visão dinâmica, vinculada ao cumprimento de um fim (*função*), logo, superando sua organização em perspectiva estática e patrimonial.

O condomínio edilício previsto no art. 1.331, *caput*, do Código Civil é constituído a partir de uma edificação (propriedade horizontal) composta, na técnica jurídica, por uma união de unidades independentes e exclusivas (art. 1.331, § 1.º), que são indissociáveis das partes comuns dos condôminos, ou seja, estruturas físicas e serviços comuns destinados aos proprietários das unidades exclusivas (Nery; Nery Jr., 2022), como as paredes externas, escadarias, piscinas, áreas de lazer e o terreno onde o prédio está edificado (art. 1.331, §§ 2.º e 3.º).

A partir da instituição do condomínio,[2] segue-se a estipulação de regras que visam gerir a convivência naquele espaço. Nesse instrumento, denominado convenção condominial, com a aprovação de dois terços das frações ideais (art. 1.333 do CC), são estabelecidos os parâmetros e as medidas aplicáveis visando à pacificação social, afinal, como elucida Pereira (2021, p. 114):

> [...] os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos implicam a instituição de um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, ou convenção do condomínio.

As regras da convenção condominial sinalizam limitações ao exercício do domínio nas unidades independentes que compõem a propriedade horizontal, dimensão externa da função social, de modo a criar normas privadas de boa convivência, em consonância com o interesse coletivo da comunidade condominial.

Segundo Franco e Gondo (1988, p. 53-54), "é a Convenção uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a regrar o comportamento não só dos condôminos, mas de todas as pessoas que ocupem o edifício". Portanto, mesmo os titulares que não a subscreveram, os futuros proprietários, locatários, comodatários e visitantes, todos devem observar a convenção condominial. Os limites dados à liberdade individual de cada morador são justificados pela necessidade de preservar a relação coletiva, característica essencial do condomínio.

Nessa perspectiva, em dimensão existencial, em ambiente condominial, há proteção à moradia individual e a garantia de seu uso, gozo e fruição à medida que as ações do morador importem no reconhecimento das demais moradias vizinhas e, logo, em uma dimensão social e coletiva que considera as regras de convivência e da convenção condominial.

1.2 As particularidades do direito de vizinhança no condomínio edilício

O direito de vizinhança surge nesse contexto afetando a propriedade privada ao cumprimento do compromisso de convivência atinente a dois proprietários que são, na visão dinâmica e social da propriedade, também vizinhos. Dantas (1972, p. 15) apontava essa afetação como "ponto crítico da teoria da propriedade", por interferir no exercício pleno das faculdades proprietárias. É o que Pontes de Miranda (2012, p. 449-450) chama de "contactuação dos direitos de propriedade". Assim, o direito de propriedade do imóvel, inclusive na propriedade horizontal (condomínio de edifícios), é limitado pelo direito de propriedade do imóvel vizinho.

[2] O condomínio edilício surge do ato de instituição – por ato *inter vivos* ou por testamento, feito por escritura pública ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.332 do CC).

É certo que na convivência comunitária dos grandes centros, sobretudo no condomínio, ocorrerão interferências, porém cabe coibir apenas aquelas interferências que "se revelem prejudiciais aos seus vizinhos, ameaçando a sua incolumidade e o seu próprio direito de propriedade" (Farias; Rosenvald, 2017, p. 542).

Entre as hipóteses de regulamentação do direito de vizinhança, há vedação ao uso anormal da propriedade. Apesar de a previsão dos arts. 1.277[3] a 1.281 do Código Civil indicar as regras gerais quanto à matéria, é o inciso IV do art. 1.336 do Código Civil que cuida especificamente do uso anormal da propriedade para o condomínio horizontal.

Claro, a cláusula geral prevista no art. 1.277 do Código Civil pode ser aproveitada para uma aproximação inicial do sentido de "saúde, sossego e segurança", na busca de soluções para os conflitos de vizinhança e, por conseguinte, delinear alguns aspectos gerais de aplicação aos conceitos indeterminados contidos no art. 1.336, IV, do Código Civil.[4]

Contudo, há limitações específicas para os condomínios edilícios, às quais não se sujeita a propriedade imóvel em geral (Queiroz Assis *et al.*, 2016).

A razão dessa diferenciação está no fato de o próprio legislador, com razão, endereçar as relações de vizinhança condominial em capítulo próprio (Capítulo VII – Do Condomínio Edilício) no Título II, Direitos Reais. Afinal, no condomínio horizontal, as relações de vizinhança estreitam-se, seja porque as paredes e as lajes de uma propriedade exclusiva são também a divisão física entre outras unidades que compõe, o condomínio e o espaço comum, seja porque o *hall* de entrada, a garagem, o elevador e outros espaços comuns são compartidos, intensificando a relação entre as pessoas em uma convivência diária.

A cláusula geral[5] expressa no art. 1.277 do Código Civil trata do vizinho (possuidor ou proprietário) que causa interferência prejudicial às propriedades do entorno, em desacordo com sua finalidade econômica ou social e a boa-fé (abuso de direito), especializado nos atos que ofendam a saúde, o sossego e a segurança. No caso dos condomínios horizontais, o art. 1.336, VI, condiciona o uso normal da propriedade à incolumidade desses três bens jurídicos e os "bons costumes".

Assim, analisados em conjunto, temos: (i) a segurança, tanto pessoal como patrimonial, a exemplo da integridade física de morador ou a estabilidade do prédio; (ii) o sossego, como ambiente de relativa tranquilidade, tolerando-se barulhos na medida em que estejam de acordo com a convenção condominial, regulamentos administrativos aplicáveis ou não causem malefício psíquico; (iii) a saúde, entendida como preservação das funções biológicas normais, incluindo a integridade física, emocional e psíquica dos

---

[3] Nos termos do art. 1.277 do Código Civil: "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 o 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).

[4] Conforme dispõe o art. 1.336: "São deveres do condômino: [...] 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" (Brasil, 2002).

[5] Entendemos como cláusula geral quando inúmeras situações fáticas são enfeixadas ao *caput* (*fattispecie*) e ainda que haja balizas para a solução do uso anormal da propriedade, fonte do conflito de vizinhança, o legislador não indica esses parâmetros como uma consequência jurídica específica, predeterminada. Não há, pois, a listagem de efeitos jurídicos taxativos e, diante disso, o aplicador do direito poderá buscar a solução que melhor atenda o caso concreto. Na visão de Martins-Costa (2018, p. 143), o processo ocorre quando o julgador é redirecionado a modelos de conduta, "pautas de valoração que não estão descritos na própria cláusula geral (embora por ela sejam indicados), cabendo-lhe, para tanto, quando atribuir, uma consequência jurídica à cláusula geral, formar normas de decisão vinculadas à concretização do valor, diretiva ou do padrão social" . Por outro lado, o parágrafo único do art. 1.337 ("condômino antissocial" por exemplo) endereça conceito indeterminado. Afinal, no enunciado da norma há conceitos vagos, imprecisos, que necessitam de preenchimento valorativo, mas as sanções são precisas (sanções pecuniárias). Nas linhas trabalhadas por Engisch (2008, p. 208), "normas que possuem conceitos determinados são precisas e exaustivas em seus mandamentos, já as normas que apresentam conceitos indeterminados são aquelas cujo conteúdo e extensão do conceito são em grande medida incertos, necessitando de complemento em conformidade com os ideais valorados pelo Direito".

proprietários vizinhos; e (iv) os bons costumes, a partir de um padrão de comportamento exigível segundo a finalidade de condomínio, observados a ética e os valores da coletividade (Lôbo, 2023).[6]

A caracterização de violação dos bons costumes é particularmente problemática. Trata-se de expressão vaga, de difícil delimitação e aplicação. Pereira (2021, p. 144) compreende que "entre as atividades proibidas incluem-se as ilícitas e imorais, tais como a prática de jogos, associações para fins ilegais, atentados ao pudor e à moralidade sexual, exibições indecentes". Entretanto, a sanção por violação aos bons costumes deve resguardar o princípio da privacidade. O condômino não está impedido de receber visitas ou de atuar profissionalmente, desde que isso não viole o sossego e a segurança dos demais, embora legítima a proibição de utilização da unidade autônoma como casa de tolerância (Queiroz Assis *et al.*, 2016).

Para Venosa e Densa (2021, p. 218), a responsabilidade por vizinhança segue a regra geral da responsabilidade civil subjetiva, sendo aplicável a responsabilidade objetiva, a partir do parágrafo único do art. 927, apenas quando o risco criado pelo vizinho for anormal, exagerado e grave.

Contudo, compreendemos que a culpa não é exigida na responsabilidade civil que recai sobre as relações de vizinhança, em regra. Afinal, "o direito de vizinhança funda-se numa modificação objetiva do estado dos lugares que o vizinho não é obrigado a suportar, e não numa reação a um ato ilícito" (Ascensão, 1993, p. 252), aspecto aplicável não só às relações de vizinhança em geral, mas também às relações de vizinhança condominiais.

Admitida a responsabilidade objetiva, podem-se divisar quatro elementos essenciais: a) a titularidade de uma situação jurídica de direito real ou posse; b) a utilização dessa situação; c) a interferência prejudicial; d) o nexo de causalidade entre o uso e a interferência danosa (Costa, 2019).

Esse rigor na responsabilidade justifica-se porque os condomínios edilícios são como "verdadeiras colmeias humanas", na expressão utilizada por Franco e Gondo (1988, p. 130), e a contiguidade das unidades pode intensificar situações de incômodo intolerável. Como anotam os autores, "os casos mais rotineiros de violação do direito de vizinhança são de vazamento d'água para o apartamento inferior, poluição sonora ou ruídos excessivos, a presença de animais incômodos, comportamento inadequado etc." (Franco; Gondo, 1988, p. 249).

2. Condômino nocivo e antissocial: considerações segundo a doutrina civilista

2.1 Noção: elementos para a configuração do condomínio antissocial

Compreender os elementos que compõem a cláusula geral do direito vizinhança e a relevância da convenção de condomínio, que poderá detalhar situações específicas de vizinhança com base no art. 1.336, IV, do Código Civil, é essencial para estruturar a noção do *condômino antissocial*, previsto no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil. No entanto, alertamos que não é a violação singular que configurará a hipótese do *condômino antissocial.* Assim, cumpre distinguir o condômino nocivo e o antissocial.

Não é a mera violação dos incisos do art. 1.336 do Código Civil, em especial do inciso IV, que configurará a conduta antissocial do condômino. Em outros termos, cumpre não confundir o descumprimento reiterado dos deveres condominiais, previsto no *caput* do art. 1.337 do Código Civil, com o reiterado comportamento *antissocial* do morador (proprietário ou possuidor), previsto no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil.

Além disso, outro esclarecimento faz-se necessário. Há autores, como Melo (2015), que nomeiam o primeiro como "nocivo", reservando o termo "antissocial" apenas para o parágrafo único do art. 1.337 do

[6] É importante observar que o sentido de bons costumes é objetivo. Como elucida Lôbo (2023, p. 125), "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 desrespeito às diferenças, principalmente culturais, das pessoas e de grupos sociais minoritários, em violação aos direitos fundamentais assegurados pela Constituição".

Código Civil. Para o autor, é importante diferenciar as duas hipóteses, pois o comportamento *antissocial* é situação mais séria, de maior gravidade, em que, mais do que sistemático desatendimento a preceitos legais e regimentais, a convivência deixou de ser suportável. Outros, como Farias e Rosenvald (2017), afirmam que "nocivo" designa todo aquele que apresenta "conduta incompatível, perturbando a paz condominial, prejudicando a segurança, tranquilidade, sossego, saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais", abrangendo "tanto o comportamento antissocial quanto o descumprimento reiterado de deveres" (Farias; Rosenvald, 2017, p. 728-731). Assim, para fins terminológicos, adotou-se esta última compreensão, tratando o *antissocial* como espécie do *nocivo*, com a ressalva de que à análise ora proposta limita-se à hipótese do parágrafo único do art. 1.337.

O Código Civil, em seu art. 1.337, tipificou o comportamento reprovável do condômino que, em razão de "reiterado comportamento antissocial", torna incompatível sua convivência com os demais condôminos. O legislador, ao recorrer ao termo "antissocial" – conceito indeterminado[7] –, fê-lo com a intenção de proporcionar ao aplicador do direito (inclusive à assembleia) ferramenta técnica jurídica que permite a adaptabilidade da norma à realidade social.

Em revisão bibliográfica, observa-se que Loureiro (2007), Sartorelli (2006), Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022) cuidam da noção do condômino antissocial a partir do comportamento incompatível com a convivência social no ambiente do condomínio. Destacam-se a real nocividade e o prejuízo ao sossego, à salubridade, à segurança e à moral, com a diferença de que, para Loureiro (2007), a noção inclui a grave ameaça à manutenção do equilíbrio de convívio condominial diante do referido comportamento.

Alguns autores, por sua vez, apontam o comportamento nocivo em sentido amplo, o que inclui tanto a postura antissocial (aquele que põe em risco a segurança, a saúde e o sossego ou implica atos ilícitos e imorais) quanto a conduta de descumprimento reiterado dos deveres previstos na lei e na convenção de condomínio, especialmente a inadimplência reiterada, contumaz, abusiva, para aplicação da multa prevista no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil. É o caso de Lôbo (2023) e Scavone Jr. (2022, p. 980), o qual afirma que "a falta de pagamento reiterada e prolongada pode ensejar a penalidade decorrente do comportamento antissocial". Moran (1996), em obra especializada, também indica a dupla ilação ao destacar a conduta que afeta o equilíbrio econômico.[8] Essa concepção, porém, não é ponto pacífico.[9]

Outros especialistas ressaltam, sobremodo, o caráter casuístico do termo e a necessidade do comportamento nocivo reiterado, em desacordo com a realidade social e os interesses comunitários que prevalecem no condomínio. Logo, a conduta antissocial é "conceito necessariamente indeterminado, tipo aberto, mas, é certo, **cujo elastério deve ser reservado a situações sérias**, que inclusive denotem incompatibilidade" (Godoy, 2009, p. 112 – grifou-se)

Nessa linha estão Pereira (2021), Tartuce (2023), Farias e Rosenvald (2017), além de Viana (2009). Aliás, o último autor acrescenta ao padrão de comportamento antissocial a anormalidade que fere não apenas as convenções comunitárias e éticas, mas, "não raro, pode chegar às raias da prática contravencional ou delituosa. É a pessoa que age de forma abusiva, deseducada, desrespeitosa, egoísta, indisciplinada, provocadora de constrangimento, violadora de normas regulamentares do condomínio" (Viana, 2009, p. 62).

Diniz (2022) e Angélico (2004) exemplificam a partir do uso do imóvel para atividades ilícitas, como tráfico de drogas, jogos de azar ou prostituição; agressões verbais e físicas reiteradas ao empregado do condomínio; constantes festas noturnas espalhafatosas, tornando a convivência impossível.

---

[7] Conferir nota de rodapé 5.

[8] O condômino nocivo, segundo a autora, incluindo é aquele cuja "conduta por ação ou omissão, prejudica a segurança, a tranquilidade, o sossego, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais" (Moran, 1996, p. 294).

[9] Por exemplo, Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022) compreendem que a inadimplência reiterada, no máximo, seria abarcada pelo *caput* do art. 1.337, uma vez que a conduta não é capaz de gerar incompatibilidade de convivência.

Em síntese, as noções anteriormente apresentadas não são prontas e acabadas. Cientes da técnica utilizada pelo legislador (conceito indeterminado), os especialistas sabem que não é possível trabalhar uma definição precisa. O complemento da noção é feito pela casuística, porém a doutrina auxilia a delinear critérios capazes de nortear a aplicação da sanção e traçar situações que podem ser remetidas às hipóteses fáticas contidas no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil. Aliás, os trabalhos desenvolvidos por Miranda (2010), Kojranski (2010), Franco (1997), Morsello (2014) e Lopes (2008) dedicam-se a investigar o limite das sanções aplicáveis, como se mostrará no tópico adiante.

De todo modo, esboçamos a seguir nossa compreensão do condômino antissocial, sem, contudo, pretender defini-lo abstratamente. O condômino antissocial considera o proprietário, possuidor (morador que poderá ser locatário, comodatário, usufrutuário) ou mero detentor (invasor, hóspede) de unidade autônoma em condomínio edilício que, por seu comportamento reiterado e grave, viole a salubridade, o sossego, a segurança e as boas práticas sociais de convívio em comunidade.

Logo, não basta o mero descumprimento reiterado de deveres previstos nos incisos I e III do art. 1.336 do Código Civil, o que inclui a situação de alteração da cor da fachada ou do devedor contumaz[10], pois são hipóteses já contempladas no *caput* do art. 1.337 do Código Civil. [11] O parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil engloba conduta social grave que atinja a organicidade, a finalidade do condomínio e a convivência, ou seja, "deve ser de tal monta que não se possa exigir dos demais coproprietários a continuidade de sua comunhão com o infrator" (Moran, 1996, p. 343). Didática síntese foi formulada por Elias Filho (2012, p. 135):

> Por primeiro, a utilização deve ocorrer diante de uma situação extremamente grave no âmbito do condomínio, em que haja urgência da repressão para se preservar a vida, a integridade física ou assegurar a convivência comum. Em segundo lugar, porque a legislação não explica o que seja conduta "antissocial", assim deve o ato ser comprovadamente caracterizado como causador de profundo desgosto, mal-estar ou constrangimento coletivo, atingindo inclusive a segurança condominial. Em terceiro lugar, deverá haver uma reiteração da prática faltosa.

O julgador deve utilizar como parâmetro, além das regras de boa vizinhança, as próprias regras de natureza *interna corporis* do condomínio (convencionais ou regimentais) a fim de verificar se a conduta do condômino de fato é violadora de deveres. A casuística será abordada com mais detalhes adiante, porém cumpre tratar de aspectos polêmicos da sanção aplicável ao condômino antissocial, ainda em visão doutrinária.

2.2 Sanções: diálogo entre o direito à moradia e a função social da propriedade

Ao disciplinar o condomínio edilício, o Código Civil apresenta uma escala crescente de multas pecuniárias a serem aplicadas aos condôminos que violarem normas condominiais, previstas nos arts. 1.336, §§ 1.º e 2.º, e 1.337, *caput* e parágrafo único. O maior valor foi fixado para casos do condômino antissocial. Segundo o legislador, o condômino com reiterada conduta antissocial "poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia" (Brasil, 2002, art. 1.337, *caput* e parágrafo único). Portanto, pretendia o legislador

[10] Consoante trecho de ementa proferida pela 4.ª Turma do Superior Tribunal de Justiça: "[...] a aplicação da sanção com base no art. 1.337, *caput*, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos..." (STJ, REsp 1.247.020/DF, 4.ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 15.10.2015, *DJe* 11.11.2015. Disponível em: www.stj.jus.br. Acesso em: 12 ago. 2023).

[11] Conforme o art. 1.337: "O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem" (Brasil, 2002).

utilizar-se do caráter coercitivo da multa para inibir condutas lesivas e atentatórias à comunidade condominial (Elias Filho, 2012).

Contudo, na realidade cotidiana não é incomum que, aplicada a multa, a medida mostre-se inócua. É certo que nada impede o condômino de pagar o devido e persistir na prática da conduta antissocial, deteriorando a qualidade de vida do condomínio e a dignidade da moradia dos condôminos. Aliás, se o condômino tem por hábito dificultar a convivência com os demais moradores, é bem possível que se negue a pagar a multa, o que exigirá a cobrança pela via judicial, prolongando o litígio e aumentando o desgaste (Pereira, 2021). Entretanto, a única sanção expressamente imposta pelo legislador do Código Civil ao condômino antissocial é de natureza pecuniária.

Diante dessa complexa realidade, debates doutrinários são travados em torno dessa possível lacuna deixada. Podemos divisar três correntes principais.

A primeira, atualmente minoritária, conserva o texto expresso da norma e ressalta a defesa do direito de propriedade privada e o direito à moradia, logo, vê como inconstitucional a exclusão do condômino, uma vez que o legislador limitou-se à aplicação de multas como única sanção possível. Solução diversa violaria princípios constitucionais da legalidade e a aplicação analógica da máxima *nulla poena sine lege* (Lopes, 2008), extraída do art. 5.º, II, da da Constituição Federal de 1988. Ademais, a eventual venda compulsória determinada em assembleia, acompanhada de sentença judicial, também violaria o inciso XXIV do art. 5.º, segundo o qual, "a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição" (grifou-se). Para essa corrente, não há lacuna deixada pelo legislador. Além da multa, os demais moradores podem ajuizar ação de obrigação de fazer ou não fazer, com imposição de *astreintes*, bem como requerer indenização com base no direito de vizinhança. Assim, "o ordenamento criou um sistema fechado e coerente para inibir os ilícitos" (Kairalla; Simão, 2019, p. 987-988).

Além disso, a desapropriação ou suspensão do exercício dos poderes inerentes à propriedade são interferências e limitações extremas do direito de propriedade, ainda mais quando resultante de decisão judicial. A medida, segundo Tartuce (2023), violaria a já citada legalidade, bem como o preceito de ordem pública; os princípios de proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III, da CF/1988) e a solidariedade social (art. 3.º, I, da CF/1988), além dos direitos de propriedade (art. 5.º, XXII, da CF/1988) e a moradia (art. 6.º da CF/1988).

Para aqueles que consideram a sanção pecuniária como única admitida pelo legislador do Código trata-se de uma interpretação restritiva da função social da propriedade e do art. 1.277 do Código Civil para que não haja a anulação das liberdades individuais. É a orientação que guiou a decisão da 17.ª Câmara Cível do TJRJ, na relatoria do Desembargador Edson Vasconcelos, autor da Apelação Cível 2008.001.11091, ao afastar

> [...] qualquer argumentação no sentido de que o magistrado, à luz do princípio da função social, por si só, tenha o poder de mitigar o direito fundamental à moradia resguardado na Constituição Federal e criar sanção diversa da eleita como a ideal pelos "representantes do povo", transmudando nosso "Estado Constitucional de Direito" em um "Estado Judicial de Direito" [...].

Outro argumento comumente mencionado versa sobre a incidência, na prática, de outros ramos do direito para solução de casos de moradores com comportamento antissocial. Um condômino agressivo armado pode, no âmbito administrativo, perder seu direito ao porte de arma de fogo. Em muitos dos casos levados aos tribunais, é possível identificar uma infração penal, como ameaça, injúria, lesão corporal, perturbação do sossego, violação de domicílio.

Sabe-se que o direito penal funciona como *ultima ratio*. Assim, para os defensores desse posicionamento, o fato de os casos suficientemente graves para eventualmente justificar uma desapropriação encontram sua tipificação no direito penal, esfera mais adequada para lidar com a questão, e não a civil. Buscar

soluções no direito civil "para problemas que são a ele absolutamente estranhos somente causará distorções insuperáveis no sistema" (Kairalla; Simão, 2019, p. 991).

A corrente predominante, porém, admite restrições da faculdade de uso do imóvel pelo condômino antissocial em casos graves, mantendo-se as demais prerrogativas advindas da titularidade do direito, mesmo que o legislador tenha se limitado à aplicação de multas.

Trata-se de uma construção doutrinária que, como veremos adiante, encontra reflexos em decisões do TJSP.

Observa-se que essas medidas não são inéditas em outros regimes jurídicos. Contudo, nos ordenamentos jurídicos comparados, há previsão expressa na lei sobre a restrição ao direito de propriedade e, inclusive, remoção do condômino.

Por exemplo, na Espanha, a continuidade da desobediência possibilita que a assembleia obtenha tutela judicial para que o condômino infrator seja privado do uso da unidade, sem prejuízo dos demais direitos relativos ao domínio. O tempo será definido pelo juiz, segundo a gravidade do caso, todavia não poderá ultrapassar dois anos (art. 19 da Lei 49/1960).

Também na Alemanha é admitida a venda compulsória do apartamento pertencente a condômino nocivo, nos parágrafos 18 a 19 e 51 a 58 da *Wohnungseigentumsgesetz* (WEG) – Lei de Propriedade Condominial. Nesse caso, admite-se o pedido de exclusão (embora como *ultima ratio*), mesmo quando a ofensa é cometida contra um único condômino, por exemplo, tentativa de estupro e difamação ou calúnia grave (Moran, 1996).

No Brasil, ainda que não haja disposição expressa no Código Civil de medidas judiciais de restrição de uso da propriedade ou remoção do condômino antissocial, essa solução tem sido admitida de modo significativo pela doutrina. Trata-se de interpretação sistemática, não apenas lógica e gramatical (França, 2008).

Assim, primeiro, procede-se à análise da teoria geral de condomínio edilício, bem como das sanções previstas em suas normas específicas. Seguindo do particular ao geral, realiza-se em seguida uma interpretação sistemática do Código Civil. Por fim, recorre-se à força normativa da Constituição e à hermenêutica civil-constitucional. Sem essa atividade investigativa completa, recair-se-ia em mero "pensamento formalista positivista" que reduz a "atividade hermenêutica a um procedimento mecânico de aplicação subsuntiva de regra isolada ao caso concreto" (Velmovitsky; Bichara, 2019, p. 80). Por essa razão o argumento de que a medida feriria o princípio da legalidade não seria aplicável no caso.

Apesar de o parágrafo único do art. 1.337 prever apenas sanções pecuniárias, há no final do dispositivo uma imprecisa expressão acerca da qual diverge a doutrina: "até ulterior deliberação da assembleia". Para Viana (2013), por exemplo, o síndico detém poder de fixar o valor da multa e aplicá-la ao condômino, prevalecendo até que seja realizada assembleia geral, que deverá deliberar se perdoará o infrator, se reduzirá o valor da multa ou a aumentará, respeitando o teto legal. "Não poderá impor qualquer outra sanção, a menos que previsto na Convenção de Condomínio ou no Regimento Interno" (Viana, 2013, p. 566).

Entretanto, para a maioria dos autores, o termo "ulterior" traduz uma reserva legal que outorga à assembleia o poder de deliberar acerca de qual medida tomar em caso de ineficácia da multa, seguindo uma lógica de escala progressiva (Miranda, 2010) – o que inclui a possibilidade de restringir a propriedade. Para esse autor, há um caráter finalista da norma que deve ser observado – o objetivo de inibir a conduta nociva. É de questionar se uma indenização poderia ter natureza satisfativa e tornar suportável o que já era insuportável e não se alterou depois de aplicada a multa. Parece-nos que não. A natureza da sanção pecuniária é coercitiva e punitiva. Se ela não consegue cumprir sua missão, medidas mais graves devem ser adotadas.

Por esse motivo, não se poderiam tomar as sanções expressas como limite ao poder deliberativo da assembleia, havendo, na verdade, ampla potencialidade em aberto. "Dentro da filosofia do vigente Código, é

evidente que os princípios gerais dos direitos de vizinhança e do direito condominial permitem a solução" de adotar medida mais gravosa (Venosa, 2023, p. 339). Para tanto, assinalam Melo *et al*. (2021, p. 1.049) que "a assembleia, com quórum especial previsto no 'caput' (três quartos) poderá deliberar a interdição temporária do uso da unidade habitacional ou até mesmo a privação da coisa por parte do condômino recalcitrante em sua insuportabilidade".

Acrescente-se, ainda, o art. 1.277 do Código Civil que trata do uso anormal da propriedade: "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde [...]". Por isso, parcela da doutrina, a exemplo de Angélico (2004), Morsello (2014), Godoy (2009), Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2023), suscita a aplicação desse dispositivo ao art. 536,[12] § 1.º, do Código de Processo Civil[13] e ao dever constitucional de máxima efetividade à atividade jurisdicional.

Consequentemente, o condomínio afetado pode ajuizar ação de obrigação de fazer ou não fazer e "requerer ao juiz a concessão da tutela específica da obrigação, e, assim, de ofício ou a requerimento, poderá determinar a remoção de pessoas e coisas" (Angélico, 2004, p. 100) como meio de obter o resultado prático equivalente, em caso de não cumprimento espontâneo do réu (Machado, 2013). Assim, não haveria propriamente expropriação da unidade, mas sim uma "ordem judicial condenatória impositiva de uma obrigação negativa ou de não fazer, qual seja, 'não morar' naquele ambiente condominial" (Gagliano; Pamplona Filho, 2023, p. 131).

De enfoque mais amplo, por fim, essa corrente evidencia a necessidade de buscar respostas na Constituição Federal, bem como analisar seu relacionamento com a legislação infraconstitucional. Isso significa, como primeiro resultado evidente, abandonar a visão do direito de propriedade como direito subjetivo absoluto inerente ao indivíduo que sujeita a coletividade ao direito dominial. Como já mencionado, a propriedade, conforme as escolhas valorativas da Constituição, passa a ser lida como relação jurídica complexa, e a função social deixa de representar mero limite extrínseco, vindo a integrar o núcleo do direito de propriedade em seu aspecto dinâmico (Perlingieri, 2004). Com essa nova "bússola" orientando o instituto da propriedade, a legitimidade do exercício dos poderes a ela inerentes depende da concretização de interesses existenciais e sociais relevantes (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2022).

Por óbvio, se o proprietário abusa de seu direito e pratica atos que tornam impossível a convivência social, bem como ofendem a moralidade e os bons costumes, a propriedade deixa de ser tutelada em razão da perda de seu fundamento de legitimidade. Manter e preservar os direitos do condômino antissocial levaria a situações ilógicas e injustas, em que "saem os condôminos ordeiros e cumpridores de suas obrigações e fica reinando absoluto no edifício o arruaceiro, o chalaceador, o intrigueiro, o egoísta, o bandido, o fascista, o traficante, o facínora, o mau-caráter, o insuportável" (Melo, 2015, p. 432). Quem opta por residir em condomínio de edifícios deve amoldar-se à vida coletiva ou fixar-se em local diverso segundo sua personalidade (Venosa, 2023).

Além de ferir a função social da propriedade, a conduta viola os princípios constitucionais da solidariedade social (art. 3.º, I, da CF/1988) e da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III, da CF/1988). São

---

[12] Nos termos do art. 536 do Código de Processo Civil: "No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, **para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente**, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.
§ 1.º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, **a remoção de pessoas** e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial" (grifou-se).

[13] Soma-se a isso o art. 21 do Código Civil, segundo o qual "a vida privada da pessoa natural é inviolável, e o juiz, a requerimento do interessado, adotará **as providências necessárias** para impedir ou fazer cessar ato contrário a esta norma" (Brasil, 2002, p. 13 – grifou-se).

manifestações desses axiomas a convivência social igualitária e o condicionamento dos direitos subjetivos, quando exercidos em contextos coletivos, ao interesse social. Miranda (2010) utiliza a expressão "direitos sujeitos a condição resolutiva constitucional" para traduzir a ideia de que direitos só perduram enquanto considerem a existência, as prerrogativas e as legítimas expectativas do próximo. Assevera:

> [...] **o direito de propriedade e o direito de moradia não foram conferidos para proteger o comportamento antissocial e insuportável de seus detentores**, que não deverão perdurar quando se atritarem com o legítimo interesse dos condôminos privados da tranquilidade do lar. **Não pode, portanto, o Direito privar os detentores de boa-fé de todos os instrumentos necessários para preservarem o sossego, salubridade e segurança que lhe são conferidos para o justo gozo da propriedade**, já que "se o Direito não socorre a quem dorme, deverá socorrer aqueles que querem dormir em paz" (Miranda, 2010, p. 227).

É nesse sentido que se orientou o Enunciado 508 da V Jornada do Centro de Estudos Judiciários do Superior Tribunal de Justiça, que assim dispõe:

> Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5.º, XXIII, da Constituição, e 1.228, § 1.º, do Código Civil) justifica 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.

Existem ainda autores que vão além. Há uma terceira vertente com menos adeptos, formada por Godoy (2009), Moran (1996) e Machado (2013), que defende não apenas a restrição de uso da propriedade, mas também sua total perda, mediante alienação compulsória. Isso porque a mera interdição é uma solução provisória que não dá conta de oferecer tutela adequada ao direito dos condôminos. Os autores dessa corrente utilizam os mesmos principais argumentos já apresentados para justificar a restrição de acesso à unidade – função social da propriedade, teoria do abuso de direito e o direito de vizinhança.

Maior enfoque é aqui atribuído, a fim de justificar a viabilidade, às sanções que o ordenamento jurídico confere ao proprietário que faz mau uso ou abusa de seu direito de propriedade. O art. 1.228, §§ 4.º e 5.º, do Código Civil e os arts. 182 e 184 da Constituição Federal de 1988 evidenciam a "supressão da proteção dominial do proprietário que não respeita a função social" (Godoy, 2009, p. 112). Logo, se o mau uso pode causar a perda da unidade, a mesma força normativa e principiológica deve ser levada ao direito condominial, permitindo a alienação da unidade do condômino que abusa de seu direito e fere a função social de sua propriedade. Isso porque os princípios não possuem, para Godoy (2009), apenas eficácia interpretativa, programática e negativa, mas também positiva, normativa e preceptiva.

Outro fator que deve ser levado em consideração é a natureza jurídica do condomínio. Nele coexistem propriedades exclusivas de apartamentos e uma propriedade comum, formando um todo indivisível, no qual "os interesses comunitários necessariamente predominam sobre os individuais" (Moran, 1996, p. 321). Até mesmo porque, além dos deveres patrimoniais, há para os condôminos obrigações de convivência harmoniosa, pois "de nada bastará o ambiente vivencial se não existirem paz e tranquilidade entre os habitantes" (Azevedo, 2008, p. 72). Assim, em razão da "necessidade de se manter o equilíbrio das relações socioeconômicas do grupo social formado pelo condomínio" (Moran, 1996, p. 322), caracterizado por seu vínculo indissolúvel, justificar-se-ia a viabilidade da exclusão do condômino nocivo via alienação compulsória de sua unidade.

Machado (2013) faz analogia com o condomínio tradicional: se a lei permite sua alienação judicial sem que isso afronte o direito de propriedade, para o autor, da mesma forma, o condômino que desrespeita a função social da propriedade e gera incompatibilidade de convivência pode ser forçado a alienar sua quota-parte. E essa medida continuaria condizente com nosso ordenamento.

Algumas considerações precisam ser feitas. Em primeiro lugar, quanto ao procedimento. Entendendo-se possível excluir condômino, permanece inviolável o direito ao contraditório e ampla defesa, os quais devem

ser assegurados ao condômino antissocial. É a orientação do Enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do CJF: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”. O morador acusado deve ser informado de suas infrações previamente à realização de assembleia geral do condomínio para que possa exercer direito de defesa (Morsello, 2014).

Ademais, Angélico (2004) lista quatro requisitos para se excluir um condômino. Considerando ser necessário realizar um escalonamento das medidas, em obediência à razoabilidade, à proporcionalidade e ao menor sacrifício de direitos, importa demonstrar e comprovar: (*a*) a ineficácia das multas aplicadas; (*b*) o comportamento reiterado; (*c*) a continuidade e a persistência do comportamento; (*d*) a impossibilidade de o condomínio corrigir a incompatibilidade de convivência, tendo-se esgotado os recursos disponíveis. Morsello (2014) aponta pré-requisitos semelhantes.

Pode ser que um comportamento seja inconveniente, mas não tenha chegado a cumprir todos os requisitos. Nesse sentido, Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2022) e Venosa (2023) defendem a utilização de outras medidas coercitivas intermediárias. Há julgados em que se entendeu “possível a exclusão do condômino antissocial da utilização de certas áreas comuns, como áreas de lazer” (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2022, p. 264). Também Venosa (2023, p. 340) fala de “suspensão temporária de frequentar” determinados espaços ou usufruir de alguns serviços.

Por fim, questão em aberto acerca da qual pouco se debruçou a doutrina consiste no que fazer em caso de ato único de gravidade extrema, a exemplo de prática de crime nas dependências do condomínio. A insegurança e o medo vivenciados pelos demais condôminos tornam necessária alguma medida, porém um único ato não poderia ser chamado de antissocial por falta do elemento “reiteração”, segundo o conceito apresentado na quase totalidade dos autores pesquisados e na própria lei. Mesmo assim, Godoy (2009) afirma que tal critério já foi dispensado em decisões judiciais em casos excepcionais que indicavam a inutilidade do agravamento da multa diante do comportamento praticado.

Há quem atribua ao direito penal a solução da questão. Essa resposta, porém, é insuficiente. Kojranski (2010, p. 158) pondera que, como o ordenamento, em sua concepção, não permitiria a alienação compulsória da unidade, o remédio da interdição seria mero paliativo, pois, “satisfeitas as multas, atendidas as indenizações e superadas eventuais penalidades criminais, o condômino de conduta vil poderá voltar a se utilizar do apartamento, por ser de sua propriedade”. A melhor solução, por ora, conforme atentou Venosa (2023, p. 343-345 – grifou-se), seria a previsão na convenção condominial quanto à medida cabível para o caso:

> Pode, por exemplo, **a convenção estabelecer que o condômino** (ou locatário, comodatário, ocupante a qualquer título, enfim) **condenado por certas modalidades de crime fica proibido de residir ou ingressar no edifício?** Não ousamos por ora dar uma resposta peremptória, mas francamente **nos inclinamos pela afirmativa**, devendo, *de lege ferenda*, ser regulamentada a matéria. O Código deste século, ao estabelecer um sistema punitivo, como vimos, chega muito perto dessa conclusão, a qual, segundo sustentamos, pode ser tomada em casos extremos. Ninguém pode ser obrigado a habitar ou exercer sua atividade diária ao lado de um facínora].[...] Nossa conclusão propende para o sentido de que **a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear**, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário.

No entanto, nem sempre doutrina e jurisprudência estão de acordo quanto às hipóteses de sanções aplicáveis ao condômino antissocial. Além da ponderação do julgador diante de um caso concreto, devem-se considerar a liberdade e a autonomia dos condomínios para deliberarem em assembleia o enquadramento da conduta como antissocial ou não. Portanto, para melhor compreensão do fenômeno aqui em estudo, passa-se à análise das decisões judiciais do TJSP, em pesquisa de caráter qualitativo.

3. A conduta antissocial do condômino na visão do TJSP

3.1 Base e critérios de pesquisa

Conforme já esclarecido, diante da presença dos conceitos indeterminados previstos nos arts. 1.336, VI, e 1.337, parágrafo único, do Código Civil, não é possível responder ao desafio do enquadramento do comportamento antissocial apenas pela revisão bibliográfica. Além disso, na realidade social, as eventuais sanções aplicáveis, ou seja, as multas para coibirem o condômino nocivo poderão ser insuficientes, o que tem suscitado reflexão dos próprios tribunais.

Assim, para aprimoramento das respostas, procedeu-se à análise de decisões judiciais que enfrentam a questão do condômino antissocial no TJSP. Para a seleção da amostra de julgados, foi utilizada a própria base eletrônica do tribunal, pelo sistema e-SAJ, acessando a aba "consulta de jurisprudência" e posteriormente "consulta completa", disponível no domínio: https://esaj.tjsp.jus.br. No campo "pesquisa livre", utilizou-se como critério de busca: "condomínio edilício E comportamento antissocial", seguindo as expressões do legislador no Código Civil.

Tendo em vista que as decisões acessíveis no sistema eletrônico se limitavam ao período entre 2011 e 2022, optou-se por seguir com a amostra disponibilizada. A pesquisa foi realizada no início do mês de janeiro de 2023 e encontrou 117 resultados. Procedeu-se à análise dessa primeira amostra, identificando os seguintes elementos: (i) síntese dos fatos; (ii) pedido; (iii) dados objetivos (data de julgamento, relatoria, câmara, partes e decisão final); (iv) dispositivo do Código Civil que embasou e fundamentou a decisão; (v) comportamento do condômino; (vi) sanções aplicadas pelo condomínio previamente à ação; (vii) se houve exigência de outras medidas gradativas anteriores pelo julgador; (viii) peculiaridades do caso concreto.

. Os questionamentos foram realizados por meio de diversas perguntas, algumas de resposta "sim", "não", "não aplicável" ou "não foi discutido", objetivando-se facilitar a sistematização e apresentação das informações posteriormente, e outras, de respostas abertas, permitiram o registro de impressões a partir da leitura ou de informações relevantes para a análise.

Quadro 1 – Amostra inicial

PEDIDO DA AÇÃO JUDICIAL	RESULTADOS
Alienação compulsória	1
Anulação de multa condominial	45
Cobrança de multa	12
Despejo	1
Remoção	18
Indenização por danos morais	8
Obrigação de fazer / não fazer	13
Outros	19
TOTAL	117

Fonte: Elaborado pelas autoras (2023).

Constatou-se que nem todas as decisões continham detalhes e informações suficientes para compreender o comportamento adotado pelo condômino morador ou mesmo qual dispositivo do Código Civil foi aplicado. Por isso, foram excluídos casos que apenas tangenciaram a questão; aqueles em que não se pôde identificar com certeza o comportamento como antissocial; e os que não se enquadraram no escopo dos referidos artigos, tendo sido descartados 65 julgados.

Chegou-se, por fim, a uma composição final de 52 julgados considerados para responder às perguntas da pesquisa. Entre eles, em 38, houve reconhecimento de comportamento antissocial. Entretanto, apenas 19 dos 52 julgados envolviam a remoção ou exclusão de alguma forma do morador do condomínio – 16 com pedidos expressos de remoção, 1 com pedido de alienação compulsória da unidade (expulsão) e 2 com obrigação de fazer e/ou não fazer.

3.2 A relevância da casuística para a adoção de medidas de restrição do direito de uso propriedade

Quadro 2 – Amostra julgados com remoção de condômino

PEDIDO DA AÇÃO JUDICIAL (OBJETO)	DECISÃO DE SEGUNDO GRAU (TJSP)	QUANTIDADE
Alienação forçada	Remoção de condômino	1
Remoção de condômino	Anulação da sentença e retorno dos autos aos juízo *a quo*	4
	Não remoção do condômino	7
	Remoção do condômino	5
Obrigação de fazer/não fazer	Não remoção do condômino	1
	Remoção do condômino	1

Fonte: Elaborado pelas autoras

Cumpre notar que em quatro casos em que o TJSP anulou a sentença e determinou que retornassem os autos ao juízo *a quo*, para coleta de provas e novo proferimento decisório, alguns v. acórdãos indicaram a possibilidade de adoção de medidas mais severas ao condomínio antissocial, uma vez preenchidos os requisitos para tal. Contudo, como não houve exame do mérito, esses casos não serão analisados.

Tramitou na 36.ª Câmara Cível do TJSP, Apelação Cível 1001406-13.2020.8.26.0366, o único julgado com pedido de alienação forçada encontrado pela pesquisa. O condomínio pretendia a venda compulsória da unidade em razão de conduta antissocial. A decisão reconheceu a gravidade da situação, mas proveu parcialmente o recurso, permitindo apenas a restrição de uso da propriedade ("remoção de condômino") para um dos coproprietários (irmão), mantendo-se íntegro o direito de propriedade das demais coproprietárias da unidade (irmãs), uma vez que as últimas não apresentavam comportamento nocivo. Em suma, não houve deferimento da venda compulsória, mas da remoção.

No caso, o coproprietário, usuário de drogas, ocasionou diversas situações de ilicitude, tais como "agressão, intimidação, destruição de patrimônio, perturbação, furto, invasão, ameaça, injúria, entre outros ilícitos". Assim, a decisão judicial destacou que a remoção do condômino e a impossibilidade de ingressar no condomínio, sem prévia autorização, seriam medidas suficientes no caso concreto.

Em sete casos, observou-se a concessão do pedido.[14] Os votos abordaram o processo de constitucionalização pelo qual passa o direito privado, no qual os institutos jurídicos são examinados em conformidade com o ordenamento e os princípios constitucionais, a exemplo da função social da propriedade. Alguns elementos casuísticos presentes nos v. acórdãos proferidos elucidam como é dado o endereçamento da sanção de restrição de uso na unidade condominial.

Na decisão proferida na Apelação Cível 1016753-16.2017.8.26.0003, da 29.ª Câmara de Direito Privado, o condomínio demonstrou que as corrés apresentavam "comportamento violento e hostil", com episódios intervenção policial. As corrés:

> Além de gritarias, algazarras e xingamentos, com uso de palavras de baixo calão proferidas pela corré Elaine, em horários variados, inclusive de madrugada, houve inúmeros incidentes mais graves, tais como ameaça de agressão física, xingamentos dirigidos a demais condôminos, pichação de apartamento, com desenhos obscenos e palavras de mesma natureza. Diante das reclamações generalizadas dos moradores, inúmeras multas e diversas penalidades já haviam sido aplicadas, sem sucesso, entretanto (Apelação Cível 1016753-16.2017.8.26.0003, p. 5).

As condôminas desocuparam o imóvel, por decisão judicial, entretanto, como uma delas era pessoa idosa e outra acometida de questões psicológicas, expediu-se ofício ao Centro de Referência de Assistência Social para o apoio necessário, porém não houve indicação de incapacidade.

Em outro julgado, a 6.ª Câmara de Direito Privado, na Apelação Cível 0021743-98.2012.8.26.0114, analisou o caso do condômino que provocava conflitos em razão de seu transtorno mental decorrente do uso de substância psicoativa. Apresentava comportamento agressivo, tendo agredido fisicamente funcionários e depredado unidades vizinhas. Chegou a permitir a entrada no condomínio de pessoas estranhas para consumo de drogas na unidade, com constantes algazarras, além de manter o imóvel em péssimas condições de higiene, acumulando lixo na unidade, até mesmo depositando resíduos fisiológicos em áreas comuns. São fatos que comprometem a segurança, o bem-estar e a integridade física dos demais condôminos, e não cessaram com a aplicação de multas, levando a sua remoção do conjunto condominial.

A remoção também foi a solução dada para o caso do condômino que incendiou o prédio, na decisão da 36.ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Apelação Cível 1034539-34.2021.8.26.0100. O fenômeno foi causado pela acumulação reiterada de lixo na própria unidade do condômino, comportamento típico do réu, segundo apurado, o que facilitava a proliferação de doenças, insetos, ou seja, ocasionava insalubridade.

Já na decisão proferida pela 25.ª Câmara Cível do TJSP, Apelação Cível 1008748-48.2021.8.26.0590, a locadora ajuizou ação de despejo por infração contratual contra o casal que morava no apartamento alugado. O possuidor nocivo gritava palavras de baixo calão enquanto jogava jogos eletrônicos de madrugada, e já foi flagrado algumas vezes tendo relações sexuais em áreas comuns do prédio. A companheira mais de uma vez provocou brigas e discussões com funcionários, perturbando o sossego – sem contar os relatos de vizinhos de sons de pancadas, chutes e socos nas portas do apartamento durante dia e noite. Foram aplicadas multas condominiais; um acordo amigável foi tentado, porém foi determinado o despejo, com interrupção antecipada

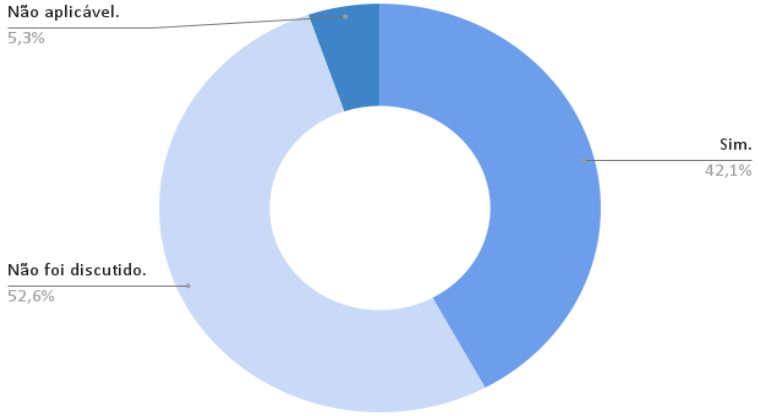
[14] Relativos às Apelações Cíveis (1) 1009323-33.2019.8.26.0006, julgada pela 36.ª Câmara de Direito Privado; (2) 1016753-16.2017.8.26.0003 48, julgada pela 29.ª Câmara de Direito Privado; (3) 1034539-34.2021.8.26.0100, julgada pela 36.ª Câmara de Direito Privado; (4) 1002457-23.2016.8.26.0100, julgada pela 35.ª Câmara de Direito Privado); (5) 1001406-13.2020.8.26.0366, julgada pela 36.ª Câmara de Direito Privado; (6) 0021743-98.2012.8.26.0114, julgada pela 6.ª Câmara de Direito Privado; e (7) 0135761-28.2008.8.26.0000, julgada pela 7.ª Câmara de Direito Privado.

do contrato por culpa exclusiva dos locatários, ao violar cláusula contratual de observância dos direitos de vizinhança e regulamento do condomínio.

Por outro lado, mesmo nos sete[15] dos oito[16] casos em que as decisões proferidas não concederam a remoção de condômino, o resultado se deu por não cumprimento dos requisitos necessários à concessão da medida mais rigorosa (entre elas, aplicação de sanção pecuniária prévia, ampla defesa durante a reunião da assembleia, falta de prova da reiteração do ato ou da gravidade da conduta), e não pela impossibilidade jurídica do pedido.

Os julgados do TJSP que concedem a possibilidade de restrições ao exercício de uso da propriedade costumam exigir o elemento reiteração e medidas sancionatórias gradativas, afirmando que deveria ser verificada a inocuidade das multas cominadas para dar cumprimento à penalidade pretendida. Por exemplo, na Apelação Cível 1006528-31.2018.8.26.0704, da 36.ª Câmara de Direito Privado, alguns condôminos abordaram a síndica de forma agressiva, empurrando-a e proferindo ofensas. Enquanto ela corria e buscava por socorro do zelador, os moradores a perseguiram e ofertaram chutes contra a porta, chamando-a de "vadia". Nesse caso, a decisão judicial afirmou a "inexistência de reiterado comportamento antissocial ou de risco à viabilidade da vida condominial", pois tratava-se de ato isolado, cancelando a multa aplicada com base no parágrafo único do art. 1.337.

Gráfico 2 – Decisões do TJSP que exigiram gradação de sanções previamente à remoção do condômino



Fonte: Elaborado pelas autoras (2023).

Outro julgado que evidencia tal aspecto é a decisão da 31.ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Apelação Cível 1005399-48.2021.8.26.0554. O condomínio pedia que fosse removido o condômino que adotou comportamento reiteradamente antissocial, tendo em vista que as multas aplicadas não foram suficientes para fazer cessar a conduta. O autor relatou, na petição inicial, como comportamentos do réu:

> (....) Ignora/ignorou todas as solicitações dos antigos moradores para se adequar às regras do condomínio, passando a agredi-los verbalmente e a intimidá-los constantemente. Chegou a chutar e quebrar as portas de outras 02 unidades, inclusive, usou objeto pontiagudo que transpassou a porta, danificou um veículo e um "portão" colocado pelo condomínio para sua proteção com chutes; (c) Por diversas vezes tentou danificar as câmeras de segurança e, em outras oportunidades, colocou papel nas câmeras de vigilância, para que a administradora do condomínio não pudesse ver determinados atos;

[15] Relativos às Apelações Cíveis (1) 1006528-31.2018.8.26.0704, julgada pela 36.ª Câmara de Direito Privado; (2) 1005399-48.2021.8.26.0554, julgado pela 31.ª Câmara Cível do TJSP; (3) 1012578-80.2015.8.26.047, julgada pela 37.ª Câmara Cível do TJSP; (4) 9158729-59.2009.8.26.0000, julgada pela 1.ª Câmara Cível do TJSP; (5) 0302989-91.2009.8.26.0000, julgada pela 10.ª Câmara Cível do TJSP; (6) 1012578-80.2015.8.26.0477, julgada pela 37.ª Câmara Cível do TJSP; e (7) 9158729-59.2009.8.26.0000, julgada pela 1.ª Câmara Cível do TJSP.

[16] Na triagem da amostra, o único acórdão em que aparece o argumento da impossibilidade de aplicação de sanções restritivas ao direito de propriedade, pois o legislador do Código Civil limitou-se às sanções pecuniárias, foi o proferido pela 10.ª Câmara Cível do TJSP, autos da Apelação Cível 0302989-91.2009.8.26.0000.

> (d) Com frequência, o requerido deixa propositalmente o portão de entrada de veículos aberto, colocando em risco a segurança do condomínio e condôminos, uma vez que tal prática ocorre durante a madrugada; (....) (f) O requerido e seus inúmeros convidados brigam constantemente no condomínio e aquele vocifera palavras de baixo calão; (g) Em dada oportunidade, sem roupas, entrou em luta corporal com uma pretensa namorada, aliado a xingamentos e gritos (Apelação Cível 1005399-48.2021.8.26.0554, p. 4-5).

Nas razões recursais, comentou, ainda, que o condômino "faz uso de álcool e/ou substâncias entorpecentes, inclusive já foi internado para tratamento e fugiu" (São Paulo, 2022, Apelação Cível 1005399-48.2021.8.26.0554, p. 5). O conjunto probatório confirmou os fatos, que também foram confessados pelo réu sob a alegação de "casos isolados" e "momentos de raiva". Nesse caso, reconheceram-se o comportamento veementemente antissocial do morador e a possibilidade jurídica do pedido, diante das limitações que o direito de vizinhança impõe ao direito de propriedade. Contudo, foi observado que na hipótese não havia ainda sido aplicada a multa correspondente ao décuplo da contribuição condominial. Por essa razão, afirmou que as condutas praticadas *ainda* não permitiam a remoção imediata, podendo o condomínio ajuizar novamente a ação após a aplicação da multa na hipótese de fatos novos.

3.3 Análise crítica: alinhamentos doutrinários, legislativos e as contribuições do TJSP

Do conjunto dos casos analisados, considerando tanto as decisões judiciais em que a remoção do condomínio foi deferida quanto nos casos de indeferimento, por não preenchimento dos requisitos, observa-se que a tese de remoção do condomínio antissocial é aplicada com critério, segundo a razoabilidade e proporcionalidade, na prática do TJSP, atento à realidade social.

Também fica evidente a insuficiência da tutela jurídica a partir de sanções pecuniárias, inclusive aquelas que acompanham o deferimento de tutelas específicas como obrigação de fazer e não fazer. É inverossímil que o legislador tenha preferido aceitar a ineficácia das sanções pecuniárias, permitindo que o condômino continue a prejudicar, a ameaçar o bom convívio no ambiente condominial. O parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil não deve ser interpretado isoladamente, mas à luz da função social da propriedade (art. 1.228, §§ 1.º e 2.º, do CC), do direito de vizinhança (art. 1.336, IV, do CC) e em vista dos princípios orientadores do Código Civil, socialidade, eticidade e operabilidade (Reale, 2002).

Os julgados mostrados exemplificam condutas que violam o sossego, a saúde, a segurança e os bons costumes. Nesse ponto, ao direito de moradia do condômino infrator contrapõe-se o direito de moradia de toda a coletividade constituída dos demais moradores. A consideração dos interesses em tela não se limita a simples propriedade privada, ou moradia física, mas a moradia em sua dimensão existencial (local digno, que proporcione a segurança, o abrigo e o descanso).

Além disso, observa-se que a consideração do elemento subjetivo, como dolo e culpa, inclusive, discernimento (capacidade), não foram requisitos propriamente determinantes para a concessão, ou não, das medidas restritivas do direito de uso da propriedade. Aproximam-se, desse modo, de situações que caracterizam o "ato-fato". As decisões consideram, em regra, os atos contumazes e antissociais do morador e o nexo de causalidade entre eles e a violação grave e retirada das normas de convívio, tornando a relação de vizinhança condominial inviável.

Nota-se um alinhamento dos requisitos exigidos pela doutrina, que aceita a tese da remoção do condômino antissocial, e as decisões ora analisadas do TJSP, em especial a adoção da medida quando houver: (i) reiteração do comportamento violador do art. 1.336, VI, do Código Civil (saúde, sossego, segurança e bons costumes); (ii) aplicação prévia da multa prevista no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil, a partir de deliberação em assembleia com aprovação da medida por três quartos dos condôminos, assegurados o

contraditório e a ampla defesa; (iii) requerimento feito judicialmente pelo condomínio; e (iv) comprovação da gravidade das condutas práticas, de maneira a justificar a adoção de sanção mais severa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A noção do condômino antissocial, no regime jurídico, apresenta a necessidade de uma reiterada conduta violadora que torne a convivência impossível. Os requisitos iniciais extraídos da legislação aplicável (parágrafo único do art. 1.337, art. 1.336, IV e art. 1.277 do Código Civil) são complementados pela doutrina e encontram seu verdadeiro sentido na prática dos tribunais.

A conduta contumaz de violação da saúde, segurança, sossego e bons costumes no ambiente condominial acarreta a aplicação de sanções pecuniárias, sendo a máxima pena prevista no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil (multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais).

Contudo, a realidade social apresenta uma miríade de casos graves em que a multa aplicada ao infrator não será suficiente para inibir o comportamento que coloca em risco a integridade física e psíquica dos demais vizinhos, funcionários do condomínio, visitantes ou mesmo capaz de cessar os prejuízos patrimoniais continuados ao condomínio.

A solução prática, adotada nas decisões judiciais do TJSP e amparada em parte significativa da doutrina, invoca a aplicação da função social da propriedade, a vedação ao abuso de direito e a consideração da moradia em sua dimensão existencial e coletiva, tal como se dá no condomínio edilício.

Propõe-se como solução a interpretação sistemática do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil para sopesar valores individuais e coletivos. Assim, segundo a gravidade do caso concreto e depois de esgotadas as sanções pecuniárias, será possível admitir medida de restrição do direito de uso da propriedade condominial ou remoção do condômino antissocial, visando preservar a convivência comunitária, considerando as razões e os preceitos assinalados no parágrafo acima. Como anota França (2008, p. 138), na interpretação da lei é papel da jurisprudência, “sem perder de vista a essência do preceito, ir adaptando-a à realidade social e às transmutações da vida cotidiana”.

Em relação às discussões doutrinárias, a solução definitiva só será construída a partir de ajuste legislativo. Por isso, sem prejuízo de todo o exposto, deixamos uma sugestão de *lege ferenda*, em complemento ao parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil. A substituição da expressão “até ulterior deliberação da assembleia” por “sem prejuízo de outras medidas judiciais aplicáveis, inclusive a restrição parcial ou total do exercício de uso da propriedade condominial”, poderia conferir reforço à preservação de valores essenciais ao convívio em comunidade, facilitando o trabalho jurisdicional. A duração das medidas, por sua vez, dependerá da gravidade de cada caso.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANGÉLICO, Américo Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento anti-social à luz do novo Código Civil. **Revista de Direito Privado**, v. 17, p. 99-101, jan./mar. 2004.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil:** reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 57, nov./dez. 2008.

COSTA, Gabriel José Bernardi. Os direitos de vizinhança no Código Civil de 2002: notas sobre a fenomenologia jurídica de sua parte geral. **Revista de Direito Privado**, v. 102, p. 99-117, nov./dez. 2019.

DANTAS, San Tiago. **Conflito de vizinhança e sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**: direito das coisas. 36. ed. rev. e atual. São Paulo: SaraivaJur, 2022. v. 4.
ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A convenção de condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes**. 2012. 261 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: https://repositorio.pucsp.br/jspui/handle/handle/6003. Acesso em: 30 ago. 2023.
ENGISCH, Karl. **Introdução ao pensamento jurídico**. Tradução de J. Batista Machado. 10. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbernkian, 2008.
FACHIN, Luiz Edson. Conceituação do direito de propriedade. **Doutrinas Essenciais de Direitos Humanos**, v. 2, p. 813-852, ago. 2011.
FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2017. v. 5.
FRANÇA, Rubens Limongi. **Hermenêutica jurídica**. 8. ed. São Paulo: RT, 2008.
FRANCO, João Nascimento; NISSKE, Gondo. **Condomínio em edifícios**. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: RT, 1988.
GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de Direito Civil**: direitos reais. 5. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 5.
GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão. *In*: NERY, Rosa Maria de Andrade; DONNINI, Rogério (coord.). **Responsabilidade civil**: estudos em homenagem ao professor Rui Geraldo Camargo Viana. São Paulo: RT, 2009.
KAIRALLA, Marcello Uriel; SIMÃO; José Fernando. Impossibilidade de exclusão do condômino antissocial. **RJBL**, ano 5, n. 3, p. 967-992, 2019.
KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio edilício**: aspectos jurídicos relevantes. Rio de Janeiro: GZ, 2010.
LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: coisas. 8. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4.
LOPES, João Batista. **Condomínio**. São Paulo: RT, 2008.
LOUREIRO, Francisco Eduardo. *In*: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil comentado**. Barueri: Manole, 2007.
MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial**. Orientador: Carlos Alberto Dabus Maluf. 2013. 149 f. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Direito Civil, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02122013-083142/publico/Bruno_Mangini_de_Paula_Machado_O_Condominio_Edilicio_e_o_Condomino_com_Reiterado_Comportamento.pdf. Acesso em: 30 ago. 2023.
MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Apontamentos sobre o condomínio edilício. *In*: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito imobiliário**: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2015. p. 395-448.
MELO, Marco Aurélio Bezerra de *et al*. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 49, p. 211-227, 2010. Disponível em: www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista49/Revista49_211.pdf. Acesso em: 27 jul. 2023.
MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios**. São Paulo: Editora de Direito, 1996.

MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, v. 109, p. 171-186, jan./dez. 2014.

NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JR., Nelson. **Código Civil comentado**. 14. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2022.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: RT, 2014. E-book.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Atualização Sylvio Capanema de Souza, Melhim Namem Chalhub. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. IV.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil**: introdução ao Direito Civil constitucional. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado:** parte especial – direito das coisas. Loteamento. Direitos de vizinhança. São Paulo: RT, 2012a. t. XI.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado:** parte especial – direito das coisas. Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária. São Paulo: RT, 2012b. t. XIII.

QUEIROZ ASSIS, Olney et *al*. **Manual de direito condominial**: uma abordagem interdisciplinar. São Paulo: YK Editora, 2016.

REALE, Miguel. Visão geral do novo Código Civil. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, n. esp., p. 38-44, fev./jun. 2002. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_1/Anais_Parte_I_revistaemerj_38.pdf. Acesso em: 30 ago. 2023.

RODOTÁ, Stefano. **Il terribile diritto**: studi sulla proprietà privata. Bologna: Il Mulino, 1981.

SARTORELLI, Renato Sandeschi. A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio. *In*: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves. **Condomínio edilício**: aspectos relevantes, aplicação do novo Código Civil. 2. ed. São Paulo: Método, 2006. p. 221-233.

SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 4.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos de Direito Civil**: direitos reais. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 5.

VELMOVITSKY, Ana Carolina; BICHARA, Maria Carolina. A exclusão do condômino antissocial. **Revista de Direito Privado**, v. 102, p. 75-95, nov./dez. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 23. ed. Barueri: Atlas, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo; DENSA, Roberta. Notas sobre a responsabilidade civil no direito de vizinhança. *In*: GUERRA, Alexandre *et al*. **Da estrutura à função da responsabilidade civil**: uma homenagem do Instituto Brasileiro de Estudos de Responsabilidade Civil (IBERC) ao professor Renan Lotufo. Indaiatuba-SP: Foco, 2021. p. 211-233.

VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Comentários ao novo Código Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. v. XVI.