

# O CONDÔMINO ANTISSOCIAL: MITIGAÇÃO DO DIREITO A PROPRIEDADE FACE AO DESCUMPRIMENTO DE SUA FUNÇÃO SOCIAL

Luciana da Silva

## RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar se o condômino tem seu direito à propriedade mitigada face ao descumprimento de sua função social, em vista da convenção do condomínio e o seu regimento interno não poderem interferir na propriedade, devendo reger apenas as relações sociais nas partes comuns do prédio. Neste contexto, importante se faz analisar o direito de propriedade e da função social, que conjuga áreas de propriedade exclusiva com áreas de propriedade comum, que impõe ao titular o cumprimento de deveres de observância obrigatória, em favor de toda coletividade. Ressalta-se que o Código Civil Brasileiro prevê unicamente cominação de multa, bem como possibilidade de pedido de indenização. A Constituição da República Federativa do Brasil, por sua vez, condiciona o exercício do direito de propriedade a sua função social. Diante disso, busca-se demonstrar as questões que envolvem o comportamento do condômino antissocial, assim como as causas que podem culminar na possibilidade de sua expulsão. Ressalta-se que, condômino que prejudica a saúde, o sossego e a segurança dos vizinhos deve ser de alguma forma punido, uma vez que as multas cominadas pelo Código Civil, na maioria dos casos, são ineficazes.

**PALAVRAS-CHAVE:** Condomínio. Propriedade. Condômino Antissocial. Possibilidade e Expulsão.

## ABSTRACT

The present study aims to analyze if the owner has the right to property mitigated in the face of non-compliance with his social function, in view of the condominium convention and its bylaws can not interfere in ownership, and should govern only the social relations in common parts of building. In this context, it is important to analyze the right of property and social function, which combines areas of exclusive property with areas of common property, which requires the holder to comply with obligations of mandatory observance, in favor of the whole community. It is noteworthy that the Brazilian Civil Code only provides for fines, as well as the possibility of claiming compensation. The Constitution of the Federative Republic of Brazil, in turn, conditions the exercise of the right of property to its social function. Given this, we seek to demonstrate the issues surrounding the behavior of the antisocial condominium, as well as the causes that may culminate in the possibility of its expulsion. It is noteworthy that condominium that harms the health, quietness and safety of neighbors should be punished in some way, since the fines imposed by the Civil Code, in most cases, are ineffective.

**KEYWORDS:** Condominium. Property. Antisocial condominium. Possibility and expulsion.

## INTRODUÇÃO

Os direitos de vizinhança nos condomínios em edifícios visam uma boa convivência social, e o direito à saúde, à segurança e ao sossego são diretamente afetados quando os vizinhos fazem mau uso da propriedade condominial.

Considerada a complexidade das relações de direito de vizinhança nos condomínios edilícios e a intolerância característica do homem contemporâneo morador dos grandes centros urbanos, verifica-se que a inovação trazida pelo Código Civil de 2002 ao prever a aplicação de multa ao condômino antissocial pode se tornar inócua quando da reiteração de sua conduta nociva, sendo necessário, portanto, em interpretação sistêmica do ordenamento jurídico, o afastamento temporário ou definitivo daquele cujo comportamento é incompatível com a vida condominial.

O condômino antissocial prejudica a vida na sociedade condominial, retira dos demais vizinhos o sossego, a saúde e a segurança que se busca nos condomínios edilícios. É exatamente nesse ponto que reside a problemática dessa pesquisa que visa investigar se é possível sanar a postura antissocial de um vizinho que desrespeita as normas condominiais, se as sanções cabíveis impostas pela legislação civil se mostrarem ineficazes.

O objetivo fundamental deste estudo é, pois, demonstrar, diante do condômino antissocial, os três caminhos aparentemente distintos e que confluem para o mesmo entendimento: pela via da análise geral do nosso ordenamento jurídico, por uma detida observação do próprio conteúdo das normas que regulam o condomínio edilício e pela senda hermenêutica do Direito Civil-Constitucional, senha fundamental para o regime de despatrimonialização do direito privado, que passa a ser aplicado conferindo eficácia aos ditames constitucionais, priorizando a situação existencial do ser humano em detrimento da titularidade material que este detém sobre determinada coisa, sendo, o condomínio, portanto, campo fértil para a análise de tais relações, na medida em que neste se verifica a necessidade de coexistência de situações patrimoniais e não patrimoniais.

De forma mais específica, examina-se o problema sob a égide da função social da propriedade, a qual está intrinsecamente vinculada ao direito de propriedade, pois ambos são assegurados constitucionalmente. Nesse sentido,

busca-se analisar que a função social alicerça e serve como limitadora do direito de propriedade principalmente nas relações de vizinhança em condomínios.

Dada à razão deste estudo ressalta-se que o Código Civil 2002 estabelece sanções para os infratores e esse capítulo está destinado ao condômino que persiste em manter comportamento antissocial, conforme previsto no artigo 1.337 da legislação mencionada.

Para tanto, analisa-se jurisprudências a fim de demonstrar que a temática ainda é bastante debatida nos tribunais do país, bem como a doutrina não é pacífica ao tratar do condômino antissocial.

Adotou-se a pesquisa qualitativa, bibliográfica e documental, para o desenvolvimento do tema objeto do estudo.

## **1. CONDOMÍNIO E SUAS ESPÉCIES**

Regulado no Código Civil de 2002 no Capítulo VI e Capítulo VII, mais precisamente do artigo 1.314 ao artigo 1.358, a legislação assegura duas espécies de condomínio, qual seja, condomínio geral e condomínio edilício. Neste sentido, Gonçalves (2012, p.362) assevera que, “o Código Civil disciplina o condomínio geral (tradicional ou comum), que pode ser voluntário (arts. 1.314 e s.) e necessário ou legal (arts. 1.327 e s.), e o condomínio edilício ou em edificações (arts. 1.331 e s.)”.

Conceitualmente, o condomínio edilício é aquele disposto no art. 1 da Lei 4.591/64 que basicamente são: as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações (PEREIRA, 2013).

Especificamente sobre o condomínio em edifício de apartamentos, Diniz (2014, p. 76), ensina que,

É uma mistura de propriedade individual e condomínio, caracterizando-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício forçosamente comuns, como o solo em que está construído o prédio, suas fundações, pilstras, área de lazer, vestíbulos,

pórticos, escadas, elevadores, corredores, pátios, jardim, porão, aquecimento central, morada do zelador etc. Cada proprietário de fração autônoma (apartamento, sala de utilização profissional, garagem) pode usar livremente das partes comuns, atendendo à sua destinação e não prejudicando da comunhão.

Outro ponto que merece reflexão é que, para Tartuce (2013, p. 945 e 946), o condomínio admite algumas classificações, levando-se em conta três diferentes critérios:

I) Quanto à origem

a) Condomínio voluntário ou convencional – decorre do acordo de vontade dos condôminos, nasce de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, como exercício da autonomia privada. Ex.: Alguns amigos compram um imóvel para investimentos em comum. No silêncio do instrumento de sua instituição, presume-se que a propriedade estará dividida em partes iguais (*concurso partes fiunt*). Destaque-se que o condomínio edilício, via de regra, tem essa origem, mas com esse estudo e tratamento em separado.

b) Condomínio incidente ou eventual – origina-se de motivos estranhos à vontade dos condôminos. Ex.: Duas pessoas recebem determinado bem como herança.

c) Condomínio necessário ou forçado – decorre de determinação de lei, como consequência inevitável do estado de indivisão da coisa. Nasce dos direitos de vizinhança tal como na hipótese de paredes, muros, cercas e valas (art. 1327 do CC).

II) Quanto ao objeto ou conteúdo

a) Condomínio universal – compreende a totalidade do bem, inclusive os seus acessórios, caso de frutos e benfeitorias. Em regra, o condomínio tem essa natureza.

b) Condomínio particular – compreende determinadas coisas ou efeitos, o que geralmente é delimitado no ato de instituição.

III) Quanto à forma ou divisão

a) Condomínio *pro diviso* – aquele em que é possível determinar, no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade de cada comunheiro. Há, portanto, uma *fração real* atribuível a cada condomínio. Ex.: parte autônoma em um condomínio edilício.

b) Condomínio *pro indiviso* – não é possível determinar de modo corpóreo qual o direito de cada um dos condôminos que têm uma fração ideal. Ex.: parte comum no condomínio edilício.

## 1.1 CONDOMÍNIO E DIREITO DE VIZINHANÇA

De fato, o direito à saúde, à segurança e ao sossego são diretamente afetados quando os vizinhos fazem mau uso da propriedade condominial, trazendo, com isso, mal à toda a coletividade.

O Código Civil de 2002, com a finalidade de se adequar aos anseios sociais e regular essas situações de delicado conflito, disciplinou, em seu art. 1.336 os deveres dos condôminos e em seu art. 1.337 a possibilidade de sanção do condômino antissocial, ou seja, a possibilidade de punir, a princípio, com a aplicação de multa, aquele que exerceu o seu direito de modo abusivo, em dissonância com o disposto no art. 1.277 do Código Civil, o qual determina que "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha" , e com isso, tornou insuportável ou incompatível a convivência em condomínio. Nas palavras de Venosa (2017, p. 219),

A convenção de um condomínio tem como objetivo regular os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios, onde a convenção é ato normativo a todos os condôminos presentes e futuros. Sendo assim, tanto o morador como o futuro adquirente de uma unidade autônoma no interior de um condomínio deverá se submeter as regras já redigidas e impostas.

Em outros termos, a convenção é a carta magna, a lei maior, que deverá ser levada a registro e cumprido certos requisitos impostos por lei, conforme dispõe o § 3º do art. 9º da Lei 4.591/64, bem como deverá obedecer o disposto nos artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil.

Dando ensejo ao condomínio edilício, instituto trazido inicialmente pela Lei 4.591 de 1964, demonstra que o direito de vizinhança nas relações condominiais é mais estreito, uma vez que as relações vicinais em condomínio são mais próximas, e, portanto, os proprietários, mais do nunca, devem obedecer ao fim social da propriedade para respeitar o direito dos demais e manter a paz condominial (SILVA, 2018).

Segundo Nehme (2002, p. 46), no Código Civil de 2002, no que rege sobre a conduta nociva do condômino, “a lei está muito limitada, cabendo à jurisprudência fixar a noção de uso nocivo da propriedade.”

Além das hipóteses previstas em Lei, são condutas nocivas as que forem contrárias ao que estiver estipulado em Convenção de Condomínio.

Na observação de Farias (2012, p.742-743),

O condômino que não se adapta a vida em condomínio assume uma postura incompatível com as regras do instituto jurídico e mesmo com sanções aplicadas para que fossem observadas as normas condominiais, as quais constam no artigo 1.336 e 1.337 do Código Civil, o morador continua a ofender bens econômicos e causar situações desagradáveis aos imóveis e moradores vizinhos, estando, com isso, enquadrado na figura do Condômino Antissocial, trazida pelo parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil, sendo essa a grande novidade trazida pelo Código Civil de 2002.

A Convenção regula a vida do condomínio, é um documento escrito que prevê os direitos e os deveres de cada condômino e está referida nos artigos 1.333 e 1.334 do atual Código Civil. Também é conhecida como “estatuto” ou “pacto constitutivo”, assemelhando-se a um contrato plurilateral que, depois de aprovada, deve ser registrada no Registro de Imóveis para adquirir a necessária publicidade e efeitos contra terceiros (NEHME, 2002).

## **2. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Para dar ensejo às diretrizes constitucionais e infraconstitucionais do direito de propriedade no sistema brasileiro, importante destacar que a Constituição assegura o direito de propriedade e estabelece o seu regime fundamental, enquanto o Código Civil não disciplina a propriedade, mas apenas as relações civis que lhe dizem respeito.

Ressalta-se que em um contexto constitucional geral, Venosa (2017) traz de forma simples todos os dispositivos da Constituição Federal de 1988 que tratam do direito de propriedade:

O regime jurídico da propriedade tem seu fundamento na Constituição. Esta garante o direito de propriedade, desde que este atenda sua função social. Se diz: é garantido o direito de propriedade (art. 5º, XXII), e a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII), não há como escapar ao sentido de que só garante o direito da propriedade que atenda sua função social. A própria Constituição dá consequência a isso quando autoriza a desapropriação, com pagamento mediante título, de propriedade que não cumpra sua função social (arts. 182, § 4º, e 184).

A função social do direito de propriedade, já debatida no bojo das constituições alemã e mexicana, bem como trazida nas constituições brasileiras a partir de 1934, trouxe ao direito de propriedade limites para exercer o uso e o gozo, e passou a dar aos proprietários formas de manter a coisa de maneira a não prejudicar o bem estar social e passou, também, a condicioná-la a um fim econômico e social. Portanto, a propriedade obedecendo à função social dada a ela deve garantir valores sociais (SILVA, 2018).

Nehme (2002, p. 67) pontua que “[...] a Constituição Federal fixa o direito de propriedade em seu art. 5º, XXII, determinando o atendimento a função social no inc. XXIII do mesmo artigo.” Para tanto, segue o disposto nos dispositivos constitucionais:

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

Assim, verifica-se que o conteúdo da função social trazido pela Constituição Federal de 1988 no artigo 5º, inciso XXIII, deve ser interpretado a forma mais ampla possível, a fim de alcançar os ideais de preocupação com o desenvolvimento nacional buscando a justiça social, a realização do bem comum, a diminuição das desigualdades sociais.

Neste contexto, o direito de propriedade no âmbito constitucional não é previsto na CF de 1988 apenas como direito fundamental, mas também como elemento da ordem econômica, conforme se pode depreender do artigo 170 da Constituição Federal.

Segue descrito abaixo, artigo referente à ordem econômica que assegura o direito de propriedade, bem como a função social desta:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...];

- propriedade privada;
- função social da propriedade

Ainda, há mais um dispositivo que traz o direito de propriedade em seu bojo, conforme aduz Pereira (2013, p. 118),

Ao cogitar da “propriedade urbana”, a Constituição de 1988 (art. 182) traça a política de desenvolvimento urbano com fito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Entende que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da sociedade expressas no plano diretor.

Na legislação infraconstitucional brasileira, a propriedade tem regulação importante no Código Civil (CC – Lei Ordinária Federal n. 10.406, de 10-1-2002). O art. 1.225, I, do CC classifica a propriedade como direito real e o art. 1.228 do mesmo diploma legal estabelece: “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”, in verbis,

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

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

Nos direitos dos condôminos, há uma modulação do direito de propriedade, posto que ao direito de propriedade à particularidade dessa modalidade de convivência social, que deverá buscar o sentido social e constitucional da propriedade. Com isso, a propriedade, propriamente dita, gera obrigações aos proprietários adquirentes, dentre eles pagamento de impostos/tributos, direitos e deveres condominiais para com os demais condôminos (DIAS, 2015).



A propriedade, sobre aspectos gerais e amplos, concede ao proprietário a oportunidade de usar, gozar e dispor da unidade imobiliária adquirida, conforme preceitua o art. 1.228 do CC.

Quanto ao comportamento antissocial em uma propriedade e ou condomínio, pondera Maria Helena Diniz (2014, p. 113), pontuando que,

Constitui conceito vago a ser preenchido com as referências atuais da sociedade. As vestes das moças de hoje não são iguais às que vestiam as mulheres do começo do século passado e não serão consideradas indecentes porque encurtaram ou tenham decotes considerados excessivamente generosos pelos mais conservadores. Um casal que se despede, na saída do elevador, com um beijo apaixonado, não merece advertência. Contudo, um rapaz que resolve tomar um banho na piscina do prédio só de cuecas, estará, sem dúvida, afrontando a noção de comportamento civilizado, e isso grassa praticamente em todos os imóveis. O mesmo se poderá dizer da moça que toma sol de *topless*, escandalizando as pessoas mais velhas, apesar da alegria da rapaziada. O mais emblemático, no entanto, decorre de comportamentos violentos e da embriaguez sistemática de alguns moradores, o que atinge os serviços, o síndico e demais condôminos, sendo que, na maioria das vezes, a ponta de toda essa irracionalidade resulta de queixas e reclamações sobre práticas desrespeitosas dos valores como o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes (art. 1.336, IV, do CC).

O ordenamento jurídico pátrio não possui explicitamente artigos que visam à exclusão do condômino nocivo, mesmo que tal atitude ofenda o direito de propriedade. Entende-se que a exclusão ou perda da propriedade poderia ocorrer caso o infrator reiterasse em seu comportamento e a massa condominial, de forma rigorosa, aplicasse a penalidade prevista mediante os procedimentos previstos em lei (VENOSA, 2017).

### **3. DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

O condomínio se apresenta como campo propício para o desenvolvimento dessa nova forma de pensar o Direito Civil, pois se trata de instituto que prima pela coexistência da regulação de situações patrimoniais com situações não patrimoniais.

E dentro do condomínio, sobrepõe a figura do condômino antissocial como exemplo paradigmático desse choque de visões patrimonialistas e personalistas dentro do Direito Civil, sendo que, a partir dessa visão humanista das relações jurídicas, franqueia-se a possibilidade de exclusão do convívio condominial daquele condômino que reiterada e abusivamente tornou insuportável a vida dos demais moradores (MIRANDA, 2010).

A convenção de condomínio e o regimento interno, chamado também de regulamento, obviamente não poderão ultrapassar disposições legais, ou seja, não poderão dizer além do que a lei diz. Assim, geralmente, no tocante a penalidades impostas pela prática de conduta desrespeitosa ou perturbadora, a convenção e o regimento cingem-se a prever advertências verbal e escrita, e no máximo cominação de multa, sujeita à aprovação por assembleia para posterior execução (WLOCH, 2005).

A discussão a respeito da possibilidade da exclusão do condômino antissocial veio à tona por ocasião do Código Civil de 2002, mais precisamente através do parágrafo único do art. 1.337, cuja redação é a seguinte:

O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Aqui cabe a seguinte indagação muito bem elaborada por Fabrício Wloch em seu artigo 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.<sup>1</sup>

Posto isso, pergunta-se: em caso de problemas com morador sociopata – entendido como aquele anti-social, que faz barulho arrastando móveis, anda com trajes íntimos pelos corredores do edifício, estaciona seu veículo trancando outros, faz uso de substância entorpecente no edifício, mesmo após ter sido repreendido pelos moradores – qual a solução para essa coletividade que tem o único objetivo de viver bem, com sossego e tranquilidade? É possível promover a expulsão do morador do edifício?

---

<sup>1</sup> Jurisprudência Catarinense, Florianópolis, v. 31, n. 108/109, jul./dez. 2005.

Cabe destaque no presente estudo, análise do autor Miranda (2010) que destaca uma visão geral do nosso ordenamento jurídico que permite ao intérprete extrair três características que nos ajudarão a resolver o problema da possibilidade ou não de excluir-se o condômino antissocial da convivência condominial,

A primeira característica relacionada ao tema, emana da forma como se comporta o nosso ordenamento quando está diante de alguém que não exerce adequadamente um direito do qual é portador. E o ordenamento jurídico responde da seguinte forma: aquele que não exerce adequadamente um direito, tem como consequência direta, simples e natural a perda desse mesmo direito (MIRANDA, 2010).

Entretanto, essa pena capital de perda do direito só é decretada quando o mesmo é exercido de maneira extremamente abusiva e grave, havendo sempre antes uma escala progressiva de sanções para quem exerce irregularmente o seu direito, aplicáveis de acordo com a gravidade do ato ilícito. E esta assertiva pode ser comprovada com a vinda de quatro exemplos extraídos de áreas absolutamente distintas do nosso Direito. Começando pelo Direito Penal, observa-se que este ramo do Direito atua sobre aquele que exerce irregularmente o seu direito de liberdade, penalizando-o com a própria perda desse mesmo direito de liberdade (MIRANDA, 2010).

Entretanto, a perda do direito de liberdade só ocorre quando dele se utiliza para o cometimento de infrações graves, como a prática de um homicídio, por exemplo. Também no exercício do direito de propriedade, que muito diz respeito ao tema da exclusão do condômino antissocial, tem-se na Constituição a decretação da perda da propriedade para o titular que não promove o seu adequado aproveitamento, de acordo com o art. 182, § 4º (MIRANDA, 2010).

Entretanto, a Lei Maior também fixa uma escala progressiva de sanções até chegar à perda do direito de propriedade, que começa com o parcelamento ou edificação compulsória, passa pela fixação de IPTU progressivo no tempo, concluindo com a desapropriação mediante pagamento com títulos da dívida pública. Por último, traz-se à colação outro importante exemplo que lida com o tão fundamental direito de exercício da profissão. E a sistemática não foge à regra aqui alardeada, já que as normas que regulam os mais variados ramos de atuação

contemplam a possibilidade de os profissionais perderem o direito de exercer sua função se o fizerem irregularmente (MIRANDA, 2010).

O condômino possui conduta nociva quando suas atitudes são causadoras de prejuízos, dano ou mal à pluralidade do condomínio em que reside. Condômino nocivo é o co-proprietário de um imóvel instituído em regime de Condomínio em Edifício cuja conduta, por ação ou omissão, prejudica a tranquilidade, o sossego, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais (MORAN, 1996).

Os autores Arruda Alvim, Alvim e Scaciota (2007, p. 377) pontuam que,

O condômino antissocial é aquele que não só utiliza a propriedade de forma nociva, como também não cumpre reiteradamente seus deveres. Os principais deveres não cumpridos pelos condôminos são os do rateio de despesas condominiais, a inadimplência que onera os demais condôminos etc.

Ressalta-se que, segundo Luiz, apud (MORAN, 1996, p.270), as causas geradoras de conflitos no condomínio edilício em virtude do uso nocivo, incômodo, danoso, imoral, insalubre, perigoso e proibido por Lei e pela Convenção de Condomínio, estão agrupadas da seguinte maneira:

- Construções e modificações da coisa comum (alteração da fachada, supra-elevação, uso exclusivo de área comum): as construções e edificações da coisa comum, que em seu uso nocivo atrapalhem o sossego, a saúde e a segurança dos demais condôminos, colocando em risco o condomínio, podem ser fatos de exclusão do condômino ou ocupante responsável.
- Alteração da destinação do imóvel: é ilícito transformar o apartamento em casa de tolerância, casa de cômodos, pensão ou república de estudantes, incompatíveis com a destinação do imóvel. Os doutrinadores consideram atividades imorais todas aquelas produzidas por conduta do condômino oposta ao sentimento médio de pudor, recato, à maneira de viver fora da lei e à honorabilidade.
- Uso nocivo propriamente dito (ruídos, exaltações, interferências, imissões anormais, guarda de animais, infiltrações de água, falta de higiene): as festas em apartamentos, prolongadas por madrugada, com gritarias, algazaras, tumultos e brigas atentam contra o direito à tranquilidade e ao silêncio dos demais condôminos. Animais prejudicam a tranquilidade e a salubridade do condomínio e infringem as cláusulas convencionais; caracteriza-se ato nocivo.
- Inadimplência: a inadimplência em relação às despesas do condomínio é uma atitude antijurídica e imoral. É nociva aos demais condôminos, passível de exclusão do condomínio.

Neste contexto, para se formalizar uma conduta nociva por parte do condômino, sempre deverá ser analisado o que foi violado e sua interferência nos direitos dos outros condôminos.

Ratifica-se a questão do direito de defesa na aplicação das sanções ao condômino antissocial o acórdão do Superior Tribunal de Justiça que segue:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA. 1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: „O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação o da assembleia”. 2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF. 3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo. 4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. 5. Recurso especial a que se nega provimento.

Importante pontuar que, em ato de infração por parte do locatário, a responsabilidade poderá ser solidária com o locador-proprietário, onde o proprietário

que loca, a terceiro, imóvel em condomínio responde pelas consequências do uso nocivo ou perigoso atribuído a seu inquilino. É o que decorre da regra inserta no inciso III do artigo 10, combinado com seu parágrafo 1o, da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Neste sentido, e com base em decisão jurisprudencial (retirada do acórdão do STJ. REsp. 254.520–PR, Rel. Min. Barros Monteiro)<sup>2</sup>

Portanto, ao decidir habitar em condomínio edilício, o interessado deve saber, de antemão, que terá deveres não apenas patrimoniais, ou seja, inerentes à manutenção e conservação do bem imóvel, as denominadas obrigações *propter rem*, mas também deveres extrapatrimonial, materializados na adoção de atitudes socialmente compatíveis com a convivência em comum.

Diniz (2014, p. 168), nos ensina que tal obrigação surge no momento em que “o titular do direito real é obrigado, devido a sua condição, a satisfazer certa prestação”.

Tanto isso é verdade que, no inciso IV do Art. 1.336 do Código Civil, o legislador estabelece expressamente como um dos deveres dos condôminos o de não utilizar sua propriedade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais.

É por isso que o capítulo do Código Civil que regula esse instituto não deveria se chamar simplesmente “Do condomínio edilício”. Melhor seria que fosse intitulado “Do condomínio e da convivência edilícia”, já que não regula apenas e tão somente o exercício comum do direito de propriedade, mas também e principalmente a forma de convivência entre os condôminos.

Cabe reiterar que o condômino que não se adapta a vida em condomínio assume uma postura incompatível com as regras do instituto jurídico e mesmo com sanções aplicadas para que fossem observadas as normas condominiais, as quais constam no artigo 1.336 e 1.337 do Código Civil, o morador continua a ofender bens econômicos e causar situações desagradáveis aos imóveis e moradores vizinhos, estando, com isso, enquadrado na figura do Condômino Antissocial, trazida pelo parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil.

---

<sup>2</sup> Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/465765335/recurso-especial-resp-1549922-sp-2015-0197749-4>. Acesso em: 15 novembro de 2019.

### 3.1 DA (IM)POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Pontua-se que no Código Civil de 2002, no que rege sobre a conduta nociva do condômino, a lei está muito limitada, cabendo à jurisprudência fixar a noção de uso nocivo da propriedade.

Com efeito, o condomínio possui a sua “Lei orgânica”, que vem a ser a convenção, detém um “prefeito”, personificado na figura do síndico, possui um “Tribunal de Contas”, traduzido no conselho fiscal, e tem até “território”, que vem a ser os limites espaciais em que se expande o condomínio. E precisamente por ser uma célula da vida em sociedade, um verdadeiro microcosmo jurídico, o condomínio não pode se colocar nem à margem dessa mesma sociedade, nem como uma ilha dentro do próprio ordenamento jurídico (DIAS, 2015).

Além das hipóteses previstas em Lei, são condutas nocivas as que forem contrárias ao que estiver estipulado em Convenção de Condomínio. A Convenção regula a vida do condomínio, é um documento escrito que prevê os direitos e os deveres de cada condômino e está referida nos artigos 1.333 e 1.334 do atual Código Civil. Também é conhecida como “estatuto” ou “pacto constitutivo”, assemelhando-se a um contrato plurilateral que, depois de aprovada, deve ser registrada no Registro de Imóveis para adquirir a necessária publicidade e efeitos contra terceiros (DIAS, 2015).

Quanto às posições jurisprudenciais pertinentes ao tema, temos que, no Tribunal do Estado de São Paulo a jurisprudência relata um caso de multa com possível exclusão do condômino nocivo, senão vejamos:

EMENTA: Condomínio edilício – Situação criada por morador, sargento da Polícia Militar, que, reincidente no descumprimento das normas regulamentares, renova condutas antissociais, apesar da multa aplicada e que não é paga, construindo, com isso, clima de instabilidade ao grupo e uma insegurança grave, devido ao seu gênio violento e ao fato de andar armado no ambiente, por privilégio profissional – Adequação da tutela antecipada emitida para obrigá-lo a não infringir a convenção, sob pena de multa ou outra medida específica do §5º do art. 461, do CPC, inclusive o seu afastamento –

Interpretação do art.1337, do CC – Não provimento. (SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 2 ago. 2007)<sup>3</sup>.

Diante do acima exposto, verifica-se que o Tribunal paulista optou pela possível exclusão do condômino por ter a conduta nociva decorrente de gritos, brigas entre o casal, e do casal com as filhas ou filhos, além do barulho excessivo pela faxina noturna realizada sistematicamente pela dona do apartamento, ou seja, o uso nocivo propriamente dito. O condômino nocivo também andava armado pelo condomínio, coagindo os outros condôminos. Vale destacar que a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acordou por votação unânime e negou provimento ao recurso.

Segundo o desembargador ÊNIO SANTARELLI ZULIANI da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o Código Civil estabelece sanções para os infratores e esse capítulo está destinado ao condômino que persiste em manter comportamento antissocial em virtude do disposto no art. 1337, parágrafo único, qual seja,

O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Portanto, não apenas à luz do ordenamento como um todo, mas pela própria sistemática punitiva construída pelo Código Civil para sancionar o condômino faltoso, é possível concluir-se que o exercício irregular do direito ao uso da unidade condominial pode acarretar, como pena máxima, o impedimento de utilização da referida unidade pelo seu infrator (MIRANDA, 2010).

Então, se para todos esses casos é deferida essa faculdade de resolução de vínculo, sem se cogitar sobre a existência do elemento subjetivo da culpa, com muito maior razão há que se conceder essa prerrogativa aos condôminos para que possam romper o vínculo com o condômino antissocial, já que este age manifestamente com culpa grave (MIRANDA, 2010).

---

<sup>3</sup> Acórdão do TJ-SP, julgado pela Quarta Câmara de Direito Privado (AglIn. 513.932-4/3, Desembargador Ênio Santarelli Zuliani).



Basta atentar-se para alguns exemplos, como a viabilidade de excluir-se o associado por justa causa, à luz da previsão contida no art. 57 do Código Civil, sendo justa causa também o elemento legitimador da resolução do vínculo trabalhista que une empregador e empregado (MIRANDA, 2010).

Tem-se, portanto, que a qualificação dada pelo legislador para atribuir ao condômino a alcunha de antissocial, leva a concluir que se está diante de alguém que comete, à luz do art. 187 do Código Civil, ato ilícito por abuso de direito, uma vez que, no exercício do direito de propriedade, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim social (MIRANDA, 2010).

Com o entendimento de que a exclusão condominial é a medida cabível de plano, sem a aplicação de multas, pois estas não são eficazes para alterar o comportamento antissocial, conclui Venosa (2017, p. 181):

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. Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição. A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo em seu direito de habitar e usar da coisa em pro de toda a coletividade. Quem opta por residir ou trabalhar em condomínio de edifício ou comunhão condominial assemelhada deve amoldar-se e estar apto para a vida coletiva.

O princípio da solidariedade social surge, portanto, como ferramenta a ser utilizada para impedir que se perpetre essa incômoda antinomia, atuando como facilitador para que se tenha uma coexistência pacífica entre os direitos presentes em sociedade.

Referido princípio cai, dessa forma, como luva bem ajustada para solucionar o problema proposto, pois obviamente tem-se que 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 (MIRANDA, 2010).

Em decisão do Tribunal de Justiça do Paraná foi aceita a exclusão do condômino antissocial, diante da comprovação do cumprimento da punição com

aplicação das sanções impostas pelo Código Civil e o atendimento ao contraditório assegurado pela Constituição Federal.

Apelação cível. Condomínio edifício vertical. Preliminar. Intempestividade. Inocorrência. Apelo interposto antes da decisão dos embargos. Ratificação. Desnecessidade. **Exclusão de condômino nocivo.** Limitação do direito de uso/habitação, tão somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa. Assembléia geral realizada. Notificações com oportunizarão 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. Peculiaridades do caso concreto. sentença mantida. Recurso desprovido.<sup>4</sup>

Lado outro, a primeira negativa de possibilidade de expulsão do condômino antissocial, se dá com base no princípio da legalidade, apoia-se na questão de que o Código Civil não prevê expressamente tal ação e, portanto, não é cabível, sendo as multas previstas a única forma de punição ao antissocial. A segunda negativa de possibilidade de exclusão do nocivo se dá com base na inconstitucionalidade, uma vez que, se fosse possível, feririam princípios constitucionais que protegem direitos individuais e, portanto, a aplicabilidade das multas trazidas pelo Código Civil se mostra coerente com o sistema jurídico.

Penteado (2014) entende que a expulsão do condômino antissocial, mesmo que comprovada a gravidade das condutas, é pedido juridicamente impossível, impossibilitando, com isso, punição mais severa ao mau comportamento nos condomínios, sendo cabível somente a aplicação da multa prevista no artigo 1.337, mesmo quando o pedido das ações for de exclusão do condômino nocivo.

---

<sup>4</sup> PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Apelação n. 957743-1**, da 10ª Câmara Cível. Apelante: Jamhar

Ainda assevera que a multa pode se repetir na mesma proporção em que se dá a conduta prejudicial, podendo, com a repetição da sanção, alcançar o intento de saída do condômino

E assim se posiciona (2014, p. 482),

Muito embora seja grave a infração, os tribunais também tem entendido, contrariamente a muitos pedidos deduzidos em juízo, que tais violações não permitem a expulsão do condômino ou possuidor infrator do condomínio, visto não haver previsão legal. A bem da verdade, por não haver previsão expressa na lei, a expulsão do condômino infrator, ainda que por ordem judicial, é pedido juridicamente impossível, devendo ser indeferido por carência de ação nas hipóteses em que eventualmente formulado.

Neste contexto, segue transcrição de ementa que corrobora o posicionamento:

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 subseqüentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembléia. Recursos parcialmente providos. (TJSP.Apelação Cível nº 668.403.4/6, 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Rel.: Maia da Cunha J. 01/10/2009).<sup>5</sup>

Pode-se depreender desse caso que, mesmo diante da comprovação da incompatibilidade do condômino com a vida social do condomínio e da alegação de descumprimento da função social assegurada pela Constituição, o Tribunal decidiu de forma unânime a manutenção da sentença de aplicação apenas da multa, pois não há previsão jurídica para expulsão do condômino nocivo (SILVA, 2018).

O primeiro argumento potencialmente contrário talvez irá dizer que a exclusão do condômino antissocial não poderá se dar, já que vigoraria a regra da especialidade, conhecida pela assertiva de que a regra especial derroga a regra geral e, por esse motivo, não se poderia aplicar o entendimento aqui defendido, já

---

<sup>5</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação nº 0318734-14.2009.8.26.0000**, da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Relator: Des. Maia da Cunha. São Paulo. 01 outubro 2009. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsjg/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cd Foro=0&vICaptcha=KHYk>>. Acesso em: 23 nov. 2019.

que haveria norma específica para regular o tema, no caso, o conhecido parágrafo único do art. 1.377 do CC.

O segundo argumento contrário talvez irá objetar que a regra sob comento consubstancia uma norma restritiva de direitos, já que limita o exercício do direito de propriedade do condômino, merecendo, portanto, interpretação estrita, o que impediria a exclusão ora proposta para o sujeito antissocial.

José Afonso da Silva (2003, p. 117) pontua analisando que,

Ocorre que a genuína interpretação restritiva a ser aplicada é a aquela que impede a restrição do direito de propriedade da maioria dos condôminos e não aquela que privilegia o condômino antissocial que age manifestamente com culpa grave. E assim deve ocorrer, pois nos encontramos num Estado Democrático de Direito, em que o Direito só ganha legitimidade se for interpretado e aplicado de forma democrática, ou seja, sob o prisma lógico e natural da maioria, ainda mais quando se encontra legitimada pelo fato de se estar de boa-fé e injustamente privada de viver tranquilamente na sua habitação.

O terceiro e último argumento contrário, que talvez seja o mais robusto a ser transposto, pugna pela aplicação do princípio da legalidade, sedimentado no dogma de que, ante a ausência de regra expressa, prevendo claramente a exclusão do condômino antissocial, não poderia o Judiciário fazê-lo.

Ressalta-se que, diante da negativa de possibilidade de exclusão do condômino antissocial com base no princípio da legalidade, cabe a crítica de Zuliani (2010, p.29) ao escrever que:

Não se ignora a força do princípio *nulla poena sine lege* e urge reverenciá-lo para o bem da legalidade da ordem constitucional. Ocorre que a ordem de expulsão do condômino não é, em verdade, uma pena civil que o juiz aplica sem ter norma que o autorize a isso, mas, sim, uma solução prevista no ordenamento para adequar os interesses conflitantes dos proprietários. Não se engessam as mentes dos juízes ou imobilizam suas canetas com o frágil discurso de que a lei não autoriza determinado julgamento, bastando recorrer ao disposto no art. 126, do CPC, para se afastar tal argumento. O condômino desafia a ordem jurídica e a convenção, pouco se importando com as regras institucionais e morais, prejudicando, com isso, direitos de ordem pessoal e reais dos demais proprietários, o que autoriza criar o título coercitivo da saída forçada do conjunto de apartamentos (art. 461, §5º, do CPC), devido ao não cumprimento da obrigação prevista no art. 1.336, IV, e 1.337 do CC.

Este foi, inclusive, o argumento invocado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no julgamento da Apelação Cível nº 2008.001.11091, pela 17ª Câmara Cível, Rel. Des. Edson Vasconcelos. Da ementa do v. acórdão em apreço, colhe-se a síntese da linha argumentativa de tal corrente.

CONDÔMINO COM COMPORTAMENTO CONSIDERADO ANTISSOCIAL - - PRETENSÃO DE SUA EXCLUSÃO DA COMUNIDADE CONDOMINIAL – SANÇÃO NÃO PREVISTA EM LEI - APLICAÇÃO DE MULTA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO – FALTA DE NECESSIDADE DE SUPLÊNCIA JUDICIAL. O ordenamento jurídico pátrio não prevê a sanção de exclusão do condômino de sua unidade residencial, ainda que pratique, reiteradamente, atos denominados pela lei como antissociais. Inexistência de lacuna legislativa na hipótese, eis que o Código Civil prevê sanção de multa para o condômino que apresente incompatibilidade de convivência com os demais moradores. Impossibilidade de exclusão do condômino pela via judicial. Afasta-se 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”. A multa pode ser aplicada pela Assembleia Condominial sem a necessidade de tutela jurisdicional, não sendo demonstrado no processo qualquer fato que impeça a deliberação pelo referido órgão em tal sentido. Improvimento do recurso.<sup>6</sup>

Em muitos casos o condômino antissocial cumpre com o dever imposto pelo Código Civil pagando a multa do décuplo do valor da cota condominial e continua causando mal à comunidade condominial, mostrando-se incapaz de alterar a conduta nociva e que a multa de fato não é suficiente para impedi-lo.

#### **4. CONCLUSÃO**

Diante das pesquisas efetuadas, pode-se auferir que o condômino nocivo tornou-se um grande problema para a sociedade, gerando conflitos e atrapalhando a convivência harmônica e tranquila de condomínios em todo o País. Os problemas entre condôminos são comuns em todas as formas de condomínio, mas é no edifício

---

<sup>6</sup> RIO DE JANEIRO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: <http://srv85.tj.rj.gov.br/ConsultaDocGedWeb/faces/ResourceLoader.jsp?idDocumento=0003F9B57B95A658327CCB9181D8DA7E60AF658FC3601D13>.

que os conflitos se apresentam maiores devido à convivência diária entre condôminos. Este problema passou a ser sanado, mas de forma pouco eficaz pela aplicação de multas que, mesmo sendo de valor alto, não têm logrado coibir a conduta antissocial dos mais afortunados.

O presente estudo estuda e buscou demonstrar, sem a intenção de se esgotar o tema, as posições jurisprudenciais diante da expulsão do condômino nocivo que tornou-se um grande problema para a sociedade, gerando conflitos e atrapalhando a convivência harmônica e tranquila de condomínios em todo o País.

Os problemas entre condôminos são comuns em todas as formas de condomínio, mas é no edifício que os conflitos se apresentam maiores devido à convivência diária entre condôminos. Este problema passou a ser sanado, mas de forma pouco eficaz pela aplicação de multas que, mesmo sendo de valor alto, não têm logrado coibir a conduta antissocial dos mais afortunados.

As análises permitiram concluir que através da constitucionalização do Direito Civil, abriu-se um novo caminho para realmente punir de forma exemplar tal atitude, tão prejudicial à harmonia e à paz dos condomínios. Esta forma de refrear abusos é a exclusão do condômino nocivo, matéria nova acolhida até o momento por poucos Tribunais e neles formando jurisprudência, tais como o do Rio Grande do Sul e o de São Paulo.

Importa trazer à reflexão de todos que, por se tratar de um instituto relativamente novo no ordenamento jurídico pátrio, ainda não se encontra consenso na doutrina e na jurisprudência, vez que deve ser verificado o caso concreto para analisar se o ato do condômino é nocivo ou não, e se é possível sua exclusão.

Todavia, o disposto no artigo 1.337, parágrafo único, não estende a possibilidade de exclusão do condômino nocivo, restringindo ao texto legal somente a aplicação de multa.

Compete aos condôminos, portanto, deliberar em convenção quais são as atitudes consideradas nocivas e cuja prática poderá acarretar a exclusão do condômino infrator, observado sempre a ampla defesa e o contraditório. No caso haverá uma mitigação ao direito de propriedade, que no caso de comportamento reiterado antissocial por parte de condômino, ocasiona o descumprimento de sua função social.

## 5. REFERÊNCIAS

ADOLFO. Luiz Gonzaga Silva. **A (im)possibilidade de exclusão do condômino nocivo.** *Pensar*, Fortaleza, v. 16, n. 2, p. 661-677, jul./dez. 2011

ARRUDA ALVIM, Eduardo; ALVIM, Angélica Arruda; SCACIOTA, Gianpaulo. Do condomínio edilício: da obrigação propter rem e do condômino antissocial. **Revista autônoma de Direito Privado**, Curitiba, Juruá, n. 4, p. 367-380, jul./set. 2007.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**, 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: 18 nov. 2019.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias.** 10.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Direito de Família.** vol. V. 17ª ed. Atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais.** 8. ed. Salvador: JusPODIVM, 2012. v. 5, p. 742-743.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito de família.** 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MIRANDA, Martinho Neves. **A Possibilidade Jurídica de Exclusão do Condômino Antissocial** *Revista da EMERJ*, v. 13, nº 49, 2010

MORAN, Maria Regina Pagetti. **Tutela de exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios.** São Paulo: Ed. de Direito, 1996.

NEHME, Jorge Elias. Tutela de exclusão do condomínio nocivo. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, ano 91, v. 806, p. 44-51, dez. 2002.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas.** 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 482 e 488

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de direito civil: Contratos.** 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação nº 0318734-14.2009.8.26.0000**, da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Relator: Des. Maia da Cunha. São Paulo. 01 outubro 2009. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cdForo=0&v1Captcha=KHYk>>. Acesso em: 23 nov. 2019

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 22ª edição. São Paulo: Malheiros, 2003.

SILVA, Tatiana Lima da. **Função social e uso nocivo da propriedade no condomínio edilício a possibilidade de exclusão do condômino antissocial**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71261/funcao-social-e-uso-nocivo-da-propriedade-no-condominio-edilicio/3>. Acesso em 18 nov. 2019.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA STJ - **RECURSO ESPECIAL : REsp 1549922 SP 2015/0197749-4**. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/465765335/recurso-especial-resp-1549922-sp-2015-0197749-4>. Acesso em: Acesso em: 23 nov. 2019

VENOSA. Silvio de Salvo. **Direito Civil; Reais**. 17. Ed. São Paulo/SP; Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 4)

VENOSA, Silvio de Salvo. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368**. São Paulo: Atlas, 2013.

ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 7, n. 39, p. 29, nov./dez. 2010.

ZULIANI, Ênio Santarelli. **Acórdão do TJ-SP, julgado pela Quarta Câmara de Direito Privado** (Agln. 513.932-4/3, Desembargador Ênio Santarelli Zuliani).

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, Florianópolis, v. 31, n. 108/109, jul./dez. 2005.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. **Apelação n. 957743-1**, da 10ª Câmara Cível. Apelante: Jamhar

RIO DE JANEIRO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: <http://srv85.tj.rj.gov.br/ConsultaDocGedWeb/faces/ResourceLoader.jsp?idDocumento=0003F9B57B95A658327CCB9181D8DA7E60AF658FC3601D13>.