



## Aspectos polêmicos no direito real: vizinho antissocial - análise da jurisprudência


Controversial aspects in real rights: antisocial neighborhood in condominiums - analysis of jurisprudence

 DOI: 10.5281/zenodo.10027682

Recebido: 02/08/2023 | Aceito: 03/10/2023 | Publicado: 20/10/2023

Sérgio Roberto Roncador<sup>1</sup>

 <https://orcid.org/0000-0003-4878-7116>

 <http://lattes.cnpq.br/6319089886935726>

Centro Universitário UniProcessus, DF, Brasil

E-mail: [roncador@uol.com.br](mailto:roncador@uol.com.br)



### Resumo:

O atual Código Civil, que completa 20 (vinte), trouxe uma série de novidades, quando em comparação ao Código Civil anterior. No campo do Direito das Coisas, em particular, e notadamente na área específica do Direito Real, saímos de uma postura essencialmente patrimonialista e relacionada à titularidade do direito, para uma perspectiva mais calcada na função social da posse e da propriedade, em especial em relação às suas funções econômicas e sociais. Diante dessa nova perspectiva algumas situações cotidianas, que antes eram enfrentadas pelo Poder Judiciário apenas pela perspectiva do exercício da titularidade de um direito, no caso o direito de propriedade, começam a sofrer análises, reflexões e, principalmente, decisões pautadas em outros princípios, quais sejam os princípios da dignidade da pessoa humana, bem como, e principalmente, o da função social da propriedade. O presente trabalho analisa os tipos de sanções aplicadas aos condôminos antissociais, pelo Poder Judiciário, em especial a sanção de expulsão do condomínio, tendo em vista as normas do Código Civil aplicáveis ao caso.

**Palavras-Chaves:** Direito Civil. Direito de vizinhança. Condomínio.

### Abstract

*The current Civil Code, which completes 20 (twenty) years, brought a series of novelties, when compared to the previous Civil Code. In the field of Property Law, in particular, and notably in the specific area of Real Rights, we move away from an essentially patrimonialist posture related to the ownership of the right, to a perspective more based on the social function of possession and property, notably in relation to its economic and social functions. Faced with this new perspective, some everyday situations, which were previously faced by the Judiciary, only from the perspective of exercising the ownership of a right, in this case the right to property, begin to undergo analysis, reflections and, mainly, decisions based on other principles, notably the principles of human dignity, as well as, and mainly, the social function of property. The*

<sup>1</sup> Possui graduação em História pela Universidade de Brasília (1990), Bacharel em Direito pelo CEUB (1993). Mestre em Direito Civil pela Universidade Católica de Brasília (2014), pós-graduado-graduado em Direito Público pela Universidade de Brasília (1995) e Pós-Graduado em Direito Tributário pela Universidade Católica de Brasília (2007).

*present work analyzes the types of sanctions applied to antisocial condominium members, by the Judiciary, in particular the sanction of expulsion from the condominium, in view of the rules of the Civil Code applicable to the case.*

**Keywords:** Civil Law. Neighborhood law. Condominium.

## **1. Introdução: uma análise comparativa entre os Códigos Civis de 1916 e 2002, quanto ao Direito Real.**

O ano de 2022 marca a efeméride dos vinte anos da publicação do atual e vigente Código Civil, cuja publicação deu-se em 11/01/2002. Importante marco na normatividade pátria, a novel legislação civilista estrutura-se nos princípios norteadores da eticidade, da operabilidade e da socialidade, conforme lições do Eminent e saudoso jurista Miguel Reale, cujo papel como coordenador da comissão que elaborou o Anteprojeto do Código Civil, foi fundamental e proporcionou uma sensível modernização do texto legal (Reale, 2002).

Sobre a **eticidade**, assim a definia o Professor Miguel Reale:

*“Frequente é no Projeto a referência à probidade e à boa-fé, assim como à correção (corretezza) ao contrário do que ocorre no Código vigente, demasiado parcimonioso nessa matéria, como se tudo pudesse ser regido por determinações de caráter estritamente jurídicas”.*

Ao seu turno, o princípio da **operabilidade** era assim definido pelo Eminent Jurista:

*“Muito importante foi a decisão tomada no sentido de estabelecer soluções normativas de modo a facilitar sua interpretação e aplicação pelo operador do Direito”*

(...)

*“São previstas, em suma, as hipóteses, por assim dizer, de indeterminação do preceito, cuja aplicação in concreto caberá ao juiz decidir, em cada caso ocorrente, à luz das circunstâncias ocorrentes”*

Por fim, ainda acerca dos princípios fundantes do novo e vigente Código Civil, o Professor Miguel Reale assim definia o princípio da **socialidade**:

*“É constante o objetivo do novo Código no sentido de superar o manifesto caráter individualista da lei vigente, feita para um País ainda eminentemente agrícola, com cerca de 80% da população no campo.”*

(...)

*“Alguns dos exemplos dados já consagram, além da exigência ética, o imperativo da socialidade, como quando se declara a função social do contrato”*

Importante resgatar as palavras do coordenador do anteprojeto do Código Civil, a fim de se perceber a exata dimensão que balizava o texto do vigente texto civilista em sua concepção original, bem como perceber o alcance que se pretendia com a nova normatização civilista.

Todavia, da publicação do Código Civil até os dias hodiernos, muita coisa foi alterada, notadamente quanto à compreensão e alcance do texto civilista. Porém, tal assertiva é fruto, principalmente, da denominada constitucionalização do direito civil a

chamada horizontalização dos direitos fundamentais, como bem a define a referida autora Maria Celina Bodin de Moraes Tepedino:

*“A aplicação direta das normas constitucionais nas relações interprivadas tem sido realizada, atualmente, pela doutrina e pela jurisprudência, no que se refere a inúmeros institutos do direito civil, da propriedade ao direito de família, das sucessões à responsabilidade civil. Mais os Tribunais do que os juristas têm procedido à ingente e imperiosa tarefa de reler o Código Civil e as leis especiais civis à luz da Constituição Federal (Tepedino, 1991).”*

O próprio Miguel Reale fez mencionar, em citada conferência de 2002, que o Código Civil de 1916 carregava os sinais do seu tempo, em outros termos constituiu-se em texto legal que nasceu em um país que acabara de revogar a escravidão, que ainda engatinhava em seu projeto republicano, e que trazia um texto legal para uma sociedade em que 80% da população vivia na zona rural. Uma sociedade em que o papel da mulher era de total submissão. Portanto, o Código Civil de 1916, não obstante sua apurada tecnicidade, trazia as tintas e cores de seu tempo e da sociedade que o espelhava (Reale, 2002).

Assim, a profunda revisão trazida pelo atual texto normativo civilista, muito embora já tardia, foi de extrema importância, principalmente no campo dos direitos das coisas, e em especial o direito real da propriedade.

Analisando de forma mais pormenorizada as diferenças entre o atual Código Civil, com o seu antecessor, verifica-se de pronto que o Direito das Coisas se encontrava no Código Civil de 1916, em seu Livro II (artigos 485 a 862), ao passo que no atual Código esse mesmo tema encontra-se no Livro III (artigos 1.196 a 1.510-E), ambos da Parte Especial.

Mas o que é de fato importante e revelador diz menos sobre a posição dos Livros, mas, sim, sobre as subdivisões desses mesmos Livros. Enquanto o Livro II, do Código de 1916 era dividido em 03 (três) títulos (posse, propriedade e direito real sobre coisas alheias), o atual Livro III possui 11 (onze) títulos, sendo o primeiro dedicado a posse e o segundo aos direitos reais (artigo 1.225). A partir daí, os demais títulos são desdobramentos do título II – do direito real.

Essa arquitetura e disposição normativas, em verdade, acabam por revelar, para o vigente Código Civil, uma maior preocupação e atenção para com os princípios da “taxatividade” e da “tipicidade”, inerentes aos Direitos Reais. O princípio da taxatividade (ou *numerus clausus*), diz respeito à interpretação das normas criadoras dos Direitos Reais, asseverando que tal interpretação deve seguir a metodologia da literalidade, em outras palavras seguir um modelo restritivo de interpretação (*ex vi* art 1.225, CCB). Já quanto ao princípio da tipicidade, os direitos reais existem de acordo com os tipos legais estabelecidos (Gonçalves, 2013).

Tais princípios aparecem claramente na atual disposição do Código Civil. O que não se percebia, com clareza, no texto de Beviláqua. Para ficar ainda mais claro, podemos perceber no quadro comparativo abaixo:

Código civil de 1916	Código civil de 2002
----------------------	----------------------

<p>Art. 674. São direitos reais, além da propriedade:</p> <p>I - A enfiteuse.</p> <p>II - As servidões.</p> <p>III - O usufruto.</p> <p>IV - O uso.</p> <p>V - A habitação.</p> <p>VI - As rendas expressamente constituídas sobre imóveis.</p> <p>VII - O penhor.</p> <p>VIII - A anticrese.</p> <p>IX - A hipoteca.</p>	<p>Art. 1.225. São direitos reais:</p> <p>I - a propriedade;</p> <p>II - a superfície;</p> <p>III - as servidões;</p> <p>IV - o usufruto;</p> <p>V - o uso;</p> <p>VI - a habitação;</p> <p>VII - o direito do promitente comprador do imóvel;</p> <p>VIII - o penhor;</p> <p>IX - a hipoteca;</p> <p>X - a anticrese.</p> <p>XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) – MP 2220/01;</p> <p>XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)</p> <p>XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)</p>
---	--

Fonte: elaboração própria

## 2. Do direito de vizinhança:

O direito de propriedade, que vem a ser o mais importante dos direitos reais, posto que dele derivam boa parte dos demais direitos reais existentes, “o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas” (MONTEIRO, 2003), tem sua definição normativa dada pelo artigo 1.228, do Código Civil vigente, nos seguintes termos: “*art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha*”.

Em sua monumental e histórica obra “Tratado de Direito Civil”, o jurista lusitano Luiz da Cunha Gonçalves, definiu o direito de propriedade como sendo,

*“a relação jurídica que permite e atribui a uma pessoa singular ou coletiva, ora o gozo completo de certa coisa, corpórea ou incorpórea, incluindo a faculdade de alienar, consumir ou destruir (domínio), ora o gozo limitado de uma coisa, que é propriedade conjunta e indivisa daquela e de outras pessoas (copropriedade) ou que é propriedade de outrem (propriedade imperfeita), com exclusão de todas as demais pessoas, as quais tem o dever correlativo de abstenção de perturbar, violar ou lesar, ou do respeito dos mesmos direitos”*

Esse direito real de propriedade, portanto, que, como visto, se define pelas características de *usar, gozar, dispor, e reaver* a coisa em questão não pode ser entendido de forma absoluta, sem balizas. Aliás, diz-se comumente que não há direitos absolutos, e a propriedade não escapa à essa regra geral. Daí se dizer que o direito de propriedade possui, também, seus limites.

Tais limites podem ser impostos sob um viés de natureza pública, na medida em que se impõe ao proprietário um limite em relação ao interesse público e frente à coletividade. Por outro lado, esses limites possuem, também, uma natureza particular. Essa limitação, por sua vez, possui duas dimensões: a primeira, diz respeito à acomodação de interesses entre particulares; a segunda, também conhecida como *semi pública*, diz respeito à conciliação de interesses privados, porém, tendo por pano de fundo a acomodação e melhor utilização comum de prédios contíguos (Maluf, 1997).

O direito de vizinhança se insere, pois, dentro desse contexto de limitação ao direito de propriedade, na medida em que a vizinhança é fonte permanente de conflitos e choques de interesses. Vale ressaltar desde já que quando se fala em vizinhança, não se está a dizer, necessariamente, em prédios que sejam confinantes, mas, sim, em prédios que possam sofrer os efeitos e as consequências dos atos de outros prédios. Portanto, essa noção de vizinhança é menos física, em relação ao

espaçamento, mas, sim, possui uma carga proeminente de relação jurídica, quanto à repercussão dos atos dos prédios vizinhos.

Pode-se dizer, pois, em resumo, que o direito de vizinhança se constitui em um conjunto de regras, portanto, decorre da Lei, de natureza *propter rem*, que impõe limites ao direito de propriedade, orientada na busca de uma boa convivência social tendo por princípios fundantes a **eticidade** e a **socialidade** (Monteiro, 2003).

O regramento geral do direito de vizinhança encontra-se no artigo 1.277, do Código Civil vigente, com a seguinte expressão: “*art. 1.277. 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*”.

A convivência social pacífica e harmoniosa que se busca na vizinhança está pautada pela *trilogia do “S”*: segurança, saúde e sossego. Tem, pois, o vizinho, o direito de fazer cessar interferências prejudiciais que causem perturbação à sua segurança, saúde e sossego.

Essa *interferência prejudicial* pode ser resultado de atos *ilegais*, *abusivos* ou *lesivos*. Seria ilegal um ato ilícito, conforme, inclusive, já prescreve o artigo 186, do mesmo Código Civil. Já o ato abusivo, apesar de não se configurar como um ato ilícito estrito, configura-se em ato que, muito embora inicialmente lícito, porém o seu exercício se dá de forma a romper com os limites da licitude, consoante, aliás, determina o artigo 187, do Código Civil. Por fim, os atos lesivos, são atos que, muito embora lícitos e exercidos dentro dos seus limites, acabam por provocar algum tipo de lesão ao vizinho.

O Código Civil de 1916, de igual forma, tratava do direito de vizinhança em seu artigo 554, assim posto: “*art. 554. O proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mão uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam*”.

Percebe-se que a expressão “*mau uso*”, presente no Código de Beviláqua, foi substituída pela expressão “*interferência prejudicial*”, pelo atual Código, como visto. Todavia, manteve-se a *trilogia do “S”*: segurança, saúde e sossego, como motivação para as ações de imposição limitadora.

Definidos, pois, os conceitos de propriedade e de vizinhança, com suas características iniciais, impõe-se a análise das regras constantes no vigente Código Civil, acerca das sanções impostas a quebra da boa convivência social de vizinhança, no ambiente dos condomínios edilícios.

### **3. Das sanções legais aplicáveis aos problemas de vizinhança em ambiente condominial:**

De forma geral, dá-se o condomínio sempre que uma determinada coisa (móvel ou imóvel) pertencer a duas ou mais pessoas, simultaneamente, cabendo a cada uma delas direitos sobre o todo da coisa e cada uma de suas partes. Vê-se aí uma definição de índole genérica, mas que acaba por traduzir a ideia central desse importante instituto jurídico.

O vigente Código Civil estabeleceu diversas tipologias de condomínios, a saber: (i) condomínio geral (que pode ser voluntário, ou necessário); (ii) condomínio edilício (= em edificações); (iii) condomínio em lotes; (iv) multipropriedade; e (v) fundos de investimentos.

Para o desenrolar da presente análise foquemos no condomínio edilício, o qual se caracteriza pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade exclusiva autônoma, consoante se observa da dicção do artigo art 1.331 do vigente Código Civil, a saber: “*art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos*”.

Interessante observar que o direito romano, quando versava sobre os condomínios, tinha uma expressão bastante peculiar, qual seja: “*communio est mater discordiarum*”, cuja tradução livre seria “*o condomínio é a mãe da discórdia*”. O que revela que, desde os tempos romanos, a convivência dos condôminos pode não ser tão cordial e harmoniosa, quanto esperaríamos todos.

A vida em grandes centros urbanos acaba por impor, a boa parte da população, a convivência em condomínios edilícios, o que resulta em inúmeras situações de conflitos e desavenças com os vizinhos. Notadamente, quando se percebe uma clara tendência dos condomínios atuais, em concentrar diversas atividades e locais de lazer comuns, com churrasqueiras, parques, etc, ambientes esses que, se por um lado, são atrativos e desejados por boa parte dos consumidores, por outro lado, vez ou outra, acabam por criar ambiente propício à discórdia e ao desentendimento.

O vigente Código Civil estabelece, em seu artigo 1.336, os deveres básicos do condômino, em condomínio edilício, destacando-se o inciso IV do referido artigo, o qual versa exatamente sobre o tema aqui tratado, a saber: “*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*”. Com a alteração da expressão saúde, por salubridade, veja que o inciso IV do artigo 1.336, acaba por repetir as regras do direito de vizinhança constante do artigo 1.277, antes transcrito, em especial quanto a presença da *Trilogia do S*, ou seja, a proteção ao sossego, saúde e segurança.

Muito embora o ideal fosse que todos os vizinhos respeitassem o direito alheio e evitassem a discórdia, tendo o bom senso para não ultrapassar o limite da boa convivência, infelizmente, a realidade é bem diversa, e a realidade mostra que conflitos surgem e existem, os quais acabam por gerar situações limites, que ocasionam a interferência das estruturas Administrativas do condomínio, e, conseqüente, a imposição de sanções por parte do próprio condomínio.

Neste sentido, o vigente Código Civil fez uma clara opção por estabelecer sanções de natureza financeira, a fim de coibir esses comportamentos que acabam por redundar na discórdia interna dos vizinhos condôminos.

Assim, de forma gradativa, o texto legal estabelece sanções de natureza financeira. Primeiro, consoante o § 2º do próprio artigo 1.336, o não cumprimento das regras de boa convivência geram uma multa convencional, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem. Caso não haja a multa nos estatutos do Condomínio, ainda conforme o mesmo § 2º, poderá o Condomínio, respeitado o quórum de dois terços, estabelecer a referida multa.

Pois bem, caso haja reiteração de comportamento antissocial de um determinado condômino, poderá ser imposta sanção, na forma do artigo 1.337, do Código Civil, de até o quántuplo do valor da contribuição condominial, respeitado o quórum de três quartos dos condôminos restantes para o estabelecimento da multa em questão, salvo possíveis perdas e danos.

Por fim, caso o comportamento antissocial permaneça, em situação de reiteração de comportamento, consoante o parágrafo único do mesmo artigo 1.337, poderá a multa ser ampliada ao décuplo da contribuição mensal.

A questão que se impõe é o por que de o Código Civil ter feito a opção da sanção financeira, e de forma exclusiva. Como subsídio a essa reflexão, faz-se importante trazer a lembrança da exposição de motivos do Anteprojeto do Código Civil, na lavra do Desembargador Ebert Chamoun, designado pelo jurista Miguel Reale para conduzir a redação do capítulo relativo ao direito das coisas. Dessa feita, o Desembargador Ebert Chamoun, especificamente quanto a questão em debate, assim analisou, a saber:

*“Não podemos deixar de enfrentar o problema do condômino que recalitra no descumprimento dos seus deveres perante o condomínio. É êsse o caso do que reiteradamente ' não paga as contribuições e do que tem tal comportamento que torna insuportável a convivência e até mesmo a utilização das suas unidades pelos outros condôminos. A questão, que infelizmente não rareia, não escapou à consideração de legislações estrangeiras, que lhe dão soluções drásticas. O artigo 44 da lei mexicana, de 15 de dezembro de 1954, sujeita o condômino inadimplente à perda da sua unidade, mediante venda forçada, deliberada por três quartos dos condôminos restantes. A lei espanhola sobre propriedade horizontal, de 21 de julho de 1960, comina, ao exercício, no imóvel, de atividades não permitidas pelos estatutos, prejudiciais, imorais, perigosas, incômodas ou insalubres, a sanção da privação do uso, extensiva a quem conviva com o possuidor. Preferimos impor ao morador da unidade imobiliária, multa, que pode atingir o décuplo das contribuições para o condomínio, em período que a assembléia dos condôminos, com o "quorum" de três quartos dos restantes, vier a determinar. A gravidade da sanção pecuniária pode levar o recalitrante a mudar-se, devolvendo à tranqüilidade a convivência entre os moradores”*

Claro, pois, que, não obstante outros exemplos em literatura comparada de sanções diversas, a legislação brasileira fez a opção da exclusividade da sanção de natureza financeira, como forma de coibir comportamentos recalitrantes e antissociais.

Pois bem, essa foi a posição adotada pelo pensamento jurídico nos idos de 1975, quando esse Anteprojeto do Código Civil foi apresentado, sob a coordenação geral do jurista Miguel Reale. Porém, desde então, o mundo vem sofrendo alterações profundas e em vários aspectos, quer na natureza dos problemas enfrentados, bem como na categorização dos princípios jurídicos de relevância a serem observados, quando da definição do paradigma condutor.

Sob esse prisma, de verdadeira mutação constante do pensamento jurídico, e da exegese que se impõe, deve-se anotar as soluções jurisprudenciais para o tema em tela.

#### **4. Da jurisprudência acerca das sanções aplicáveis ao comportamento antissocial de vizinhos em condomínio:**

Como visto anteriormente, o legislador optou por uma sanção de natureza financeira, quando diante de reiterado comportamento antissocial de vizinhos, em condomínios edifícios.

Todavia, a jurisprudência pátria, em diversos Tribunais, notadamente com suporte nos princípios da dignidade da pessoa humana, bem como da função social da propriedade, tem determinado a **saída compulsória** do condômino antissocial, muitas das vezes proprietário do bem, mas que tenha tido comportamento antissocial e reiterado.

Importante ressaltar, porém, que sanções dessa natureza deverão ser precedidas da ampla defesa e do devido processo legal, aliás, como orienta o Enunciado 92, da I Jornada de Direito Civil, de 2002, a saber: “as sanções do art.

*1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.*

Faz-se de pronto a ressalva, entretanto, que tal posicionamento jurisprudencial não se configura, ao menos por ora, em pensamento majoritário do Poder Judiciário. Contudo, tal assertiva tem sido observada, cada vez mais, pelos Tribunais pátrios, vejamos um exemplo dessa posição (Tartuce, 2021):

*“Apelação cível. Condomínio edilício 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. Assembleia geral realizada. Notificações com oportunidade do contraditório. Quorum mínimo respeitado (3/4 dos condôminos). Multa referente ao décuplo do valor do condomínio. Medida insuficiente. Conduta antissocial 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 saiam 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 evoluíram para investida em moradora menor do condomínio, conduta antissocial inadmissível que impõe 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). Manutenção” (TJPR, Apelação Cível 957.743-1, 10.ª Câmara Cível, Curitiba, Rel. Des. Arquélau Araujo Ribas, j. 13.12.2012).”*

Como ressaltado, essa posição de afastar compulsoriamente o proprietário de seu imóvel, em prol da coletividade, não é majoritária, cabendo mencionar, como contraponto paradigmático, a seguinte decisão, a saber:

*“Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. Sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembleia. Recursos parcialmente providos” (TJSP, Apelação Cível 668.403.4/6, Acórdão 4122049, 4.ª Câmara de Direito Privado, Barueri, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 1.º.10.2009, DJESP 27.10.2009).”*

O debate está posto e a polêmica, sem dúvida, é grande.

De fato, como consta do julgado do Eg TJ/SP, cuja ementa consta acima, não há previsão legal, ao menos de forma direta e expressa, para a determinação da saída compulsória do condômino antissocial.

Além disso, existe a questão do tempo de duração dessa medida. Por quanto tempo o proprietário ficaria afastado de sua propriedade? Pela vida toda? Uma sanção perpétua? Os paradigmas existentes ainda não resolveram essas questões a contento. Mas, por outro lado, essa jurisprudência que aplica a sanção de saída compulsória do condômino antissocial, ainda que proprietário da unidade autônoma, acaba por enfatizar aspecto fundamental para o atual momento interpretativo do Código Civil, qual seja, o fato de que a propriedade de um bem não se define apenas pela sua titularidade. Por óbvio tal aspecto é fundamental, mas, também, por outro lado, vem se mostrando como um elemento cada vez mais importante, para além da mera titularidade, a demonstração de um comportamento de adequação desse



proprietária. Adequação essa que se traduz no cumprimento da função social da propriedade, em uma conduta ética e, principalmente, sustentável.

Como bem ressaltado, o debate está posto, e há quem se aguardar por uma posição ulterior, pelo Superior Tribunal de Justiça, a fim de unificar o entendimento sobre a matéria, cumprindo, assim, sua precípua função constitucional.

## 5. Conclusão:

O trabalho em tela tratou de apresentar a jurisprudência pátria sobre as sanções aplicadas ao condômino antissocial, quando em atitudes que aviltam o direito de vizinhança, de forma reiterada.

Demonstrou-se não haver, ao menos por ora, um pensamento majoritário e unânime acerca do tema. Há uma posição, como, por exemplo, em julgado do Tribunal de Justiça do Paraná, em que determinado condômino, após reiterado comportamento antissocial foi forçado a retirar-se do imóvel, apesar de proprietário do mesmo.

Mas, de outra sorte, o Tribunal de Justiça de São Paulo, ante a ausência de previsão legal, não concedeu a saída compulsória de condômino com conduta antissocial, ficando nos limites legais da sanção financeira. A questão acaba envolvendo nuances diversas de análise, na medida em que o próprio Código Civil não possui nenhuma regra expressa, no sentido do afastamento compulsório, mas, sim, fez-se clara e expressa opção pelas sanções financeiras.

Ao contrário, verificando o Anteprojeto do próprio Código Civil, pode-se observar que o tema do afastamento compulsório foi analisado, mas rejeitado, por ter-se entendido à época tratar-se de medida muito drástica. Razão pela qual, o legislador acabou por optar pela imposição de sanções de natureza financeira, com imposição de sanções de forma gradual.

Eis a polêmica: é possível a retirada compulsória, pelo Poder Judiciário, do proprietário de determinado imóvel em condomínio, em razão de um determinado comportamento antissocial, por mais repulsivo que seja o mesmo? É tema, de fato, complexo e não simples de ser solucionado.

Porém, um aspecto deve ser levado em consideração, ao menos nas jurisprudências até agora existentes, quando permissivas da saída compulsória do condômino antissocial, qual seja, a ausência da estipulação de um prazo para a referida sanção. Posto que, do contrário, estaremos a impor uma sanção de natureza perpétua, o que, a toda prova, mostra-se incompatível com o ordenamento jurídico pátrio.

Por fim, essa polêmica só é possível ante a compreensão mais ampla acerca do Direito Civil. Em outras palavras, com a percepção ampliada pelos princípios constitucionais, em especial os princípios da dignidade da pessoa humana, bem como o da função social da propriedade.

## Referências

BRASIL. **Código Civil Brasileiro 2002**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm) > Acesso em 10/12/2022.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro 1916**. Disponível em <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm) > Acesso em 10/12/2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível 668.403.4/6, Acórdão 4122049, 4.ª Câmara de Direito Privado, Barueri, São Paulo, Relatora Des. Maia da Cunha**, julgamento em 1/10/.2009, DJESP 27/10/2009. <<https://tjsp.jus.br> > Acesso em 10/12/2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. **Apelação Cível 957.743-1, 10.ª Câmara Cível, Curitiba, Relator. Des. Arquelau Araujo Ribas**, julgamento 13/12/2012. <<https://tjpr.jus.br> > Acesso em 10/12/2022.

CHAMOUN, Ebert, “**Exposição de Motivos do Esboço do Anteprojeto do Código Civil – Direito das Coisas**”, MPRJ on-line, <[https://www.mprj.mp.br/documents/20184/1758674/Ebert\\_Chamoun.pdf](https://www.mprj.mp.br/documents/20184/1758674/Ebert_Chamoun.pdf) > Acesso em 10/12/2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**, vol. 5, 8ª ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2012

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, vol. 5, 8ª ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2013.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**, São Paulo: Editora Saraiva, 1997.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**, vol. 3, 34ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2003.

REALE, Miguel. Visão Geral do Novo Código Civil”, **Revista da EMERJ – online**, Edição Especial parte 1, páginas 38-44, [http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/anais\\_onovocodigocivil/anais\\_especial\\_1/Anais\\_Parte\\_I\\_revistaemerj\\_38.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_1/Anais_Parte_I_revistaemerj_38.pdf), acessado em 10/12/2022.

ROSENVALD, Nelson, FARIAS, Cristiano Chaves de, BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Curso de Direito Civil**, vol. 5, 2ª ed., São Paulo: Editora Atlas, 2015.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas**, vol. 4, 13ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021.

TEPEDINO, Maria Celina Bodin de Moraes. A Caminho de um Direito Civil Constitucional. **Revista Estado, Direito e Sociedade**, Rio de Janeiro, vol. I, 1991.