

**O DIREITO DE PROPRIEDADE E A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINOS NOCIVOS COM REITERADO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO, HAJA VISTA A DESOBEDIÊNCIA DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA<sup>1</sup>**

*PROPERTY LAW AND THE POSSIBILITY OF EXCLUDING THE HARMFULS RESIDENTES WITH A REPEATED ANTISOCIAL BEHAVIOR IN THE CONDOMINIUM, IN VIEW OF DISOBEDIENCE TO THE RULES COEXISTENCE*

**Diogo Fernando Rodrigues Machado<sup>2</sup>**

Faculdade Processus – DF (Brasil)

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9549141130137888>

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9644-0622>

E-mail: [diogo.frmachado@gmail.com](mailto:diogo.frmachado@gmail.com)

**Resumo**

O tema do artigo é o direito de propriedade e a possibilidade de exclusão de condôminos nocivos com reiterado comportamento antissocial em condomínio edilício, haja vista a desobediência das regras de convivência. Investigou-se o seguinte problema: “Quais serão as sanções aplicáveis àquele condômino que desrespeita, reiteradamente, as normas condominiais?”. A hipótese é: “se num eventual conflito o Direito de vizinhança prevalecerá em face do Direito de Propriedade”. O objetivo geral é “tratar do conflito ‘privado x coletivo’”. Esta pesquisa é importante para o operador do Direito, posto que a realidade condominial tem passado na perspectiva histórica por transformações. É importante para a ciência porque numa realidade social em que significativa parcela da população brasileira reside em condomínio, é de extrema importância o estudo das normas que o regem. A pesquisa agrega à sociedade por analisar uma “brecha” legislativa. Trata-se de uma pesquisa qualitativa teórica com duração de seis meses.

**Palavras-chave:** Condomínio. Condômino antissocial. Possibilidade. Exclusão. Direito de vizinhança.

**Abstract**

*The theme of this article is the property law and the possibility of excluding the harmfuls residentes with a repeated antisocial behavior in the condominium, in view of disobedience to the rules coexistence. The following problem was considered: “What*

<sup>1</sup> Este manuscrito contou com a revisão linguística de Érida Cassiano Nascimento

<sup>2</sup> Graduando em Direito pela Faculdade Processus.

*will be the sanctions applicable to that resident who frequently disrespects the condominium norms?”. The hypothesis is: “if in an inevitable conflict, the neighborhood law will overcome the propriety law”. The main objective is “treat disagree between private X collective”. This work is important for a law student because the condominium reality from the historic perspective has been through changes. The topic discussed is relevant to science because into a social reality in which the Brazilian population lives in condominiums, it is significant to study the rules that govern it. This research cooperates with the society because it analyzes and answers a legislative doubt: It is a qualitative theoretical research lasting six months.*

**Keywords:** *Condominium. Antisocial joint owner. Possibility. Exclusion. Neighborhood right.*

### **Introdução**

Nos Tribunais Pátrios, inclusive, no Tribunal de Justiça do Distrito Federal, entende-se que apesar de a Constituição Federal (BRASIL, 1988), em seu artigo 5º, inciso XXII, garantir o direito de propriedade, e o artigo 1.335, inciso I, do Código Civil (BRASIL, 2002) ressaltar o direito do condômino de usar, usufruir e dispor de sua unidade, este direito não poderá ser visto como absoluto, pois deverá atender sua função social, consoante se infere do artigo 5º, inciso XXIII, e no artigo 170, inciso III, ambos de nossa Carta Magna (BRASIL, 1988). Desta limitação, surgirá a lide privado *versus* coletivo, bem como a possível exclusão daqueles condôminos que descumprirem repetidas vezes os regramentos coletivos.

Deste modo, serão direitos fundamentais, a propriedade e sua função social, necessitando-se compatibilizá-los caso haja colisão, visto que são dois princípios constitucionais. A propriedade como um direito subjetivo, garantirá ao proprietário o seu exercício, sob pena de sanção, caso não seja cumprida a sua função social. Caracterizará, assim, norma de observância cogente, e deverá o proprietário ou exercer o direito de propriedade em conformidade aos regramentos sociais, ou perdê-la em razão do descumprimento (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 811).

É cediço que o legislador está em constante atuação, objetivando regular o cotidiano e manter o ordenamento social, este, que está em constante mudança. Por esta razão, o legislador deverá estar atento às alterações sociais e suas necessidades a fim de acompanhar tais transformações. Nessa medida, insta ressaltar, que com o decorrer dos anos ocorrerá um considerável aumento do número de indivíduos que residirão em condomínios, sendo que estes terão se tornado cada vez mais complexos. Ora, se ocorrerá uma alteração social é natural que haja a produção de novos dispositivos legais para manutenção do ordenamento jurídico. Para tanto, este artigo possui o intuito de responder ao seguinte problema: quais serão as sanções aplicáveis àquele condômino que desrespeita, reiteradamente, as normas

condominiais? Portanto, este artigo objetivará responder se os dispositivos legais amparam a sociedade para resolver a questão dos condôminos antissociais.

Siqueira e Mercadante (2020, p. 809) ressaltam que a legislação condominial não dispõe acerca das restrições ao direito de propriedade, a partir do momento em que as sanções pecuniárias não garantem o fim do abuso de direito por parte do antissocial nem o da função social da propriedade. Destarte, objetiva-se resolver a possibilidade de expulsão do proprietário antissocial, apesar da ausência de dispositivo legal no regime jurídico (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 3).

Neste contexto, diante de tantos questionamentos, se fará necessário um estudo aprofundado da legislação para que se possa chegar a uma conclusão. Ora, a palavra “condomínio” deriva do latim *condominium*, que por sua vez significa “domínio comum”. Portanto, o condomínio será propriedade de diversas pessoas sobre um único bem. Assim, é natural que haja conflitos entre pessoas, afinal, a convivência pacífica decorrerá de uma harmonia de práticas e condutas seguidas por todos, a fim de que se mantenha um ordenamento social. No entanto, haverá indivíduos que não se enquadrarão nas condutas coletivamente determinadas, que por sua vez, darão origem ao conflito coletivo x privado. Assim, a hipótese levantará a possível prevalência do interesse coletivo em detrimento do privado. Isto é, será levantada a hipótese de que predomina um eventual conflito o Direito de Vizinhança em face do Direito de Propriedade.

Se partirá, conseqüentemente, da hipótese de que apesar da propriedade ser um direito fundamental, a insensível conduta do proprietário em um condomínio edilício, tenderá a prejudicar o sossego da coletividade e não cumprirá a sua função social, colidindo com fundamento maior da Carta Magna brasileira (BRASIL, 1988): o princípio da dignidade da pessoa humana (WLOCH, 2005, p. 85).

Destarte, esta pesquisa terá como objetivo geral tratar dos conflitos “privado x coletivo”, “condômino social x condômino antissocial”, inerentes às relações condominiais, uma vez que é, extremamente tênue a linha que delimitará o direito individual x direito coletivo, pois, a realidade condominial pressuporá o domínio comum, isto é, o condomínio. Neste ínterim, se tentará demonstrar ser medida que se imporá a expulsão do condômino nocivo.

É possível deduzir que, tratando-se de condomínio, estar-se-á diante de diversos titulares de um direito de propriedade em comum. Neste cenário, haverá um potencial fonte de conflitos, para tanto, a legislação brasileira possui meios que objetivam resolver a lide condominial. Insta ponderar que, o termo “condomínio” estará sendo utilizado genericamente, já que o Código Civil (BRASIL, 2002) o divide em dois grupos: o Condomínio Voluntário e o Condomínio Edilício, sendo este o foco geral desta pesquisa (RESEDÁ, 2014, p. 4).

Cumpra esclarecer que, ao abordar o direito de propriedade e o condomínio edilício ou horizontal, se deparará com um universo de possibilidades, portanto, insta especificar que esta pesquisa objetivará abordar o que será o direito de propriedade;

o que será o condomínio; quais serão as normas condominiais, bem como as sanções aplicáveis aos condôminos nocivos.

Isto posto, esta pesquisa possuirá como objetivo analisar o condômino antissocial, bem como as possibilidades de sua expulsão. Desta maneira, desejando elucidar a questão supracitada, se desenvolverá um estudo com o intuito de analisar a relação dos condôminos de condomínios edilícios e a possibilidade de limitar o exercício do direito de propriedade, haja vista condutas antissociais de possuidores e proprietários (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 809).

### **Justificativa**

A realidade condominial tem passado na perspectiva histórica, por constantes e rápidas transformações econômicas, estruturais e organizacionais. No que tange, à sua organização, é imprescindível a formalização de normas bem definidas, objetivando o bem-estar social. Nesse contexto, é de conhecimento público que os condomínios são regulados por normas como Convenção e Regimento Interno. É cediço que, a Convenção nada mais é que um contrato, um acordo escrito entre condôminos que estabelece diretrizes e premissas do condomínio. Já o Regimento interno regula as regras de convivência que deverão ser, detalhadamente, estabelecidas. Ora, se há no condomínio contratos e normas vitais para que haja um convívio harmônico, este deve possuir a orientação de um advogado experiente e de confiança, para que possa assessorá-lo na análise de contratos, elaboração de pareceres, na resolução de possíveis lides trabalhistas e cíveis, na realização de cobranças extrajudicial e judicial de inadimplentes, para se fazer presente nas assembleias, etc.

O direito é responsável pelo ordenamento social, que sob a exigência da Justiça, encontra-se vinculada a contextos e perspectivas históricas. Nesse diapasão, a propriedade necessita ser estudada como uma complexa relação jurídica, tendo a função social como núcleo, a fim de garantir sua efetividade em detrimento dos abusos de direitos (MORSELLO, 2014, p.172).

Diante de tamanha transformação social, na qual o homem migra da área rural para a urbana, há cada vez mais indivíduos residindo em condomínios. Deste modo, os condomínios ganharam, inclusive, uma lei específica: a Lei n. 4.591/1964 (Brasil, 1964). Esta dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, bem como elucida que a convenção do condomínio se faz lei entre os condôminos. Nesse sentido, a Súmula 260, do STJ, estabelece que a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Deduz-se que, numa realidade social em que significativa parcela da população brasileira reside em condomínio, que se fazem cada vez mais complexos, é de extrema importância o estudo das normas que o regem. Esta pesquisa, destaca-se, ainda, pelo fato de analisar uma “brecha” legislativa: o que fazer com aquele

infrator que mesmo após a aplicação de multas, mantém-se em sua postura antissocial?

Siqueira e Mercadante (2020, p. 809) consideram que a legislação condominial não define as limitações ao direito de propriedade, bem como a pena de multa não se mostra eficiente para assegurar sua função social e cessar o abuso de direito, faz-se necessário investigar as bases de uso e gozo da propriedade, assim como das regras de conduta da vida em condomínio à luz da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

A lei é a norteadora das relações sociais. A existência de uma lacuna na lei, abre espaço para que ocorram conflitos na sociedade. Ao analisar as demandas judiciais, torna-se perceptível que o tema desta pesquisa é de suma importância social, visto que está crescente as ações judiciais em face de condôminos problemáticos, que desrespeitam as normas coletivamente estabelecidas.

Resedá (2014, p. 5) destaca que, guardadas as devidas proporções, ao optar por viver sob o regime do condomínio edilício, o proprietário será submetido às regras de convivência semelhantes à de uma cidade. Ali, naquele “mundo particular”, regras deverão ser estabelecidas em atenção aos anseios daquela comunidade específica, respeitando, é evidente, os limites entabulados por leis como o Plano Diretor (BRASIL, 2001), o Código Civil (BRASIL, 2002) e, principalmente, a Constituição Federal (BRASIL, 1988).

### Metodologia

Este trabalho se trata de uma pesquisa social e teórica, na medida em que busca respostas para um grupo social, bem como reflete uma determinada teoria. Ora, o condomínio nada mais é que um grupo social que possui unidades autônomas convivendo e compartilhando espaços comuns. Sendo assim, através da coleção de artigos científicos, livros acadêmicos, jurisprudência, legislação e doutrina buscar-se-á respostas e soluções para a problemática que decorre de condutas antissociais praticadas por condôminos.

Nesse viés, foram procurados cinco artigos científicos devidamente publicados em revistas acadêmicas com o devido *International Standard Serial Number* (ISSN), conhecido no Brasil como Número Internacional Normalizado para Publicações Seriadas, sendo a base de busca a plataforma Google Acadêmico. Os cinco artigos foram encontrados por meio das palavras-chave: “Condomínio”; “Condômino antissocial”; “Possibilidade”; “Exclusão”. Complementando este trabalho foi utilizado a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil Brasileiro, a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – Lei do Condomínio e Incorporação, bem como a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

As bases de dados do presente trabalho, foram selecionadas com base em alguns critérios de exclusão, como: a exigência de que pelo menos 1 (um) dos autores



dos artigos científicos possuam mestrado ou doutorado, bem como foram excluídos da base de dados aqueles artigos que não possuíssem o certificado ISSN ou livros que não possuam o *International Standard Book Number* (ISBN), ou seja, sem o padrão internacional de numeração de livro. Com o intuito de obter uma macrovisão do tema foram escolhidos artigos que vão de 2005 a 2021. Por fim, esta pesquisa durou seis meses, sendo que: no primeiro mês focou-se no levantamento do referencial teórico, baseando-se nos critérios, previamente, estabelecidos e já expostos; no segundo mês fez-se a leitura aprofundada dos artigos científicos selecionados, bem como da legislação e doutrina acerca do tema; no terceiro mês objetivou-se a minuciosa definição dos parágrafos relevantes para compor a revisão de literatura; o quarto mês se deu com o enfoque de organizar os parágrafos dos autores, objetivando a coesão textual; no quinto mês foi realizado a paráfrase dos parágrafos selecionados e elaborados os demais capítulos da presente pesquisa; no sexto mês a revisão da pesquisa para alinhar os últimos detalhes para, posterior, conclusão e entrega.

Por se tratar a presente pesquisa de uma revisão de literatura, esta possui caráter qualitativo, uma vez que os autores correlacionados tentam analisar e entender o fenômeno do condômino antissocial, diante da ausência de sanções não pecuniárias na legislação brasileira. Logo, tanto as pesquisas dos autores selecionados, quanto esta pesquisa colheram e basearam-se em dados narrativos.

Portanto, no que tange à metodologia, esta pesquisa teve como foco principal a área de Direito e Estado, concentrando-se nos ramos do Direito Constitucional e Civil, por meio de legislação aplicável e pesquisa de artigos (WLOCH, 2005, p. 85). Por fim, desenvolveu-se uma metodologia de análise de documentos judiciais, conhecida como revisão de literatura (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 3).

### **Revisão de literatura**

Indivíduos que residem em condomínio edilício têm ou já tiveram problemas com vizinhos que são reincidentes no desrespeito às normas que regem o condomínio, ou seja, a Convenção e o Regimento. Para chegarmos a conclusão da possibilidade e legalidade de excluir um condômino antissocial devemos observar a legislação e a jurisprudência acerca da problemática. Mas antes, deve-se compreender o que é a propriedade e sua evolução histórica, o conceito de condomínio, o conflito coletivo x privado, os direitos e deveres dos condôminos, para a partir daí, entender o que é o condômino antissocial e as possibilidades punitivas para o mesmo.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o direito de propriedade não se confunde com o direito à propriedade, ambos possuindo como características a plasticidade e a operabilidade, fato que possibilitou fixar limites ao direito absoluto. Em verdade, é incontestável o direito do proprietário de dispor, usar e fruir a propriedade (MORSELLO, 2014, p. 173).

Contudo, há deveres sociais que acabam por limitar tal exercício, ressalta, inclusive, que as comunidades da Antiguidade já possuíam esta compreensão, sendo que estes direitos eram básicos para a convivência em sociedade. Porém, conforme será exposto, essa limitação à livre utilização, disposição e usufruição da propriedade se mostra insatisfatória, tornando-a uma relação jurídica complexa (MORSELLO, 2014, p. 174).

Nesse sentido, o direito romano, bem como o Código Civil (BRASIL, 2002) que decorreu da Revolução Francesa, de 1889, traziam em sua filosofia a proteção à propriedade, tornando-se notório que na história, o direito de propriedade era absoluto. No direito brasileiro não poderia ser diferente, tanto que há uma especial atenção ao direito de propriedade dentro do ordenamento jurídico e social no Brasil (RESEDÁ, 2014, p. 02).

Inobstante, as diversas revoluções sociais ocorridas na história, havia um temor de que o conceito de propriedade fosse engessado, haja vista a necessidade de garantir a sua perpetuidade. Por esta razão, o Código Civil Francês (FRANÇA, 1804) afastou de seu bojo o conceito de propriedade. Sabe-se que o Diploma Civilista (BRASIL, 2002) é influenciado pelos ideais franceses, de modo que nos apresenta a propriedade de forma privada, individualista e unitária (RESEDÁ, 2014, p.02).

Portanto, é perceptível, a importância histórica, jurídica e social da propriedade, fato que a caracteriza como um fenômeno social. Assim, este instituto outrora considerado pleno e absoluto, com o decorrer do tempo e devido às revoluções sociais e econômicas, passa a funcionar em benefício do bem-estar coletivo (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 808).

Wloch (2005, p. 97) salienta que, visando a manutenção da ordem e do bem-estar social, a propriedade perdeu sua plenitude, sendo permitidas limitações em razão de sua função social. Destaca, inclusive, que a justiça social que se pretende realizar ao concretizar a função social da propriedade, está intrinsecamente ligada ao princípio da dignidade da pessoa humana, previsto na Constituição (BRASIL, 1988).

Nesse contexto, aquelas características, como absolutismo, perpetuidade e elasticidade, anteriormente intocáveis, sofreram alterações, haja vista o surgimento de novas filosofias que destacam a função social da propriedade. Apesar disso, a propriedade ainda possui algumas de suas antigas características, como, por exemplo, a da exclusividade (RESEDÁ, 2014, p. 03).

Na verdade, não é fácil conceituar o termo propriedade, comumente delimitada como o estudo da faculdade de pessoas físicas e jurídicas de disporem, reivindicarem, usarem e gozarem determinado bem. Fato é que, na Carta Magna (BRASIL, 1988) brasileira, a propriedade está devidamente protegida, sendo um direito fundamental, igualmente ao que ocorre nas constituições dos países integrantes do Mercosul e dos que seguem o direito romano (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 810).

A propriedade encontra-se elencada como direito fundamental na Constituição (BRASIL, 1988), entretanto, o princípio da função social tornou-se alicerce econômico

e um direito fundamental, estando, inclusive, disposto nas cláusulas pétreas. Nesse íterim, o princípio da função social é um limitador do direito de propriedade (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 808).

Ou seja, as prerrogativas, privilégios, garantias, outorgadas pelo direito brasileiro à propriedade, estão limitadas àquela propriedade que cumpra a sua função social. Nesse íterim, o artigo 5º, XXIII, da Constituição (BRASIL, 1988), iguala o direito de propriedade ao seu dever de cumprir sua função social. (WLOCH, 2005, p. 92-93).

Ocorre que, a existência de conflitos acerca do direito de propriedade é antigo. Estes conflitos ocorrem porque a comunhão de bens é a mãe da discórdia, consoante a máxima romana *communio est mater discordiarum*. Em decorrência de tais conflitos, surgiram teorias a respeito da responsabilidade civil, em países como Itália, Alemanha e França (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 3-4).

Em verdade, analisando-se os tipos de propriedade, não há modalidade que ocorra tantos problemas sociais e, conseqüentemente, jurídicos do que aquelas situadas em condomínios. Inobstante, sabe-se que esses problemas de convívio remotam desde os primórdios da história. A questão atual seria a prevalência de qual direito, o individual ou o coletivo.

Nesse diapasão, Wloch (2005, p.86) destaca o Código Civil (BRASIL, 2002), mais especificamente o art.1225, I, e o 1.1228, aquele define a propriedade como direito real, enquanto este destaca a faculdade de o proprietário em gozar, usar e dispor da coisa, possuindo o direito de recuperá-lo do poder de quem o detenha ou a possua injustamente.

Assim, é natural que ocorram discordâncias e conflitos no cotidiano de um condomínio. Mas, afinal, o que é um condomínio? Quando ele ocorre? A respectiva palavra advém do latim: *condominium*, e ocorre quando existe o domínio de mais de uma pessoa, simultaneamente, sob um determinado bem, ou partes de um bem.

Constitui-se um condomínio edilício através de três atos: instituição, criação da convenção e do regimento interno. É por meio da instituição do condomínio que surge a possibilidade de se regular as relações jurídicas entre os proprietários, consoante inteligência do artigo 1.332 do Código Civil (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p.812):

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; (BRASIL, 2002)



Por sua vez, a convenção condominial dispõe acerca das regras de disciplinas que regem as relações entre os condôminos de um determinado condomínio. Desse modo, a convenção é basal, regulando a administração do bem comum, o usufruto das diversas partes do condomínio e as possíveis penalidades a que os proprietários estão sujeitos. O artigo 1.334 do Código Civil (BRASIL, 2002) dispõe de cláusulas que devem estar presentes nas convenções condominiais, tais quais, a possível criação do regimento interno e a forma de administração do condomínio (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 813).

Já no que tange ao regimento interno, disposto no inciso V do artigo 1.334 do Código Civil (BRASIL, 2002), este pode ser interpretado como um “complemento” à convenção, visto que regula as regras de convivência diárias relacionadas à vida condominial, bem como elucida as regras para o uso comum dos espaços e bens, como exemplo: o uso da academia, salão de jogos e festas; as normas de circulação de animais domésticos; horários de uso da sauna, piscina e quadras. Ou seja, funciona como um disciplinador (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 813).

Resedá (2014, p. 6) salienta que, dentro dessa relação, insta trazer à colação o Código Civil (BRASIL, 2002), que funciona supletivamente, caso inexista a Convenção condominial ou cláusula que elucide determinado conflito, servindo também como norteador acerca das regras mínimas que validam a Convenção, conforme artigo 1.334 do Código Civil (BRASIL, 2002):

Art. 1334, CC: Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno. (BRASIL, 2002)

Conforme se sabe, a convivência em sociedade exige a criação de regras mínimas a serem respeitadas. Para tanto, o legislador deixou transparente, através do inciso IV, que na convenção condominial deverá haver cláusulas que sujeitam os condôminos e possuidores às devidas sanções de caráter educativo e punitivo (RESEDÁ, 2014, p. 7).

Portanto, ainda que desfrutando de autonomia sob o bem e tendo o direito de propriedade sobre sua respectiva unidade (unidade autônoma), a todos os que residem e convivem em um condomínio cabem direitos e deveres, que vão muito além de usar e fruir livremente a sua unidade e responder pelas despesas usuais, haja vista o direito de vizinhança.

Ocorre que, atualmente, seja pelo valor do imóvel, seja pelo conforto, há cada vez mais famílias vivendo em condomínios edilícios, mais especificamente em apartamentos de condomínios que facilitam o deslocamento e dia a dia de sua vida social, para tanto, preferem apartamentos próximos a escolas, shopping centers, universidades, mercados (WLOCH, 2005, p. 86).

Isso significa dizer que há, em um só condomínio, diversas famílias com costumes, culturas, rotinas e práticas diferentes, que por sua vez, vivem em unidades autônomas (apartamentos) e, simultaneamente, partilham de áreas, ambientes, materiais, deveres e direitos comuns. Nesse cenário, é natural que surja o conflito coletivo x privado.

Portanto, residir em condomínio edilício significa ter para si uma propriedade condominial e outra exclusiva. Insta ponderar que, na condição de proprietário de área exclusiva, não é permitido a este o direito de exacerbar os limites impostos socialmente. Ora, residir num condomínio edilício é uma interação social semelhante aos padrões de uma cidade e, portanto, haverá limitação de atuações, para que seja resguardada a ordem e a paz social. Ressalta-se que na realidade condominial há os conhecidos direitos de vizinhança, que são o direito à manutenção do sossego, saúde e segurança (RESEDÁ, 2014, p. 04).

Destarte, visando a tutela dos interesses privados, surgiram os direitos de vizinhança, os quais limitam o uso e o gozo dos proprietários. À luz do artigo 1.277, *caput*, do Código Civil (BRASIL, 2002), o dano infecto é aquele que viola os direitos de vizinhança pelo uso inadequada da propriedade que tenha insultado o sossego, a segurança ou a saúde dos vizinhos (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 10).

De fato, o bom exercício da propriedade baseia-se na sua função social, pensando nisso, o Código Civil (BRASIL 2002) dispõe o seguinte, *in verbis*: “O proprietário ou 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”. Nesse ínterim, como sabido, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como áreas comuns desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial, como torna explícito o art. 1.336:

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.

As problemáticas iniciam-se no momento em que um dos três “S” – sossego, salubridade e segurança – são desrespeitados por um condômino. Tem-se como exemplo, aquele vizinho que, reiteradamente, realiza festas em seu apartamento em horários não permitidos pela lei, de tal modo a prejudicar o sono, descanso ou sossego de seus vizinhos.

Cabe esclarecer que, dentre tantos outros motivos, uma das discordâncias têm sua origem no fato de que o direito do proprietário está intrinsecamente ligado à limitação do direito de propriedade pelas normas de boa vizinhança e convivência social, fato que, origina conflitos, consoante já previsto pelos romanos (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p.3).

Fato é que sempre houve diversos conflitos em condomínio, gerando a ampliação dos debates acerca das limitações do direito de propriedade. Verídico que, somente quem possui propriedade em condomínio edilício consegue dimensionar a realidade de conviver com pessoas de inúmeros costumes, hábitos e modos, compartilhando determinado espaço (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p.809).

Dessa forma, deve-se destacar, aqueles indivíduos que possuem reiteradas condutas nocivas, que violam, reiteradamente, em notório desrespeito à propriedade, bem como a sua função social, eles são conhecidos como os condôminos antissociais. Assim, surge a necessidade e se avaliar a conduta desses indivíduos na realidade do condomínio edilício (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p.809).

Há condutas que permitem a identificação e caracterização do condômino antissocial, como, por exemplo, comportamentos grosseiros e ofensivos para com outros condôminos ou funcionários do condomínio, a criação de muitos animais, a inadequada utilização do patrimônio e da área comum do condomínio, e a realização de eventos com elevado volume sonoro até tarde da noite. Todas as situações citadas podem ofender a saúde, segurança e sossego dos demais condôminos. Por conseguinte, a presença de um condômino com tais práticas antissociais, pode se tornar a problemática mais difícil e polêmica, na realidade condominial (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p.814).

Conforme, REsp. nº 1.247.020/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 15/10/2015, restou reconhecido como condutas antissociais o uso da propriedade para atividades de prostituição, tráfico de drogas ilícitas, desrespeito ao silêncio e o inadimplemento das taxas de condomínio (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 8).

O artigo 1.337 do Código Civil (BRASIL, 2002) define o condômino antissocial como aquele condômino ou possuidor que descumpra reiteradamente seus deveres

condominiais, causando problemas de convivência com outros possuidores ou condôminos. Por conseguinte, tem-se como primeira característica do antissocial a reiteração (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p.7).

Ou seja, aquele condômino que utiliza inapropriadamente sua propriedade, utilizando entorpecentes, fazendo barulho excessivo, andando com trajes íntimos pelas áreas comuns, estacionando veículo erroneamente e trancando os demais, mesmo após advertido, é caracterizado como antissocial. Nesse viés, resta evidente que a paz e o sossego são a base da convivência humana para a manutenção do bem-estar social. (WLOCH, 2005, p. 102, 109).

Nesse liame, conclui-se que, o mau uso da propriedade (apartamento, casa, terreno, etc.) não consiste somente no descumprimento dos princípios básicos de convivência coletiva, mas também no abuso de direito, concretizado na quebra dos princípios da função social da propriedade e da boa-fé (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 12).

Diante de determinado abuso de direito, deve-se salientar, que o princípio da receptividade delimita um nível máximo de tolerância aceitável socialmente, de forma que deverão cessar aqueles que excedam esse limite. Assim, o magistrado, em determinado caso concreto, consegue aferir por meio da noção de tolerabilidade e do princípio da receptividade, quais seriam os incômodos ou prejuízos que a sociedade suportaria, ponderando que há determinadas condutas que incomodam somente alguns e não a todos (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 5).

Morsello (2014, p. 173) destaca que, mesmo diante de transparentes violações, há condôminos que se mantêm no erro. A continuidade de tais condutas, tende a agravar a tensão entre vizinhos e causa atitudes cada vez mais incisivas por aqueles que não toleram ofensas aos direito de vizinhança. Nesse contexto, o judiciário encontra-se sobrecarregado com processos condominiais. Consequentemente, surge a necessidade de analisar a conduta do condômino antissocial, à luz da Constituição e do Código Civil (BRASIL, 2002).

Resedá (2014, p.8) elucida que, expostas as premissas necessárias para um comportamento, minimamente, saudável na intimidade comunitária de um condomínio edilício, cabe esclarecer quais seriam as punições do condômino antissocial. Reitera-se que, a norma de mais elevada hierarquia nos condomínios é a convenção, que deve possuir cláusulas pertinentes aos comportamentos que afrontam a lei. Tal pensamento é expresso no artigo 1.336, § 2º, do Diploma Civil (BRASIL, 2002):

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Percebe-se que o Legislativo salientou a convenção condominial, ao fixar que a multa que deve ser aplicada seria a prevista em seu corpo normativo. O Código Civil (BRASIL, 2002), objetivando evitar a criação de normas abusivas que culminariam na cobrança de multas desproporcionais, limitou a referida cobrança em até cinco vezes o valor da taxa ordinária de condomínio. Cumpre destacar a inteligência do dispositivo que estabelecendo a cota condominial como norteador da multa a ser aplicada, mantém a sanção pecuniária sempre atualizada (RESEDÁ, 2014, p. 8).

Por conseguinte, incidir uma multa limitada ao quíntuplo do valor da taxa condominial, funciona como um primeiro alerta para o condômino antissocial. Todavia, o pagamento da referida multa não desobriga o antissocial de se manter adimplente em relação às taxas condominiais mensais. Assim sendo, caso ocorra a aplicação de multa no teto, o “desobediente, arcará um montante que equivale a seis quotas de condomínio, pois pagará cinco relativa à multa e uma ordinária, sem contar com a existência de possíveis taxas extras e condenações civis ou penais (RESEDÁ, 2014, p. 8).

Ressalta-se que o nocivo possui o direito de defesa, que deve ser aplicável em todas as possíveis sanções condominiais, isto é, nas advertências, na aplicação de multa e, inclusive, na tentativa de exclusão do condômino. Em relação à anulação de multa deverá levar para assembleia o pleito, objetivando decisão conjunta da coletividade em consonância com o enunciado da jornada de direito civil do Conselho de Justiça Federal:

Enunciado 92 – Conselho de Justiça Federal: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

E o que já se decidiu no Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

A gravidade da punição ao condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade (RE1.365.279, Rel. Min. Luís Felipe Salomão).

Wloch (2005, p. 109) ressalta que a Carta Magna (BRASIL, 1988), a legislação infraconstitucional, a convenção e o regimento interno dos condomínios dispõe, tão somente, a cominação de multa contra o antissocial, entretanto, a teoria mostra-se diversa da prática que se mostra ineficaz para resolver as problemáticas que surgem no cotidiano condominial.

Ressalta-se que, existe no ordenamento jurídico brasileiro, a previsão da restrição do direito de propriedade com a remoção ou expulsão do morador antissocial. Inobstante, a legislação mostra-se omissa no que tange a expulsão do



antissocial que acarrete a perda da propriedade particular (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 17).

Com efeito, emerge a real necessidade de encontrar outras soluções jurídicas pelas quais se possa proteger o direito coletivo, uma vez que, diversos momentos, as multas se apresentam como medidas exíguas para inibir a prática de comportamentos antissociais (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p.16). Morsello (2014, p.173) demonstra preocupação, haja vista a perceptível ausência de normas realmente efetivas, advento do Código Civil (BRASIL, 2002), que resolvam o comportamento repetidamente antissocial de um morador, seja ele inquilino ou proprietário.

Objetivando disciplinar o condomínio edilício, o Código Civil, de 2002, apresentou duas noções jurídicas relevantes: o condômino antissocial e o nocivo. Todavia, não as conceituou e concentrou sua força normativa nas sanções, acreditando que ao atingir patrimônio, os referidos condôminos mudariam sua conduta. Dessa maneira, questiona-se acerca da possibilidade de fixar sanções alternativas, que não sejam as pecuniárias, como, por exemplo, a perda da posse pelo condômino antissocial, quando contínua e graves forem as condutas, bem como esgotadas todas as possíveis sanções dispostas na legislação brasileira, uma vez que esta é silente sobre o que ocorre na hipótese de continuidade dos atos antissociais, mesmo após adotadas todas as sanções previstas no ordenamento jurídico (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020, p. 809).

A bem da verdade, não se encontrará respostas na legislação, pois o Código Civil (BRASIL, 2002) não adentrou este mérito, optando apenas pela incidência da multa, não dispondo sobre exclusão do morador antissocial (RESEDÁ, 2014, p.14). Silvestre, Said e Castello (2021, p.14) salientam que além das sanções pecuniárias previstas na legislação, a literatura jurídica tem ponderado a respeito da possibilidade de exclusão do condômino antissocial

Assim, verificando-se a excepcionalidade da situação litigiosa, bem como o devés das sanções pecuniárias objetivando cessar as condutas nocivas, dever-se-á convocar assembleia de condomínio com o devido quórum qualificado, para que se proceda a expulsão do morador antissocial (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p.15).

De fato, a possibilidade de exclusão do conhecido condômino antissocial, pressupõe análise de dois direitos: o direito à convivência pacífica e à propriedade privada. Por esta razão, a exclusão do antissocial é tema de intensos debates nas diversas instâncias judiciais e na doutrina (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p.15).

Siqueira e Mercadante (2020, p.823) entendem que, há diversas possibilidades para que ocorra a exclusão do condômino antissocial, seja pela limitação do convívio no ambiente do condomínio, por meio da limitação ao exercício do uso das áreas comuns, sendo mantidos os direitos de propriedade, ou, em casos mais graves e extremos, a alienação da propriedade do antissocial.

Pela análise da legislação, jurisprudência e da doutrina torna-se notório que quando algum condômino utiliza sua propriedade de modo prejudicial, os moradores prejudicados têm o direito de pleitear que o antissocial cesse a conduta. Muitos utilizam a tentativa de resolução da questão extrajudicialmente, seja por advertências ou notificações extrajudiciais. Contudo, as tentativas de resolução amigável, nem sempre são frutíferas, restando ao prejudicado a possibilidade de buscar o seu direito em juízo, que aplicará a lei cabível. A problemática é que as sanções pecuniárias previstas na lei são, conforme já exposto, insuficientes para resolver a questão e o antissocial mantém o comportamento antissocial. Dessa maneira, o prejudicado continuará a recorrer ao judiciário requerendo penas mais incisivas que, como a expulsão do nocivo.

Na visão de Silvestre e Mercadante (2021, p.17), uma solução, no que tange os conflitos condominiais, seria propositura de uma ação de obrigação de não fazer em face do condômino antissocial, para que, havendo sentença procedente, se possa garantir o fim das condutas nocivas. Assim, quando se verificar que as sanções pecuniárias restaram infrutíferas, não haverá outra opção ao juízo senão a determinação da remoção do antissocial do condomínio

Contudo, há o pensamento de que o Poder Judiciário é incompetente para decidir pela exclusão de um condômino, privando-o do direito de propriedade, porque inexistente previsão legal para que ocorra tamanha sanção, haja vista que o Código Civil (BRASIL, 2002) dispõe, tão somente, a aplicação de sanções pecuniárias a fim de que finde o comportamento antissocial (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p.15).

Nesse ínterim, muitos condôminos, conhecem seu direito constitucionalmente e infraconstitucionalmente garantido de usar, gozar e dispor de seu imóvel, fato que, em regra, garantiria que ninguém, inclusive, o Estado, poderia interferir em seu direito de propriedade. Contudo, o cidadão deve lembrar-se também, do direito de vizinhança, que por sua vez limita a liberdade pública do uso da propriedade (WLOCH, 2005, p.108-109).

Em decorrência desse esquecimento ou desconhecimento, tal como baseados na crença da propriedade absoluta muitos condôminos permanecem com condutas aviltantes, sendo medida excepcional e extrema, a privação temporária do uso do imóvel e até mesmo a expulsão do condômino mediante a alienação compulsória da unidade que lhe pertence, em harmonia ao entendimento doutrinário da V Jornada de Direito Civil:

Enunciado 508-CJF: Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) **justificam a exclusão do condômino antissocial**, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Observado o princípio da ampla defesa e do contraditório, indaga-se acerca da possibilidade de condenar a expulsão do antissocial da convivência condominial, por meio da venda obrigatória de sua propriedade (RESEDÁ, 2014, p. 14). Para tanto, em atenção aos princípios do contraditório e à ampla defesa, o condomínio deverá notificar o condômino antissocial com suas devidas motivações, que serão levadas para deliberação em assembleia, dando oportunidade deste apresentar sua defesa diante das acusações (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p.15).

Nesse cenário, a jurisprudência tem se mostrado favorável, no entendimento de alguns julgadores, à possibilidade de exclusão do condômino nocivo, observados alguns requisitos. Inicialmente, deve-se ponderar que tal medida seria a *ultima ratio* em relação à punição do condôminos, sendo aplicável somente em situações de absoluta excepcionalidade (SILVESTRE; SAID; CASTELLO, 2021, p. 18).

Conclui Wloch (2005, p. 106) que, o ordenamento jurídico brasileiro não concedeu ao proprietário o direito de agir à revelia da boa convivência e dos bons costumes, especialmente, àqueles previstos na Carta Magna (BRASIL,1988), nitidamente em proteção às garantias fundamentais. Desse modo, os proprietários têm o dever de atentar-se aos bons modos da vida comunal. Aquele que prejudicar a saúde, a segurança ou sossego, dos demais condôminos, estará afrontando a função social da propriedade, bem como agredindo o princípio constitucionalmente protegido, o da dignidade da pessoa humana. Nesse cenário, a medida que se impõe é a privação da propriedade, em prol da melhoria da qualidade de vida, da manutenção da paz e da ordem social.

Morsello (2014, p.177), entende que, confirmada a reiteração da conduta antissocial que deixe a vida comunitária insustentável, é viável a exclusão do antissocial, em razão dos deveres de solidariedade na vida coletiva, desde que, haja o direito à ampla defesa, momento em que deve ser ponderado os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Resedá (2014, p.20) aduz que, para garantir o direito de propriedade, eliminando a hipótese de expropriação, a sentença proferida pelo juízo deverá decidir que o morador antissocial seja obrigado a realizar a venda de seu imóvel em determinado prazo, para que, posteriormente a venda, o valor equivalente seja repassado ao condômino, que por sua vez deverá adquirir outra propriedade.

Siqueira e Mercadante (2020, p.823) conclui que, é perfeitamente aplicável a sanção de expulsão do antissocial, seja ela permanente ou temporária, apesar da posição não pacificada da doutrina e da jurisprudência e da não previsão legal, contanto que a atitude dele tenha sido reiterada mesmo após aplicadas todas as possíveis sanções previstas na Convenção e Regimento interno, bem como ele tenha garantido o direito de defesa na assembleia condominial.

Diante do exposto, torna-se perceptível que a problemática do condômino antissocial, isto é, o seu enquadramento, aplicabilidade da legislação, punições, são

polêmicas e delicadas no meio condominial, uma vez que a legislação pertinente a esta temática é escassa e pouco detalhada, o que gera diversas interpretações aos leigos. É unânime que havia um silêncio legislativo sobre o direito condominial e o tema abordado. Observando a legislação, afirmo que a multa é única medida punitiva expressa no Código Civil (BRASIL, 2002). Ocorreu no cotidiano condominial a ideia de punir o antissocial limitando e até mesmo proibindo o uso, gozo e fruição da área comum condominial. Contudo, não vingou este entendimento e prevaleceu a defesa do interesse comum, afinal, também são direitos fundamentais a segurança, a moradia digna e o sossego.

#### Referências

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.**

BRASIL. Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – **Lei do Condomínio e Incorporação.**

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.**

C.STJ. **Recurso Especial nº 1.247.020**, julgado em 15 de outubro de 2015, Relator Ministro Luis Felipe Salomão.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como elaborar uma resenha de um artigo acadêmico ou científico. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 3, n. 7, p. 95-107, 2020. DOI: 10.5281/zenodo.3969652. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/41>>. Acesso em: 3 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como escrever um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 2, n. 5, p. 29-55, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319105. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/122>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como fazer um projeto de pesquisa de um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 2, n. 5, p. 01-28, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319102. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/121>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Escolha do tema de trabalho de curso na graduação em Direito. **Revista Coleta Científica**. Vol. 5, n. 9, p. 88-118, 2021. DOI:

10.5281/zenodo.5150811. Disponível em:  
<<http://portalcoleta.com.br/index.php/rcc/article/view/58>>. Acesso em: 13 ago. 2021

MORSELLO, Fábio Marco. O condômino Antissocial Sob a Perspectiva Civil-Constitucional. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. Vol.109, 2014.

RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista Direito UNIFACS**. n. 174, ano 2014.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; SAID, Laisa Gusson; CASTELLO, João Victor Pereira. Communio est mater discordiarum: o comportamento antissocial na multipropriedade e suas consequências jurídicas. **Derecho y Cambio Social**, n. 63, 2021.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; MERCADANTE, Renata Dantas de Oliveira. Restrição à propriedade em condomínio edilício: possibilidade de expulsão de condômino antissocial. **Revista Argumentum**. Vol. 21, n. 2, 2020.

WLOCH, Fabrício. Fundamentos para a manutenção da ordem: a possibilidade de expulsão de morador sociopata do condomínio edilício à luz da Constituição da República Federativa do Brasil. **Jurisprudência Catarinense**. Vol. 31, n. 108/109, 2005.