

INSTITUTO ENSINAR BRASIL
FACULDADES INTEGRADAS DE CARATINGA

LUÍS FELIPE VIEIRA HASTENREITER DOS REIS

**O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO
CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO PELA VIA JUDICIAL.**

CARATINGA

2017

LUÍS FELIPE VIEIRA HASTENREITER DOS REIS

**O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO
CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO PELA VIA JUDICIAL.**

Projeto de Pesquisa apresentado ao Curso de
Direito das Faculdades Integradas de Caratinga,
como requisito para aprovação na disciplina TCC
I. Área de Concentração: Direito Imobiliário.

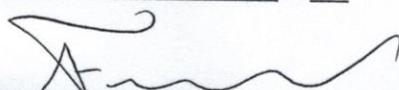
**FACULDADES INTEGRADAS DE CARATINGA
2017**

TERMO DE APROVAÇÃO

O Trabalho de Conclusão de Curso intitulado:
O condomínio edilício e a possibilidade de exclusão do condomínio antissocial ou nocivo pela via judicial
aprovado por todos os membros da Banca Examinadora e aceita pelo curso de Direito da
FACULDADES DOCTUM DE CARATINGA, como requisito parcial da obtenção do título de

BACHAREL EM DIREITO.

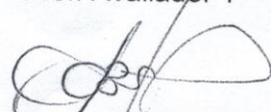
Caratinga de _____ 20__



Prof. Orientador



Prof. Avaliador 1



Prof. Avaliador 2

DEDICATÓRIA

Aos meus **pais e irmãos**, que são minha
inspiração.

AGRADECIMENTOS

Quero agradecer primeiramente a Deus, por me dar o dom da vida e me proporcionar discernimento para cursar esta faculdade tão importante. Só ele sabe quão difícil foram esses 5 anos de curso, não foi fácil, porém foi um aprendizado imensurável.

Quero agradecer também a minha mãe Kelly, ao meu pai Roger, e aos meus irmãos Leonardo e João Victor, por nunca terem desistido de mim, por me incentivar e me dar força todos os dias, vocês são minha vida.

Aos demais familiares, que sempre acreditaram em mim. E que contribuíram de forma direta e indireta para a realização desse sonho. Em especial a minha tia Iara Vieira Felício e Rodrigo Mattos Felício, por acreditarem em meu potencial e na minha força de vontade.

Aos meus colegas do Cartório de Registro de Imóveis, que fazem parte do meu dia-a-dia há anos, sou grato pelo carinho.

Aos todos os amigos que o Direito me deu, pois ao longo desses cinco anos todos sofremos e vencemos juntos.

E por fim agradeço a todos os professores da faculdade, por todo conhecimento que me foi passado ao decorrer dos anos, em especial ao meu professor orientador Salathiel Rezende Fernandes, que abdicou de seu tempo para impulsionar meu conhecimento e contribui com sua experiência e inteligência para que esse trabalho se realizasse. Meu sincero obrigado!

*“Educai as crianças e não será preciso punir os
homens”*

(PITÁGORAS)

RESUMO

Esta monografia tem como objetivo analisar algumas das situações mais comuns envolvendo não só o condomínio edilício, mas também no âmbito do condomínio em geral, especificamente comportamento do condômino antissocial ou nocivo, isto é, aquele unido de condutas abusivas, inaceitáveis, no qual ameaça a paz social e a boa convivência da comunidade instituída. Através de uma pesquisa descritiva e essencialmente bibliográfica, de forma clara e objetiva, expõe as características gerais do condomínio em edifícios, as normas coletivas estabelecidas na convenção, nas quais tem a finalidade de fornecer o convívio harmônico, e os atos dos supramencionados condôminos antissociais ou nocivos que causam desconforto e fere os bons costumes, também visa os princípios constitucionais e as jurisprudências de decisões das quais concedem capacidade legal para a exclusão deste condômino insuportável, pela via judicial.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio; Edifício; Anti-social; Nocivo; Exclusão.

ABSTRACT

This study aims to analyze some of the most common situations involving not only the condominium building but also within the scope of the condominium in general, specifically the condominium antisocial or harmful, that is that has repeatedly conduct, abusive, unacceptable, threatening the peace social and the good conviviality of the community. Through a descriptive and essentially bibliographic research, in a clear and objective way, it exposes the general characteristics of the condominium in buildings, the collective norms with the purpose of restoring harmonious conviviality and the atypical acts of the harmful antisocial condominiums that cause discomfort and hurt the good customs, aims also, constitutional principles and decisions jurisprudences of which they give legal capacity for the exclusion of this condominium.

KEY-WORDS: Condominium; Edifício; Antissocial; Harmful; Exclusion.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I - O CONDOMÍNIO EDILÍCIO	02
1.1 DEFINIÇÃO E NATUREZA JURÍDICA.....	02
1.2 A FRAÇÃO IDEAL.....	03
1.3 CARACTERÍSTICAS E DELIMITAÇÃO DO INSTITUTO.....	05
1.3.1 Propriedade exclusiva	05
1.3.2 Propriedade comum	06
1.4 A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	06
1.4.1 A Constituição do Condomínio	06
1.5 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	09
1.5.1 Assembleia Geral	09
1.5.2 Regime Interno	10
1.5.3 Direitos e Deveres dos Condôminos	10
2. CAPÍTULO II - O ABUSO DO DIREITO E A INOBSERVÂNCIA DOS DEVERES	11
2.1 ABUSO DO DIREITO.....	12
2.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	12
2.3 PRINCÍPIO DA SOCIABILIDADE.....	14
3. CAPÍTULO III - CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO PENALIDADES POR CONDUTAS ILÍCITAS	15
3.1 CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO.....	15
3.2 CONDUTAS ILÍCITAS. PREVISÃO LEGAL. MULTA.....	18
4. CAPÍTULO IV - EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO PELA VIA JUDICIAL	21

4.1 A NECESSIDADE DA VIA JUDICIAL E SUA INTERDISCIPLINARIDADE.....	27
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	29
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	31

INTRODUÇÃO

Nos dias atuais é comum encontrarmos na esfera condominial discussões e insatisfações em relação a certos condôminos que não agem de maneira adequada as normas do condomínio, em alguns casos, até extrapolando, abusando das normas aceitáveis a respeito da relação com a coletividade, não cumprindo o seu papel de bom vizinho, advindo da má-conduta.

A partir do momento em que o direito de um indivíduo, ultrapassa os limites do bom senso e do aceitável, afetando o direito de terceiros e da coletividade, de forma reiterada, essa conduta deve ser repelida e devidamente contestada a fim de que seja restaurada a paz social. Assim, a possibilidade de exclusão do condômino antissocial ou nocivo pela via judicial, é a alternativa para restabelecimento do convívio harmônico nos condomínios. O presente trabalho visa expor, por meio de pesquisa legislativa, doutrinária e jurisprudencial, a possibilidade jurídica de retirada do condômino nocivo.

E obviamente, que tal exclusão deve ser dotada de conhecimento e legalidade imensuráveis, por isso que para tal ato seja necessário a via judicial para o cerceamento da liberdade do condômino antissocial ou nocivo, fazendo assim que ele seja excluído daquele ambiente que ele prejudica.

1. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1.1 DEFINIÇÃO E NATUREZA JURÍDICA

Também chamado de condomínio horizontal, existe nele a união da parte privativa, chamada propriedade exclusiva ou autônoma com percentual ou fração com as partes que são comuns dos condôminos em edificações coletivas, de sorte que, cada condômino exerce concomitantemente duas formas de direitos condominiais, ou seja, é uma fusão de propriedade individual e propriedade comum no condomínio.

Essa é a ideia tirada da doutrina antiga, e que foi pioneira na defesa pelo condomínio edilício. É a posição defendida por Baudry-Lacantinerie,¹ dizendo coexistirem no condomínio uma mistura de propriedade exclusiva e de condomínio.

O que se nota no âmbito social atual, é a migração da residência tradicional, no qual o proprietário possuía completa exclusividade, para os apartamentos, no qual o regime jurídico é diverso.

No âmbito da residência casa, ao titular é deferido poder absoluto para exercer os poderes inerentes a propriedade, devendo somente observar o instituto da função social e a proibição de incomodo aos vizinhos. Contudo, por outro lado, nos prédios de apartamento o direito de exercício é limitado, em que pese o proprietário permanecer com a liberdade sobre a coisa, esta sofre limitações significativas, quando se fala no modo de utilização das áreas comuns, na qual exerce titularidade gradual.

De acordo com o Código Civil, entende-se por condomínio edilício:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1o As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a

¹ BAUDRY-LACANTINERIE, Gabriel, *Traité théorique et Pratique de Droit Civil*. V.6º, n.986 apud MONTEIRO, Washington de Barros.

propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2o O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3o A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 3o A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4o Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5o O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

No que tange o tratamento jurídico, vale salientar que em relação a incidência de taxas e tributos públicos e despesas condominiais é para cada unidade considerada em sua fração ideal. Indo mais afundo no ponto de vista jurídico, Arnaldo Rizzardo, em seu livro *Côndomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*, nos salienta que apesar de que no Condomínio edilício não exista um vínculo pessoal, e sim real, não impede que tenha uma personalidade jurídica, podendo figurar como sujeito de direitos e deveres com capacidade de estar em juízo (ARNALDO RIZZARDO, 2012, p.18).

1.2 A FRAÇÃO IDEAL

De conformidade com o §1º, do art. 1.331, do CC, às partes suscetíveis de utilização independente, numa edificação, ou seja, às unidades constituídas em autônomas, deverá corresponder uma fração ideal no solo e nas partes comuns do

edifício, no qual é proporcional ao valor da unidade imobiliária, que se calcula em relação ao conjunto da edificação. Tal novidade dependerá da experiência que surgir da sua aplicação prática e, principalmente, das decisões jurisprudenciais, para ser apurada sua viabilidade.

A preocupação extraída da regra atual detém-se apenas em relação ao critério de fixação da fração ideal, obrigatoriamente eleito como sendo o do valor pecuniário da unidade autônoma, visto em prol do conjunto da edificação, nada mais justo e acertado.

O doutrinador Mezzari, nesse sentido, ensina que:

...os apartamentos a partir de determinado pavimento podem ter valor superior aos situados mais abaixo, até pelo ângulo de visão que possibilitam aos moradores. Igualmente, os apartamentos em zonas litorâneas, de frente, têm evidentemente um horizonte melhor do que os apartamentos de fundos. E tudo isto com profundos reflexos de ordem econômica.¹⁴

Insta observar, ainda, que anteriormente esse critério era opcional, podendo ser tomado tanto em função da área construída de cada unidade em relação com o todo, quanto em função do critério que ora vigora.

Outrossim, em que pese o critério de fixação da fração ideal de conformidade com o valor da unidade imobiliária, que, repita-se, o único adotado pelo vigente Código Civil. Cada condômino terá sua parte no terreno e nas coisas comuns através da fração ideal, expressa sob a forma decimal ou ordinária. O estabelecimento de fração ideal é da própria essência do instituto, seu cálculo deve estar feito já no próprio ato de instituição do condomínio.

É a fração que, em princípio, serve de base de cálculo das despesas inúmeros quóruns são computados por frações ideais, em especial os que interessam a vida e a morte do condomínio, isto é, o da convenção e o da extinção em caso de sinistro total ou superior a dois terços da edificação etc.

O cálculo da fração ideal se faz com base no valor de cada unidade; não há regras fixas para determinação do valor, em princípio, deve-se atribuir um valor

¹⁴ MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996. p.34.

determinado para cada andar, com os superiores valendo mais, ou menos, conforme o prédio tenha ou não elevador. Depois, dentro de cada andar, atribui-se o valor maior aos apartamentos "de frente" que aos "de fundo". Qualquer que seja o critério ou a combinação de critérios, o que se exige é a sua aplicação uniforme.

Cada unidade corresponde a uma fração ideal do edifício e do solo, portanto cada consorte é obrigado a concorrer com sua quota para as despesas do condomínio, proporcionalmente aos seus quinhões, por ser este o critério mais justo, impedindo enriquecimento ilícito.

1.3 CARACTERÍSTICAS E DELIMITAÇÃO DO INSTITUTO

Serpa Lopes, vê uma justaposição no condomínio edilício, afirmando que:

Na propriedade em planos horizontais, o que se esbate é a fusão de das moralidades de domínio, a propriedade privada e a comunhão. Opera-se então uma justaposição, recaindo a propriedade privada sobre as coisas atingidas pelo uso comum de todos os proprietários.²

1.3.1 Propriedade exclusiva

Os proprietários exercem plena propriedade individual e privativa no uso, gozo e disposição com poderes livremente para instituir gravames e para alienar sem o consentimento dos demais titulares, sendo importante lembrar que nem se reserva o direito de preferência a eles, tais como os apartamentos, salas, lojas e sobrelojas, conjuntos, depósitos e etc.

Outra questão a ser analisada é a presença, no condomínio de casas, de parte do terreno destinada a uso exclusivo. É a Lei que exige a discriminação da parte que será objeto de uso exclusivo, além daquelas de uso e passagem comuns às vias públicas e de comunicação viária entre as unidades. A necessidade de discriminação das áreas físicas de terreno dá características especiais a este tipo de condomínio.

² SERPAS LOPES, Miguel Maria. Tratado. v.4, p.217.

1.3.2 Propriedade comum

Área destinada ao uso comum, dando-se a distribuição aos condôminos em extensão proporcional a área privativa. Existem dois tipos de partes comuns, aquelas que são por sua natureza e essência, que são compostas por elementos comuns cuja desafetação é impossível, tal parte pode se denominar como solo, estrutura do prédio, o telhado, as escadas e etc., e, por outro lado, aquelas partes comuns que são por destinação

Existe total vinculação a unidade individual ou privativa no uso, como se fosse um seu acessório, e dela não podendo desvincular-se, não se admitindo a venda separada, ou seja, essas partes comuns de um edifício podem ser classificadas por natureza e por destinação dos instituidores do condomínio edilício, de um lado estão aquelas que são partes comum por sua natureza ou essência, qual seja, solo, estrutura do prédio, telhadas e escadas e etc., e, de outro lado, as quais assim foram destinadas, entre as quais se compreendem pátios interiores, terraços, áreas de lazer e etc.

1.4 A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

1.4.1 A Constituição do Condomínio

O ato de instituição é o ato inicial, aquele pelo qual se constitui propriamente o condomínio. A Convenção e o Regulamento são atos que já o cuida existente, servindo para regulá-lo em sua vivência.

De acordo com o art. 7º da Lei nº 4.591/64, tem a instituição do condomínio edilício por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, registrado no Cartório Imobiliário, que reprima:

- a) A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns;
- b) A determinação de fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; e

c) O fim a que as unidades se destinam.

Já a sua constituição se opera pela convenção do condomínio, feita por escritura publica ou instrumento particular, assinada pelos titulares de, no mínimo, 2 / 3 das frações ideais, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, para ser oponível contra terceiros, tornando-se desde logo obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Tal convenção, além das cláusulas do ato que institui o condomínio e das estipuladas pelos condôminos, deverá conter:

- a) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- b) a forma de administração;
- c) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- d) as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores; e
- e) o regimento interno.

O ato de instituição do condomínio pode ser concretizado sobre prédio por construir, que é a teoria mais comum, ou sobre prédio já construído.

No primeiro caso, é ato do incorporador que, obrigatoriamente, deve registrar seu empreendimento no Registro de Imóveis. No segundo caso, caberá ao proprietário fundar o condomínio; ele, que era proprietário único, decidiu decompor seu imóvel em propriedades parceladas, transferindo a outrem uma, algumas ou todas as unidades autônomas.

A intenção das unidades, uso residencial ou não, é de fundamental importância, principalmente porque pode caracterizar anormalidade de uso por parte do proprietário ou possuidor é convergência atual que condomínios sejam construídos para finalidades específicas, devendo ser anunciado o ato constitutivo a esse respeito.

A circunscrição interna da unidade diz respeito ao negócio jurídico aquisitivo e prende-se ao direito obrigacional.

Desse jeito, a construção acabada, pertencente a um único proprietário, pode renunciar-se em condomínio por unidades autônomas por destinação do titular, mediante a especialização do condomínio, nos termos da lei. Pode ser constituído o condomínio por testamento, como citado. Conquanto a lei não diga expressamente, é possível transmudar-se condomínio tradicional, por ambição de todos os condôminos, em condomínio satisfatório por essa lei, se a situação de fato o permitir e com obediência aos requisitos legais, com instituição e descrição de unidades autônomas e partes comuns.

Apesar disso, a forma mais encontrada de origem do condomínio horizontal é a incorporação. Ela vinha tratada na mesma lei, o que não está a exprimir que todos os condomínios por ela regulados tenham nascimento nessa modalidade negocial.

A incorporação é contrato por nós coordenado como plurilateral e é objeto de estudo em obra específica é avença complexa designada a fazer obedecer á construção ou para futura construção. A lei nº 4.591/64, art.28, delinea a forma do incorporador, sujeito centralizador do contrato, que assume o empreendimento de levar avante as providências administrativas preliminares, a obra e a entrega final do edifício e das unidades autônomas.

Na segunda parte da lei, são descritos as obrigações e direitos do incorporador e dos adquirentes, bem como reguladas as modalidades de construção por empreitada e por administração.

A disciplina, embora fazendo parte do direito contratual, fazer jus á, desde já, a julgamento preliminar de estar desatualizada com relação, especialmente, ás novas modalidades de edificações e ao novo direito de proteção do consumidor. Não bastasse isso, foi bastante asneira a proteção atribuída aos adquirentes de unidades em construção nesse título legal.

Segundo Maria Helena Diniz, pode-se, logo, instituir um condomínio em edifícios de apartamentos, em razão de:

- a) Destinação do proprietário do edifício, mediante escritura pública, sendo que a venda das unidades autônomas pode ser realizada antes ou depois de concluída a obra. E o próprio dono do prédio que, no período de sua

construção ou após este, constitui esse condomínio especial, ao vender as frações em que dividiu o edifício.

b) Incorporação imobiliária, que é negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas (Lei nº 4.591/64, art.28, § único). Em regra, os apartamentos são vendidos na planta.¹⁵

De maneira econômica, a incorporação é um empreendimento que tende impetrar capital necessário para a construção do prédio, pela venda antecipada dos apartamentos.

O incorporador, pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, compromete-se a construir o edifício e a entregar, a cada adquirente, a sua concernente unidade, dentro de certo prazo e de determinadas condições. Isto porque, como o incorporador faz uma venda antecipada, a intervenção realiza-se sob a configuração de promessa de venda, devidamente registrada.

1.5 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, dispões sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e nela estão elencadas vertentes importantíssimas, bem como para a boa administração do condomínio, desde a forma de utilização de unidades à meios de segurança, como em caso de incêndio, demolição ou reconstruções obrigatórias por exemplo.

Com intuito de dar mais seriedade de democracia nas tomadas de decisões, foram criadas importantes maneiras de se administrar um condomínio, são elas, a assembleia geral e o regime interno.

1.5.1 Assembleia Geral

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas*, 4º volume, ed. Saraiva, São Paulo, 2002, 18º edição, p. 204.

A assembleia geral, como supra citado, tem a finalidade de trazer seriedade e democracia ao condomínio, podendo ser matérias do dia a dia , bem como despesas do condomínio manutenção e serviços de um modo em geral, sendo assim, trazendo, na teoria, um ambiente harmônico e saudável para se viver, pois são tratados com os coproprietários, assuntos de relevância significantes um para com o outro e em relação ao condomínio em si, bem como podendo ressaltar e lembrar dos deveres e direitos de cada um.

A assembleia tem bastante força no condomínio, como veremos adiante do trabalho, cabendo a aplicação de multa por condutas que ferem as regras ali estabelecidas e convencionadas, condutas que quebram a harmonia e que causam mal-estar em demais proprietários, como também condutas que não estar de acordo com o bom uso do imóvel, como por exemplo usar um apartamento residencial para fins comerciais.

1.5.2 Regime Interno

O regime interno é hierarquicamente menor que a convenção de condomínio, ele rege a conduta dos condôminos, ou seja rege o condomínio, por isso é um instrumento complementar da convenção de condomínio, contudo, tem um caráter mais dinâmico e exemplificativo, posso dizer com toda a certeza que o regime interno está para convenção assim como o regulamento administrativo está para a Lei. Pois bem, a título de exemplo, nos regimes internos podem ser tratados assuntos como a proibição de animais nas unidades, bem como a proibição de barulho ou algazarras em áreas de uso de todos (áreas comuns), podendo proibir até a utilização de paredes externas para a colocação de anúncios de quaisquer tipos.

1.5.3 Direitos e Deveres dos Condôminos

Os direitos dos coproprietários estão naturalmente relacionados ao bom uso, a privacidade, exigir condutas compatíveis e ordem externa, reclamar contra perturbações, receber balances de contas, manejar as utilidades que oferece o

prédio, manobrar veículos as áreas permitidas , bem como aqueles direitos de garantias reais, por exemplo dar seu imóvel em garantia em caso de hipoteca ou alienação fiduciária, gravá-lo como bem de Família se estiver dentro das diretrizes cabíveis para tal ato, entre outros, lembrando que em caso de compra e venda, o proprietário não tem a possibilidade de ter seu direito lesado pelos demais condôminos ou coproprietários, sob a alegação de direito de preferência. Sobre os direitos dos condôminos, aqueles que possamos chamar de primordiais, o artigo 1.335 do Código civil elenca:

São direitos dos condôminos

I – Usar Fruir e livremente dispor de suas unidades;

II – Usar das Partes comuns conforme a sua destinação, e contando que não exclua a sua utilização dos demais compossuidores;

III – Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Em relação aos deveres dos condôminos, posso dizer que está diante de uma obrigação *Propter ren*, aquilo que vai com a coisa, que deve ser suportada pela pessoa que adquiriu o imóvel, se tornou proprietária ou titular da coisa, veja bem, estamos diante de estamos diante de uma contrapartida, a obrigatoriedade dos coparticipes agirem de acordo com as diretrizes ali instituídas e convencionadas, obrigação essa, abrangendo qualquer pessoa que resida , ou se encontre estabelecida, ou até mesmo frequente o condomínio.

Há também, deveres que se tratam de segurança, tais como a não alteração da estrutura do prédio, tendo em vista que reformas e inovações em suas unidades podem trazer excessiva sobrecarga, ou há aquelas que resultem impacto exagerado nas paredes. Então visando a segurança da coletividade, o condômino de sua respectiva fração não deve realizar perfurações e desbastes nas paredes estruturais dos prédios, enfraquecendo as colunas, vigas e paredes. O Artigo 1.336 do Código Civil elenca os deveres dos condôminos e que se distribuem na seguinte ordem:

I – Contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo em disposição em contrário da convenção.

II – Não realizar Obras que comprometam a segurança da edificação.

III – Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

2. O ABUSO DO DIREITO E A INOBSERVÂNCIA DOS DEVERES

2.1 ABUSO DO DIREITO

O abuso de direito está relacionado com a situação jurídica subjetiva, conjunto de direito e deveres do sujeito, encontra expressa previsão legal no art. 187 do CC: Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. O princípio da solidariedade introduziu importantes alterações no âmbito do Direito Civil e da responsabilidade civil, coibindo-se o exercício dos direitos subjetivos fora dos padrões de coexistência.

A responsabilidade Civil está para limitar o abuso do direito dos respectivos infratores, e conseqüentemente enquadrá-los nos moldes de suas condutas, além de, de certo modo, está para coibir condutas abusivas, nas quais ferem a legislação e o direito de outrem, a modo que a medida de suas condutas suas respectivas responsabilidades sejam impostas pelo órgão julgador.

2.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O doutrinador Augusto Geraldo Teizen Júnior defende a ideia de que a propriedade gerava para proprietário o dever de empregar esta riqueza no interesse da sociedade. O referido pensador observou que a sociedade do passado se transformava de forma ágil e que o instituto da propriedade deveria acompanhar esta evolução, com o fito de garantir seu relevante papel econômico. Ele entende que a propriedade deixou de ser um direito individualista para converter-se em uma função social. Com isso, o direito de propriedade era

acompanhado da obrigação de cultivação do campo, conservação do imóvel, ou seja, dar a riqueza utilidade econômico social.

De acordo com o pensador supracitado, o conteúdo da propriedade como função social é definido em suas proposições:

O proprietário tem o dever e, portanto, o poder de empregar a coisa que possui na satisfação das necessidades individuais e, especialmente, das suas próprias de empregar a coisa no desenvolvimento de sua atividade física, intelectual e moral. [...] O proprietário tem o dever e, portanto, o poder de empregar a sua coisa na satisfação das necessidades comuns de uma coletividade nacional inteira ou de coletividades secundárias.⁴

Hoje em dia, temos que, com o advento da Constituição da República de 1988, o referido instituto foi inserido como direito fundamental, devendo ser observada sua função social, conforme já explicitado, o artigo 5.º, XXIII da CF/88: XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

Não podemos negar que, a propriedade deve atender aos anseios tanto do proprietário quanto da sociedade, deste modo é aceitável dizer que propriedade é uma das bases do sistema socioeconômico do Estado, logo a sua relevância se sobrepõe a seara dos direitos individuais.

Entende também, no que diz respeito a não observância da Função Social da Propriedade, não se pode falar em exercício regular do direito, e sim em abuso de direito, considerando então, ato ilícito. Conforme Luiz Guilherme Loureiro:

Por isso mesmo, são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem (art.1228, § 2.º, CC). Nessa hipótese, não poderia se falar em exercício regular de um direito, mas em abuso de direito, que é considerado em nosso ordenamento jurídico como um ato ilícito. A título de exemplo, não poderia o proprietário simplesmente se recusar a renovar um contrato de locação e deixar de aproveitar seu imóvel, apenas com o intuito de prejudicar seu locatário, que utiliza o imóvel como ponto empresarial de seu estabelecimento. [...] Em suma, não obstante o direito individual de propriedade não deixe de merecer a tutela jurídica, inclusive

⁴ JÚNIOR. Augusto Geraldo Teizen. *A função social no código civil*, 2004. p.154

de ordem constitucional, deve ceder passagem em confronto com o interesse maior da coletividade. Destarte, pode o proprietário ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por utilidade pública ou interesse processual. A coisa pode ser ainda reivindicada pelo poder público, em caso de perigo iminente. Obviamente, o proprietário tem direito à indenização justa.⁵

2.3 PRINCÍPIO DA SOCIABILIDADE

Este princípio nos traz um ponto interessante, pois limita, de certo modo, os interesses particulares de pessoas, vejamos, certos casos, interesses que trazem prazer, felicidade, e até bem-estar para um indivíduo, em contrapartida pode trazer incômodo e incompatibilidade com os demais coproprietários. O vilipêndio para com outrem em um condomínio gera consequências desastrosas para a convivência harmoniosa e feliz, pessoas se sentem lesadas ou oprimidas por condutas inadequadas e nocivas, deste modo temo o princípio da sociabilidade para nos indagar que o interesse particular de um proprietário, não pode prevalecer sobre o interesse da coletividade, fazendo com que essa coletividade então a depender do caso concreto tenha o direito de ingressar por seus direitos na via judicial.

Observamos então, como já acima parcialmente conceituado, o princípio da sociabilidade que se entende por aquele que tem como objetivo fazer prevalecer os valores da coletividade sobre os individuais, desde que observados os direitos fundamentais, e, ao analisarmos este princípio, podemos adentrar em uma área chamada abuso do direito, mais precisamente no instituto dos “bons costumes”.

Trazendo definição sociologia acerca da socialização e solidariedade, como um sentimento coletivo, da solidariedade e do espírito de cooperação nos indivíduos associados, um processo de integração mais intensa dos indivíduos no grupo. (Ferreira, 1986, p.1602).

Vejamos, este princípio nos norteia uma regra básica, para se viver bem em um meio social, é preciso que aja de acordo com as normas estabelecidas pela sociedade, tendo o dever para com o outro, de é um respeito recíproco, condutas

⁵ LOUREIRO, Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito Registral, 2004

que não ameaçam o bem-estar dos demais coproprietários, afim de se ter paz no ambiente condominial.

O Doutrinador Martinho Neves Miranda, adota o pensamento da exclusão entende pela exclusão do condômino antissocial, e neste sentido, nos diz sobre o princípio da sociabilidade:

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 como legitimo interesse dos condôminos privados da tranquilidade do lar.¹⁴

Entretanto, com a inobservância dos deveres de certo individuo, surge a observâncias dos direitos dos demais, com a quebra desta sociabilidade, os indivíduos que se sente prejudicados, lesados e maltratados, tem o direito, e porventura, o dever de pedir a aplicação da multa, e em certos casos a exclusão do condômino antissocial ou nocivo daquele condomínio.

3. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO E AS PENALIDADES POR CONDUTAS ILÍCITAS

3.1 CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO

No decorrer de nossa leitura, vimos que ao examinarmos o art. 1.337, parágrafo único, do novo Código Civil, podemos dizer que o dispositivo faculta que o síndico aplique multa ao condômino ou ao possuidor de reiterado comportamento antissocial, limitada a 10 vezes o valor da contribuição das despesas condominiais, independentemente de sua previsão na Convenção ou de prévia deliberação assemblar dos demais condôminos. Vale ressaltar que tal medida tem caráter excepcional, devendo ser utilizada com muita cautela e ponderação, apenas quando

¹⁴ MIRANDA, Martinho Neves. *A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial*. Revista da EMERJ, v. 13, nº 49, 2010. Pag.227.

presente situação de extrema gravidade no âmbito do condomínio, em que haja urgência da repressão para se preservar a vida, a integridade física ou assegurar a convivência comum. Da análise de tais características, fica claro que a multa do art. 1.337, parágrafo único, do novo Código Civil não se presta ao controle da inadimplência, por exemplo.

Vimos também que não basta que a conduta seja antissocial, hábil a causar profundo desgosto, mal-estar ou constrangimento coletivo. Deve haver, também, uma reiteração da prática, pois as pessoas erram, isso é do ser humano, errado é persistir no erro, agindo assim de extrema má fé, visto que a multa já é, de certa forma, um aviso para não cometer tal infração novamente.

Pois bem, mas como podemos definir essas condutas exacerbadas de tais condôminos antissociais ou nocivos? Não existe um rol taxativo e exemplificativo para tal especialidade, mas, ao analisar de maneira histórica (brigas e discussões entre moradores e vizinhanças), e até vertentes jurídicas os bons costumes e o bom uso do direito, e, indo mais além, como princípios psicológicos de atos ilibados e condutas respeitadas, podemos citar exemplos contrários, ou seja, comportamentos que fogem a regra do “normal” para a sociedade de bem, tais como: alterações estruturais amplas, idôneas a colocar em risco a saúde da edificação e segurança de seus habitantes; manutenção de casa de tolerância na unidade autônoma; atentado violento ao pudor; deficiência mental que traga riscos aos condôminos; vida sexual escandalosa; exercício de atividade profissional nociva em imóvel residencial; república de estudantes; superliso da unidade autônoma; toxicomania; brigas ruidosas e constantes; guarda de animais em condições incompatíveis com a habitação humana etc.

O doutrinador Arnaldo Rizzardo, conceitua a conduta do condômino antissocial da seguinte forma:

Tem-se na previsão, a conduta do condômino antissocial, que é aquele que não tem uma conduta compatível com a vida em condomínio, que não respeita as limitações naturais dos edifícios coletivos, que viola os mais comezinhos princípios de convivência social, que se atrita com os vizinhos, apresentando um comportamento insuportável.⁶

⁶ RIZZARDO, Arnaldo, Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária, 2012, p.133

Assim, aquele indivíduo que não observa o quanto exposto na convenção e no estatuto do condomínio, que pratica atos que se contrapõem aos bons costumes, de forma reiterada, é nominado de condômino antissocial.

Condômino nocivo é o coproprietário 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.⁷

No mesmo sentido, os doutrinadores Arruda Alvim, Alvim e Scaciota, corroboram que o condômino antissocial é aquele que não só utiliza a propriedade de forma nociva, como também não cumpre reiteradamente seus deveres. (2007, p. 377).

Doutrinador, Vilson Rodrigues Alves afirma que:

O mau uso da propriedade no condomínio em edifício exterioriza-se no que prejudica a saúde, o sossego e a segurança pessoal dos comunheiros, no que viola a segurança material do prédio, no que prejudica a arquitetura e o estilo do edifício e o que afronta a unidade senhorial estética do prédio de apartamentos.⁸

Partindo de um ponto fictício para servir de exemplo a uma conduta de um condômino antissocial ou nocivo podemos, imaginemos um condômino dado ao exacerbado alcoolismo, frequentemente é encontrado nas escadas do condomínio em desalinho, bem como desfalecido nos elevadores, expelindo vômito e dejetos. Ante tal fato, o condomínio, através de seu síndico, convoca uma Assembleia Geral Extraordinária, em cuja pauta convocava destina a aplicação do constrangimento de até dez vezes a taxa condominial ao proprietário da “unidade tal”, ante reiterado comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com a sociedade condominial já desgastada em decorrência de tal comportamento. A assembleia, por 3/4 (três quartos) de seus condôminos restantes, excluindo assim o condômino do “apartamento tal”, que convocado e presente à assembleia defendeu-

⁷ MORAN, Maria Regina Pagetti, Exclusão do Condômino nocivo, 1996, p.268

⁸ ALVES, Vilson Rodrigues. Uso Nocivo da Propriedade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

se alegando que haveria de mudar o seu comportamento, aplicou no ato assemblar a multa com fundamento no artigo 1.337, parágrafo único, de dez vezes o quantum da contribuição condominial.

Posteriormente, foi paga a multa, contudo, o condômino prosseguiu em seu exacerbado alcoolismo, e até mesmo agudou este comportamento antissocial. O condomínio ingressa com pedido de tutela jurisdicional antecipada, colimando a exclusão do condômino do condomínio, trazendo inequívoca prova dos fatos ocorridos, demonstrando a verossimilhança das alegações e preenchendo todos os demais pressupostos legais exigidos, requerendo a exclusão do condômino daquele condomínio.

O legislador civil, quanto ao condomínio edilício, trouxe limitação social no direito de propriedade criando um direito complexo, um binômio propriedade-exclusiva e propriedade-comum. Na vertente hipótese, salvo melhor juízo, o comportamento antissocial extravasa o lar, a propriedade exclusiva do com proprietário para as áreas comuns edilícias, também denominadas frações ideais, de impossível divisão, levando o condomínio à impossibilidade de corrigir tal comportamento, mesmo após a imposição do constrangimento legal.

O Código Civil, em seu artigo 12, autoriza que o interessado vá a juízo pedir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos. O artigo 21 do mesmo código, demonstra que a vida privada da pessoa natural é inviolável, permite que o juiz adote a providência que se mostra necessária ao caso concreto.

Então, na hipótese do condômino antissocial, violando o direito de personalidade de outro condômino, ou dos condôminos em geral, no âmbito do próprio condomínio, como a privacidade, o juiz poderá adotar as providências necessárias na evitação da continuidade do comportamento.

Deste modo, podemos dizer que implicitamente o legislador do Código Civil cuidou até mesmo da exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial após a comprovação da continuidade do comportamento e da impossibilidade do condomínio na defesa de seus direitos, corrigir a incompatibilidade de convivência.

3.2 CONDUCTAS ILÍCITAS. PREVISÃO LEGAL. MULTA

O Código Civil brasileiro, nos traz que a multa para a conduta antissocial pode ser aplicada mesmo que não contemplada no ato constitutivo, convenção ou regimento do condomínio, basta gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, neste caso, o valor da multa sobe para o décuplo da quantia de contribuição. É a regra contida no parágrafo único do artigo 1.337:

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.

O Código Civil brasileiro, elenca que a multa para a conduta antissocial pode ser aplicada mesmo que não contemplada no ato constitutivo, convenção ou regimento do condomínio, basta gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, neste caso, o valor da multa sobe para o décuplo da quantia de contribuição. É a regra contida no parágrafo único do artigo 1.337:

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.

Vejamos, a multa estipulada pelo código, não é de modo algum desprezada por mim, o legislador brilhantemente usou de sua inteligência para tentar, de certo modo, cessar condutas desrespeitosas e ilícitas que ferem a convenção, regimento interno e os bons costumes, pois bem, o problema são as exceções, ou seja, os exageros. Olhando por um aspecto histórico, com o passar do tempo, as pessoas saem de sua zona de conforto, e a partir do momento que se sentem extremamente

“em casa”, se sentem na liberdade de extrapolar algumas regalias, alguns direitos, como, música alta, festas, algazarras, praticas condutas que não são compatíveis com certos locais do condomínio, como fumar e lazer, não obedecer a função residencial do móvel, o condicionando a uma função comercial, então veja bem, mesmo tendo a nossa fração no condomínio, deve ser respeitado o bem estar dos outros, deste modo não podemos nos achar no direito de perturbar a coletividade, por motivos de ego pessoal, tais como, morar mais tempo, ter mais dinheiro, ser mais feliz e dentro outros.

Olhando por esta vertente, passei a analisar a ineficácia da multa estipulada pelo código, pois bem, na maioria das vezes, quando erramos, cometemos uma conduta ilícita e que contraria as normas legais, afeta o nosso “bolso”, e conseqüentemente nos sentimos oprimidos, assustados e até resguardados psicologicamente para não errarmos de novo, mas é claro, nenhuma verdade é absoluta, como eu disse sempre há exceções, e neste caso, devemos ter uma visão mais afunda nesta questão monetária.

O síndico poderá aplicar a multa de dez vezes o valor da cota condominial nesse particular. Mas, na prática, com certeza, ele, até para preservar-se, convocará, prudentemente, uma assembleia para esse fim. Porém, a pena pecuniária é apenas um paliativo para o problema, pois, o condômino nocivo, depois de pagar a multa, poderá reincidir no erro.

A questão é, será que a multa para aquele condômino que tem condutas ilícitas, que age de forma antissocial e nociva de forma reiterada, basta? A questão é e se ele tiver uma vida financeira favorável? E se o mesmo tiver uma personalidade tão egocêntrica, que o mal-estar dos outros condôminos não interfere no seu bem-estar? Por isso trago de maneira muito oportuna, a lição do brilhante e saudoso Biasi Ruggiero que nos ensina:

O suplício imposto aos moradores pelo mau uso, sobretudo quando convivem com vizinhos nocivos, escandalosos, imorais, barulhentos, desrespeitosos e loucos, vai continuar, se esse vizinho for rico. Em todos os países que cultivam respeito ao ser humano, sobrepujando-o ao da santíssima propriedade, o morador de conduta nociva é desalojado, seja ele proprietário ou não. O projeto foi sensível ao problema, mas adotou solução

elitista: o condômino, ou possuidor, que, por causa do seu reiterado comportamento antissocial, tornar insuportável a moradia dos demais possuidores ou a convivência com eles poderá a ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo de suas contribuições. Então, aquela 'insuportável convivência', ditada pelo reiterado comportamento antissocial, passará a ser suportável, com o pagamento do décuplo das contribuições condominiais. Assim a suportabilidade ou insuportabilidade será uma questão de preço. A multa tornará suportável o que era insuportável.⁹

Observe, a multa então tornará suportável o que era insuportável? Os demais condôminos, desta maneira, terão que aceitar que o condômino antissocial continue usurpando do sossego dos demais por que ele simplesmente já pagou a multa, ora, olhando por este lado, fica bem caro que a exclusão deste condômino se torna necessária para a volta do bom convívio dos demais.

4. EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL OU NOCIVO PELA VIA JUDICIAL

Quanto à exclusão do condômino, cabe ao juiz tal decisão, ante certos acontecimentos no microcosmo condominial.

Após uma análise, afim de buscar mecanismos existentes na própria lei civil para fundamentar a exclusão do incômodo condômino, trago a previsão legal sobre o capítulo referente aos direitos de vizinhança, no qual dispõe a lei civil, em seu artigo 1.227:

O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e a saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

O Novo código de Processo Civil, em seu artigo 536, e § 1º, autoriza o juiz a emissão da tutela antecipada, com a adoção de medidas específicas, tendo o

⁹ RUGGIERO, Antonio Biasi. *Questões imobiliárias*. São Paulo: Saraiva, 1997, p.90.

parágrafo primeiro, mencionando a atividade nociva do agente, nesta previsão legal, podemos perceber que a Lei da total liberdade ao magistrado para a remoção daquele que pratica um ato nocivo, como mostro a seguir:

Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.

§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial.

Indo além, podemos tomar como base previsão no texto Constitucional para decisões jurisprudências a favor da exclusão do condômino, ao meu ver, o cabimento da ação para despejar o condômino antissocial encontra-se no próprio texto constitucional que dispõe em seu artigo 5º, Inciso XXXV: A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito.

O Poder Judiciário deve ter a coragem de decidir tais questões favoravelmente aos condôminos prejudicados e não dar guarida a um antissocial que incomoda a comunidade. Não pode prevalecer aqui a regra 'os incomodados que se retirem', mas, a regra de que o antissocial, o causador do incômodo deve ser retirado para não incomodar toda uma da comunidade.

Constatamos que é entendimento pacífico que a norma citada prevê a multa para o condômino nocivo. Contudo, o questionamento que desejamos propor é o seguinte: o condômino que infringe seu dever condominial (Art. 1.336 do CCB) e, abusando do seu direito de propriedade, prejudica os demais, poderia ele ser excluído do condomínio judicialmente?

Segundo Américo Izidoro Angélico, Desembargador do TJ/SP:

Pode o Juiz, então, ante a evidência dos fatos, da prova inequívoca e do convencimento da verossimilhança, decidir pela exclusão do coproprietário da unidade condominial, continuando este com seu patrimônio, podendo

locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio" ¹⁰

Ou seja, o antissocial não perde a sua propriedade, somente o direito de convivência com os demais.

De acordo com o entendimento do Desembargador, o Art. 461 do Código de Processo Civil é a principal fundamentação legal para a exclusão judicial de um condômino ou ocupante. O § 5º do artigo expressa:

Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

Renomados doutrinadores estão se mostrando favoráveis a tese da exclusão do condômino nocivo. Citamos Hamilton Quirino Câmara, advogado da área imobiliária, que em sua obra expôs na 2º Edição de sua obra "Condomínio Edilício": Poderá o condomínio requerer em juízo a exclusão do condômino (ou ocupante) nocivo, ou a proibição de seu ingresso no imóvel, com interdição temporária ou definitiva". (CÂMARA, 2005, pg. 159)

Marco Aurélio Bezerra de Melo, professor e defensor público, também afirmou:

Entendemos que a assembleia, com o quorum especial, previsto no caput (três quartos), poderá deliberar a interdição temporária do uso da unidade habitacional ou até mesmo a privação da coisa por parte do condômino ou do possuidor.¹¹

Para punir o condômino ou possuidor por seu comportamento, com a multa de 10 quotas ou exclusão, não basta que sua conduta seja proibida pela

¹⁰ ANGELICO, Américo Izidoro, Diário de Leis nº 24/2005.

¹¹ MELO, Marco Aurélio Bezerra. *Direito das Coisas*, pg. 262.

convenção do condomínio, seus atos devem causar incompatibilidade de convivência com os demais comunheiros. Por isso, entendo que o condômino/ocupante que cause transtornos insuportáveis pode ser proibido de ingressar no condomínio, uma vez que sua conduta não atende a função social da propriedade e prejudica gravemente o direito de propriedade dos demais.

A decisão abaixo colacionada, trata do caso do condômino Jamhar Amine Domit. O caso fático objeto desta presente ação, ocorreu da seguinte forma, o condomínio Edifício Rio Sena, do qual o Jamhar Amine Domit era condômino, ajuizou demanda em face. O referido indivíduo morador da unidade 901, foi acusado por prática de crimes de estupro, cárcere privado e redução a condição análoga a de escravo, condutas estas investidas em face das trabalhadoras domésticas que eram atraídas pela oferta de alto salário.

Registra ainda que, inclusive o referido condômino assediou uma outra condômina menor. Que, inclusive o Jamhar praticou as mesmas condutas criminosas em outro condomínio em Balneário Camboriú. Consta do referido processo que, foram esgotadas as tentativas de solução administrativamente, advertências e notificações.

Pontua que, o entendimento do juízo de 1 grau teve como objetivo salvaguardar as garantias constitucionais individuais daquela coletividade. Ainda que a função social limita o exercício do direito de propriedade e que deve ser exercido em conformidade com a finalidade econômica e social do bem. Ainda, que é previsto na convenção em seu art.8, alínea “e”, como um dos deveres do condômino “dar as suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou os bons costumes”.

Entendem os desembargadores, que a exclusão do condômino antissocial não ofende ao seu direito de propriedade, uma vez que permanece a titularidade, podendo ainda dispor do bem, sendo apenas mitigado um dos direitos inerente a propriedade, a de usar/habitar o imóvel. Sempre que existir conflito social, deve o legislador resolver em favor da coletividade.

Pode o juiz, então, ante a evidência dos fatos, da prova inequívoca e do convencimento da verossimilhança, decidir pela exclusão do coproprietário da

unidade condominial, continuando este com seu patrimônio, podendo locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio. Ainda, de acordo com o artigo 5º, inciso X, da Constituição Federal, arrola o direito à intimidade (privacidade) e o direito à honra.

A seguir ementa do referido julgado:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 957.743-1 DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA. 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 OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETADO (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 SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM 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). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

O desembargador Arquelau Araújo Ribas mencionou ser uma decisão difícil de ser tomada, só que diante da inexistência de eficácia das medidas administrativas tomadas, como notificações e multas aplicadas ao condômino antissocial, alternativa não restou.

Daí resulta que a tormentosa decisão como a do caso em tela, de retirar de um idoso como o requerido, o direito de habitar sua própria residência, somente se admite excepcionalmente, frente a inexistência de outras medidas administrativas que surtam o efeito necessário.¹²

E sobre a conduta do Sr. Jamar Amine Domit o desembargador prossegue:

Ora, não se trata de “fetichismo” ou sexualidade deturpada, limitada a “quatro paredes”, mas desvios que extrapolavam os limites da propriedade, atingindo toda uma coletividade de famílias, as quais somente voltarão a normalidade, após o afastamento do “condomínio antissocial” daquele local.¹³

Contudo, vale frisar novamente que a exclusão do condômino antissocial apenas limita o seu direito de habitar o imóvel, os demais direitos inerentes à propriedade, como alugar, vender, doar, entre outros, não são afetados.

No mesmo sentido, o Tribunal do Rio Grande do Sul, também optou pela exclusão do condômino antissocial, visto que, neste caso, o “Condômino Conjunto Habitacional João Walling”, entrou com uma ação visando a exclusão do condômino Roberto, cuja reclamações referente a eles foram diversas, tais como perturbar o sossego com marretadas na parede durante o período noturno, ameaçar de morte, xingar com palavras de baixo calão, aparecer desnudo na janela, agredir fisicamente com cuspidas e arremesso de ovos e objetos nos moradores, danificar a propriedade alheia quebrando os vidros das janelas das residências e furando pneus dos carros, dentre outras.

¹² TJPR - AC - 957743-1 - Rel.: Arquelau Araújo Ribas- Unânime - - J. 13.12.2012

¹³ TJPR - AC - 957743-1 - Rel.: Arquelau Araújo Ribas- Unânime - - J. 13.12.2012

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convivência pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores. Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC. NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática. (Agravado de Instrumento Nº 70065533911, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 13/08/2015).

(TJ-RS - AI: 70065533911 RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 13/08/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/08/2015).

Então diante de tal situação, onde há fortes indícios da dificuldade da convivência segura e pacífica com o agravante, configurada está a verossimilhança no que respeita a sua exclusão do Condomínio, pois embora a inexistência de amparo legal para a exclusão do condômino, a medida se mostra cabível.

4.1 A NECESSIDADE DA VIA JUDICIAL E SUA INTERDISCIPLINARIDADE

Analisando por um aspecto interdisciplinar, no que tange a necessidade da decisão dos magistrados para a exclusão do condômino antissocial ou nocivo, trazemos do direito empresarial, o entendimento de que o sócio da empresa de sociedade denominada limitada (responsabilidade da empresa é limitada ao seu capital), pode ser excluído em uma assembleia administrativa. A exclusão nada mais é do que o afastamento compulsório do sócio que deixa de cumprir suas obrigações sociais, devendo sempre ser motivada, independente da forma pela qual se efetive, seja judicial ou extrajudicial. Em resumo, a exclusão jamais poderá ser realizada de forma discricionária.

O instituto da exclusão de sócio veio previsto inicialmente no Código Comercial de 1850, sendo permitido caso houvesse uma causa justificada, independentemente de haver ou não cláusula contratual que deliberasse neste sentido. O motivo de justa causa para referida exclusão, era uma resolução caso houvesse um ajuste societário causado por inadimplemento desse sócio, conforme artigos 289 e 339, abaixo transcritos:

Art. 289. Os sócios devem entrar para o fundo social com as quotas e contingentes a que se obrigarem, nos prazos e pela forma que se estipular no contrato. O que deixar de o fazer, responderá à sociedade ou companhia pelo dano emergente da mora, se o contingente não consistir em dinheiro; consistindo em dinheiro, pagará por indenização o juro legal somente. (art. 294). Num e noutro caso, porém, poderão os outros sócios preferir, à indenização pela mora, a rescisão da sociedade a respeito do sócio remisso

Cumprе esclarecer que a exclusão de sócio é uma espécie da dissolução parcial, uma vez que prevê o desligamento dos vínculos contratuais de apenas um dos sócios, preservando a continuidade da empresa. É um meio de defesa que assegura estabilidade à empresa.

Desta forma, concluímos que, no momento da exclusão do sócio deve se levar em conta o interesse social, sendo este preponderante ao interesse individual de cada sócio. A “supremacia do interesse social sobre o individual” é o principal fator a ser considerado na exclusão do sócio.

Contudo, a justa causa há de se estar presente em todas as hipóteses de exclusão social. Paralelamente, há a necessidade de impor o contraditório antes de se promover a exclusão através de uma reunião ou assembleia convocada especificamente para tal fim.

É o que nos ensina o parágrafo único do artigo 1.085 mencionado acima:

A exclusão somente poderá ser determinada em reunião ou assembleia, especialmente convocada para este fim, ciente o acusado em tempo hábil para permitir seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

Embora que na visão d direito empresarial não seja necessário a via judicial para exclusão do sócio, meu entendimento é que, no direito de propriedade não devemos abdicar de tal fato, pois a análise minuciosa e imparcial do magistrado considero essencial para uma decisão harmoniosa e correta, tendo em visto que, em teoria, o mesmo é dotado de imparcialidade e competência para tal decisão, não sendo cabível que apenas a assembleia do condomínio, em uma via estritamente administrativa, toma uma decisão de tamanha importância.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A regulamentação do condomínio edilício, matéria complexa, palco de grandes divergências, em que pese a argumentação de que o Código Civil inovou em termos de redação, visando melhor adequação a realidade de nossos dias, a justificativa não me parece ser suficiente, pois que o nosso legislador deixou perecer uma grande oportunidade para, de direito, ajustar as instáveis emanadas do instituto do condomínio edilício.

Pelo exposto, verifica-se que após a flexibilização do caráter absoluto da propriedade, o interesse da coletividade se sobrepõe quanto aos interesses individuais, tendo em vista a função social que o proprietário deve dar ao seu imóvel.

A funcionalização da propriedade deve ser respeitada pelos proprietários das unidades condominiais, sob pena de privação da posse direta. Ao adentrar na sociedade condominial, o morador deve ter consciência de que há regras, principalmente, no que concerne aos bons modos com a vizinhança, a cumprir.

Em suma, os condôminos devem ser regrados com a vida condominial, respeitando as normas da boa vizinhança, e caso haja perturbação, os demais moradores têm o direito de cessar a interferência, nos termos da lei civil.

No que diz respeito à possibilidade de exclusão do condômino antissocial, conforme mencionado, verifica-se que os julgadores agem com cautela, sem fixar de

maneira expressa o que são as condutas antissociais que de maneira reiteradas podem levar a exclusão do condômino.

O conceito de antissocial é muito amplo, para o condômino ser taxado dessa maneira, deve-se analisar a situação conflitante e as tentativas ineficazes para cessar a interferência na seara administrativa.

Após a ineficácia das penalidades administrativas, as condutas ditas como antissociais, devem ser analisadas minuciosamente pelo Poder Judiciário, para que a exclusão do condômino antissocial seja a última alternativa para cessar o conflito.

Os julgados favoráveis, conforme vistos acima, são raros, mas já esboçam a possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

Diante disso, caso o condômino seja enquadrado como antissocial, praticando reiteradamente a conduta prejudicial aos demais moradores, administrativamente com a ineficácia das penalidades administrativas, evidente que não há outra maneira de cessar a interferência prejudicial para os demais moradores, a não ser com a exclusão deste condômino que não se adaptou a vida condominial, descumprido a função social da sua propriedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS

ANGÉLICO, Américo Izidiro, Diário de Leis nº 24/2005.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Condomínio Edifício e Exclusão do Condômino Nocivo. Revista Magister de Direito Civil e Processo Civil*. Porto Alegre: Editora Magister, n.27, nov-dez. 2008.

BRASIL, Código Civil Brasileiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm.

BRASIL, Constituição Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

BRASIL, Código DE PROCESSO Civil Brasileiro de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm

BRASIL, Código Comercial Brasileiro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L0556-1850.htm

CÂMARA, Hamilton Quirino, *Condomínio Edifício*, 2005, 2ºEd.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas*, 4º volume, ed. Saraiva, São Paulo, 2002, 18º edição, p. 204.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São Paulo: Editora Método, 2004.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. *Direito das Coisas*. 3ª edição. Editora Lumen Juris, 2009, pg. 262.

MIRANDA, Martinho Neves. *A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial*. Revista da EMERJ, v. 13, nº 49, 2010. Pag.227.

RIZZARDO, Arnaldo, *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*, 2ª edição. Editora Forense, 2012.

RUGGIERO, Antonio Biasi. *Questões imobiliárias*. São Paulo: Editora Saraiva, 1997, pg. 90.

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. *A função social no código civil*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

TJPR - AC - 957743-1 - Rel.: Arquelau Araújo Ribas- Unânime - - J. 13.12.2012

TRAITÉ, *théorique et pratique de droit civil*. V.6º, n.986 *apud* MONTEIRO, Washington de Barros.