



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS
UNIDADE ACADÊMICA DE DIREITO**

KAROLYNE MOREIRA LIMA DE ABREU

**POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO
ORDENAMENTO JURÍDICO NACIONAL**

**SOUSA – PB
2022**

KAROLYNE MOREIRA LIMA DE ABREU

**POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO
ORDENAMENTO JURÍDICO NACIONAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, campus de Sousa, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientadora: Profa. Dra. Marana Sotero de Sousa

SOUSA – PB

2022

A162p

Abreu, Karolyne Moreira Lima de.

Possibilidade de exclusão do condômino antissocial no ordenamento jurídico nacional / Karolyne Moreira Lima de Abreu. – Sousa, 2022.
50 f.

Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Ciências Jurídicas e Sociais, 2022.

"Orientação: Profa. Dra. Marana Sotero de Sousa".

Referências.

1. Direito de Propriedade – Condômino. 2. Exclusão de Condômino Antissocial. 3. Condômino – Legislação Brasileira. I. Sousa, Marana Sotero de. II. Título.

CDU 347.238.3(043)

KAROLYNE MOREIRA LIMA DE ABREU

**POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO
ORDENAMENTO JURÍDICO NACIONAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal de Campina Grande, campus de Sousa, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientadora: Profa. Dra. Marana Sotero de Sousa

Data da aprovação: 22/08/2022

Banca Examinadora:

Profa. Dra. Marana Sotero de Sousa
Orientadora - CCJS/UFCG

Prof. Dr Francivaldo Gomes Moura
Membro da Banca Examinadora

Prof. Me Francisco Paulino da Silva Júnior
Membro da Banca Examinadora

*A minha família, por tudo o que
sou e luto para ser.*

AGRADECIMENTOS

Após o fim de um ciclo, é necessário agradecer as pessoas, que foram imprescindíveis para essa conquista.

Agradeço primeiramente a Deus por todo amparo espiritual e pela proteção nessa jornada.

Aos meus pais, Nilton e Sirlley, que não mediram esforços para me dar uma educação de excelência e me proporcionaram um verdadeiro lar, por serem meu maior exemplo e minha fonte de inspiração, e acima de tudo, por terem me incentivado ao longo de toda a vida. Estendo meus agradecimentos a minha irmã Kaylane, por todo suporte. Agradeço por me ensinarem, diariamente, valores que me acompanharão pelo resto da vida.

Aqui, faz-se necessário uma menção especial à amiga de infância Giovanna, por toda paciência e carinho e por estar comigo em todos os momentos possíveis.

Agradeço também àqueles que conheci na faculdade, especialmente Ana Paula e Renato, que dividiram comigo cada alegria e angústia ao longo de todo esse tempo. Crescer e evoluir junto com vocês é uma felicidade indescritível.

Por fim, agradeço a Universidade Federal de Campina Grande e a todos os docentes que contribuíram para a minha formação, em especial, a professora e orientadora Marana Sotero de Sousa, por toda a paciência, sabedoria e tranquilidade com que me orientou neste trabalho.

Sou só gratidão por todo caminho que percorri.

RESUMO

A possibilidade de exclusão do condômino antissocial é evidenciada tanto na jurisprudência quanto na literatura. Para tanto, desenvolve-se o trabalho sobre com base na caracterização do prédio em condomínio, sob uma perspectiva geral desse instituto, no que diz respeito à eficácia das normas constitucionais de direito de propriedade, sua função e direitos de personalidade. Aponta-se que o comportamento em desacordo com os deveres de convivência e de boa vizinhança deve ser evitado, destacando-se como um dos deveres do síndico o impedimento da prática de violação aos direitos e infrações no condomínio. com o sancionamento de multa de até o décuplo do valor atribuído à contribuição condominial. O legislador não definiu, de fato, o significado do que seria o comportamento antissocial, fazendo uso das denominadas "cláusulas abertas", isto é, termos vazios e abstratos que exigem construção da doutrina e da jurisprudência para delimitar sua real extensão e verdadeiro significado. Na legislação brasileira, o condômino antissocial não é expressamente abordado, uma vez que o entendimento pacífico na sociedade ainda não é uma realidade, tampouco no âmbito jurídico e doutrinário nas relações que envolvam pessoas que tenham interesses e interesses de propriedade comuns ou conflitantes, mas que mantenham a mesma relação jurídica como copropriedade. O método de pesquisa utilizado é o qualitativo, sendo este um meio de investigação científica de caráter subjetivo diante do objeto especificado, tendo em vista suas particularidades e experiências características, apresentando como fontes artigos, livros, textos e sites explicativos provenientes de órgãos governamentais. Numa situação sinalagmática, impõem-se obrigações e exercício de direitos, de acordo com a legislação em vigor e a autonomia das Convenções e Regulamentos que criam, a favor da comunidade, uma relação conflituosa e harmoniosa. comunidade livre, com regras de conduta claras. Não cumpridos os deveres, devem ser impostas sanções pecuniárias para cessar a incivilidade até o culminar de sua expulsão se essas medidas não produzirem efeito. A doutrina e a jurisprudência têm posições divergentes sobre o exposto e sua solução, ao longo do trabalho abordaremos a respeito dos tópicos chaves com base na análise crítica e teórica da doutrina e jurisprudência.

Palavras-chave: Condômino antissocial; Exclusão; Propriedade; Legislação Brasileira.

ABSTRACT

The possibility of excluding the antisocial unit owner is evidenced both in jurisprudence and in the literature. For that, the work is developed based on the characterization of the condominium building, under a general perspective of this institute, in what concerns the effectiveness of the constitutional norms of property rights, its function and personality rights. It is pointed out that behavior in disagreement with the duties of coexistence and good neighborliness should be avoided, highlighting as one of the duties of the trustee to prevent the practice of violation of rights and infractions in the condominium. with the sanction of a fine of up to ten times the value attributed to the condominium contribution. The legislator did not actually define the meaning of what antisocial behavior would be, making use of the so-called "open clauses", that is, empty and abstract terms that require the construction of doctrine and jurisprudence to delimit its real extent and true meaning. In Brazilian legislation, the antisocial condominium is not expressly addressed, since the peaceful understanding in society is not yet a reality, nor in the legal and doctrinal scope in relationships involving people who have common or conflicting interests and property interests, but who maintain the same legal relationship as co-ownership. The research method used is qualitative, which is a means of scientific investigation of a subjective nature before the specified object, in view of its particularities and characteristic experiences, presenting as sources articles, books, texts and explanatory websites from government agencies. In a synallagmatic situation, obligations and the exercise of rights are imposed, in accordance with the legislation in force and the autonomy of the Conventions and Regulations that create, in favor of the community, a conflicting and harmonious relationship. free community, with clear rules of conduct. If the duties are not fulfilled, pecuniary sanctions must be imposed to see the incivility cease until the culmination of their expulsion if these measures do not take effect. Doctrine and jurisprudence have diverging positions on but eviction is necessary as a last resort for the property to maintain its economic and social balance, as well as for the social function of property to be ensured.

Keywords: Antisocial condominium. Exclusion. Property. Brazilian legislation.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 DIREITO DE PROPRIEDADE E DE VIZINHANÇA	14
2.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	14
2.2 DIREITO DE VIZINHANÇA	15
3 DELIMITAÇÃO CONCEITUAL DE CONDOMÍNIO	18
3.1 CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO OU CONVENCIONAL	19
3.1.1 Direitos dos condôminos no condomínio voluntário	19
3.1.2 Deveres dos condôminos no condomínio voluntário	20
3.1.3 Extinção do condomínio voluntário	21
3.2 CONDOMÍNIO LEGAL OU NECESSÁRIO	22
3.3 CONDOMÍNIO EDILÍCIO	23
3.3.1 Viés jurídico	24
3.3.2 Elementos constitutivos	25
3.3.3 Direito dos condôminos no âmbito do condomínio edilício	25
3.3.4 Deveres dos condôminos no âmbito do condomínio edilício	25
3.4 NOVAS MODALIDADES DE CONDOMÍNIOS	26
4 CONDÔMINO ANTISOCIAL E SUA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO	
4.1 O QUE É UM CONDÔMINO ANTISOCIAL	28
4.2 EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL	29
4.2.1 Ação indenizatória ou de obrigação de fazer ou não fazer	32
4.2.2 Alienação forçada da unidade autônoma	34
4.2.3 Penhora do bem de família enquanto uma possibilidade	35
4.2.4 Exclusão do locatário	36
4.3 JURISPRUDÊNCIA	37
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
REFERÊNCIAS	46

1 INTRODUÇÃO

Nos primórdios da humanidade, sabe-se que os homens eram nômades, ou seja, não possuíam uma residência ou local físico de habitação. Com a chegada do sedentarismo, criaram-se as aldeias e as primeiras civilizações, que, ainda não regidas por leis, dividiam o que coletavam ou caçavam e criavam. Hodiernamente, encarado como direito fundamental, o conteúdo e as limitações do direito de propriedade vão sendo revisitados e repensados constantemente, pois a característica de historicidade dos direitos fundamentais indica que os mesmos são “o resultado de um processo histórico (processo de construção)” que conduz à sua reinterpretação a partir de novos contextos ou novas realidades sociais. (FERNANDES, 2014, p. 331).

Como ponto de partida, cabe fazer menção às ideias de John Locke, sua obra está inserida no contexto das revoluções inglesas do século XVII, ou seja, período de tensões políticas marcado pela contraposição entre absolutismo e liberalismo. Outrossim, pelo avanço da civilização e o surgimento do direito da propriedade e da vizinhança, se faz necessário realizar uma minuciosa inferência no que decorre das situações de convivência que falhem no quesito segurança, paz e saúde dos demais membros da compropriedade, a fim de esclarecer a legislação civil, doutrina e jurisprudência atual.

Logo, pauta-se a possibilidade de expulsão do coproprietário que tenha incivilizado repetidamente o prédio em compropriedade, observado o disposto no art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil. Tal artigo impõe aos coproprietários antissociais o pagamento correspondente a dez vezes o valor das contribuições mensais, após deliberação de $\frac{3}{4}$ dos demais coproprietários, independentemente das perdas e danos que venham a sofrer.

Assim, o Código Civil é silente em relação à expulsão do condômino. No entanto, questiona-se se a consequência apontada acima seria mais adequada para a resolução do problema. Como o direito comparado lida com tal temática? Existem outras medidas viáveis no ordenamento jurídico nacional para impedir tais comportamentos? Essas perguntas serão respondidas ao longo do presente estudo.

Outrossim, o debate deve ser inserido como uma das consequências para a unidade já mencionada em termos de comodidade antissocial construída por parte da

literatura jurídica e da jurisprudência, considerando a possibilidade de despejo do proprietário antissocial do condomínio. Assim, conta-se a dada a questão dos direitos e sua função social, prevista no art. 5, XXIII, da Constituição de 1988 e 1.228 do Código Civil.

Conforme evidenciado, em decorrência do forte crescimento da ideia de morar em condomínio enquanto uma opção mais atrativa, surge uma questão importante: a convivência com outros moradores. É necessário definir como é considerado o condômino antissocial por parte do coproprietário, delimitando quais os direitos são estruturados, tais como o direito à vida, à integridade física e psíquica, além da paz, saúde e segurança, pautando-se no viés constitucional.

Aponta-se que existem comportamentos que ultrapassam os limites da razoabilidade e do bom senso, configurando verdadeiras afrontas aos costumes, à moral e à ética. São situações em que a simples aplicação de multa ou de restrição de direitos, conforme estipulado no contrato e no regulamento da compropriedade, não é capaz de impedir a reincidência da ofensa, resultando em dano à paz, saúde, vida e segurança de outros moradores do condomínio. Nesse contexto, surge a discussão sobre a exclusão do cotitular pôr à repetida incivildade, como forma de restabelecer a harmonia e a paz na compropriedade, diante de conflitos de bairro, abuso de direitos e função social da propriedade privada.

Considerando o descumprimento dessas determinações autônomas, estas poderão ser reiteradas ao agente persistente, mas a jurisdição também será acionada para resolver a controvérsia por meio de indenização ou obrigações pautadas no fazer ou no não fazer.

Inicialmente, o capítulo inicial versa sobre o direito de propriedade e de vizinhança, destacando-se a função social da propriedade e o direito de vizinhança no ordenamento jurídico nacional.

Sequencialmente, apontam-se os conceitos de condomínio no capítulo subsequente, destacando-se o condomínio voluntário ou convencional, condomínio legal ou necessário e condomínio edilício e suas respectivas particularidades, destacando o condomínio edilício, caracterizado como a constituição do condomínio edilício devidamente registrada no Registro de Imóveis competente (art. 167, I, n. 17, da Lei 6.015/73), apresentando-se os elementos relacionados no parágrafo anterior, bem assim tudo o quanto for exigido por lei especial, o que equivale dizer, às exigências da Lei dos Registros Públicos.

Por fim, aponta-se a possibilidade de exclusão do condômino antissocial na legislação brasileira, tendo-se em vista questões como a alienação forçada, penhora de bem de família, análise jurisprudencial, indenização e exclusão do locatário.

Na conjuntura abordada, a pesquisa é voltada para a seguinte questão: a possibilidade de exclusão de condômino antissocial é uma realidade mediante o ordenamento jurídico nacional? Assim, o objetivo do estudo é abordar a possibilidade de exclusão do condomínio de condômino antissocial, justificando-se a relevância da temática, especialmente pela falta de uma legislação específica, apesar da importância da questão.

O método utilizado para essa pesquisa foi o qualitativo, sendo este um meio de investigação científica de caráter subjetivo diante do objeto especificado, tendo em vista suas particularidades e experiências características, apresentando como fontes artigos, livros, textos e sites explicativos provenientes de órgãos governamentais, jurisprudências e os conhecimentos adquiridos ao longo da formação.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE E DE VIZINHANÇA

O instituto da propriedade talvez seja um dos mais importantes da civilização, sendo este aglutinador de direitos e deveres modulados no decorrer do tempo.

O contratualista Jean Jacques Rousseau já classificava a propriedade como “a origem da desigualdade entre os homens” quando diz em sua obra “O Contrato Social” que “o primeiro que, tendo cercado um terreno, se lembrou de dizer: Isto é meu, e encontrou pessoas bastantes simples para o acreditar, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Quantos crimes, guerras, assassinios, misérias e horrores não teria poupado ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas ou tapando os buracos, tivesse gritado aos seus semelhantes: ‘Livrai-vos de escutar esse impostor; estareis perdidos se esquecerdes que os frutos são de todos, e a terra de ninguém’”. Apesar de seu ponto de vista um tanto quanto pessimista, Rousseau considerou ser a propriedade como marco fundador da sociedade civil.

2.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade tem sido alocada como direito fundamental em vários documentos jurídicos, recebendo, a depender da ordem jurídica de determinado Estado, uma forma de regulamentação diversa. Encarado como direito fundamental, o conteúdo e as limitações do direito de propriedade vão sendo revisitados e repensados constantemente, pois a característica de historicidade dos direitos fundamentais indica que os mesmos são “o resultado de um processo histórico (processo de construção)” que conduz à sua reinterpretação a partir de novos contextos ou novas realidades sociais. (FERNANDES, 2014, p. 331).

Como ponto de partida, cabe fazer menção ao contexto no qual John Locke desenvolveu sua teoria da propriedade, posto que o momento histórico influenciou o desenvolvimento de suas ideias. A obra de John Locke está inserida no contexto das revoluções inglesas do século XVII, ou seja, período de tensões políticas marcado pela contraposição entre absolutismo e liberalismo. Opositor do absolutismo defendido pela Coroa inglesa, sobretudo no período da dinastia dos Stuart, Locke direcionou-se para uma visão liberal, contribuindo, através de suas obras, para o estabelecimento das bases teóricas do Estado Liberal.

O estado de natureza para Locke era caracterizado por ambiente de relativa paz e harmonia, no qual os homens detinham plena liberdade e igualdade. Nesse estado pacífico os homens já eram dotados de razão e desfrutavam da propriedade que, numa primeira acepção genérica utilizada por Locke, designava simultaneamente a vida, a liberdade e os bens como direitos naturais do ser humano.

Como se depreende da citação, a propriedade é preexistente à instituição da sociedade civil, estando ligada diretamente à cada indivíduo. Observa-se, justamente nesse ponto, a relação que existe entre a teoria da propriedade e o estado de natureza: como a propriedade precede à sociedade civil, ela já se fazia presente no próprio estado de natureza; a liberdade tão característica desse estado pré-social vai estar contida no próprio conceito de propriedade.

A propriedade para Locke, portanto, pode ser encarada sob duas acepções. Primeiramente, pode se falar em propriedade num sentido amplo, segundo o qual ela designa, de forma simultânea, tanto a vida, quanto a liberdade e os bens do ser humano, ou seja, é “tudo o que pertence a cada indivíduo” sendo que “a primeira coisa que a pessoa possui, portanto, é o seu corpo: todo indivíduo é proprietário de si mesmo e de suas capacidades” (ARANHA; MARTINS, 2009, p. 305). De outro lado, a propriedade, em sentido estrito, remete à posse de bens móveis ou imóveis.

Na legislação brasileira, como mencionado, a propriedade não é só um direito, mas também um dever. É um direito do proprietário de ter para si a coisa e um dever dele para com a coletividade de que essa propriedade produza frutos e atinja sua função social. Desse modo, se é exigido o respeito à função de propriedade, não bastando apenas a propriedade para fins de habitação, mas também que a exploração econômica da prestação de serviços seja pautada no uso adequado mediante um padrão ético de conduta, no âmbito da boa-fé, sob pena de constituir abuso de direito (MELO, 2015).

Portanto, o direito à propriedade é garantia de todos os Estados democráticos e livres da atualidade. Caso não fosse assegurado o direito de propriedade estaríamos diante de uma situação em que o fruto do esforço de um indivíduo poderia ser tomado por outro, ou mesmo pelo próprio Estado.

Além disso, o direito à propriedade como garantia inviolável permite que as pessoas produzam bens e serviços que beneficiarão a todos, uma vez que ingressarem no mercado.

Pereira (2006, p. 92) esclareceu a propriedade nos termos:

“[...] um direito, e este compreende o poder de agir de maneira diversa em relação à coisa, usando, gozando ou dispondo dela. Se todos estes atributos reunirem-se em uma só pessoa, pode-se dizer que neste caso tem-se a Propriedade em toda a sua plenitude, Propriedade plena, portanto, se houver desmembramento, transferindo-se uma das faculdades a outrem, diz-se que a Propriedade é menos plena, ou seja, limitada.”

Nos termos de Gonçalves (2017), apesar da propriedade ser garantida, ela é dinâmica e passou por um intenso processo, com seus parâmetros limitados pela legislação. Por outro lado, a propriedade resulta do sentimento de posse, da noção de "liquidação" de um bem, independentemente do grau de conhecimento do indivíduo.

Para Lopes (2006), com base no Código Civil, interpreta-se o direito de propriedade enquanto um poder legal atribuído a um titular de usar, fruir e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, em sua totalidade e no estabelecido por lei, bem como o direito de reclamar de quem o detenha de maneira injusta.

Sob esse viés, a propriedade não deve servir aos interesses do indivíduo-proprietário exclusivamente, mas da sociedade que a espaça em uma conjuntura geral. Os direitos de vizinhança, por outro lado, são aqueles que limitam o direito de propriedade para evitar conflitos entre proprietários de prédios adjacentes, respeitando a interação social (GONÇALVES; GARCIA, 2007).

Segundo Coelho (2013), o direito de propriedade é restrito, na medida em que o proprietário deve exercê-lo conforme a ordem jurídica, podendo até privá-lo do exercício deste em benefício de um interesse superior, desde que afete um número considerável de pessoas de forma indiscriminada, ou a própria sociedade.

Nas definições do art. 1277 do Código Civil, estabelece-se que "o proprietário ou possuidor de um edifício tem o direito de pôr fim às interferências prejudiciais à segurança, à paz e à saúde dos que nele vivem, causadas utilizando imóveis vizinhos". Por sua vez, Tartuce (2020) entende que o condômino deve dar às suas partes a mesma destinação que o prédio, e não fazer uso delas prejudicial à tranquilidade, saúde e para a segurança de outros inquilinos.

Em outros termos, as considerações acerca do imóvel no âmbito legal serão asseguradas, desde que não ultrapassem os limites legais e não infrinjam os direitos coletivos e sociais, nas quais são impostas restrições e atos inconvenientes aos vizinhos, caracterizando-se como abusivos (GOMES, 2004).

Nessa linha de entendimento, a ideia de uma função social nada mais é que o reconhecimento de que os interesses do titular daquele direito precisam se compatibilizar com os de outros cidadãos não proprietários, mas que, em um regime democrático, precisam do mesmo respeito e consideração por parte do sistema de direitos construído para a regulação da sociedade como um todo, e em igual medida. (MARCUS EDUARDO DE CARVALHO DANTAS, P. 29).

2.2 DIREITO DE VIZINHANÇA

No contexto de aplicação dos direitos de vizinhança sobre a propriedade, é válido ressaltar que a proibição de atitudes que possam ultrapassar os limites de tolerância dos outros moradores de um condomínio leva em conta a localização e a natureza de determinado imóvel (SOARES, 2013).

Nesse sentido, insta salientar a definição de Sousa (2005, p. 337) acerca do condomínio: "O direito simultâneo tido por várias pessoas sobre o mesmo objeto, incidindo tal direito não em uma parte determinada, mas num quinhão ideal, atribuído segundo a força do direito próprio de cada pessoa".

Por sua vez, o condômino descrito por Bernardo (2003, p. 60): "É o termo para designar o morador do imóvel, a pessoa (ou as pessoas) que habita a casa ou o apartamento, quer seja na condição de proprietário, quer seja na de inquilino, no caso da locação".

Especialmente nas grandes cidades, a vida em condomínios se tornou cada vez mais corriqueira, sobretudo por pessoas em busca de lazer e tranquilidade, composta por indivíduos que estão dispostos a abrir mão da privacidade da propriedade totalmente individual para viver em um apartamento ou mesmo uma casa, retendo assim uma unidade imobiliária autônoma a uma superfície de compropriedade com outras pessoas, com terreno inerente no qual o edifício está sediado e compartilhado, que exija a convivência entre os coproprietários, que compartilham os diversos serviços oferecidos pela compropriedade, tais como portaria, vigilância,

estacionamento, limpeza das comunas, iluminação e saneamento. Alguns dispõem mesmo de estruturas que fornecem aos residentes diversos equipamentos, como piscinas abertas e fechadas, bem como diversas outras comodidades (SILVA, 2017).

Aponta-se que os edifícios de condomínio contam com a particularidade de serem acessíveis em termos de aquisição, tendo em vista o que os equipamentos oferecem, somando-se a um imóvel totalmente individual, isto é, todos os serviços e equipamentos eventualmente disponíveis em um condomínio, geralmente são mais acessíveis do que nas propriedades como casas, por exemplo, justificando a escolha de grande parte dos condôminos (SOARES, 2013).

Insta salientar que, apesar das vantagens buscadas por quem opta por morar em condomínio, evidenciam-se uma série de problemáticas que os moradores enfrentam, tanto no contexto da administração de condomínios, bem como relacionados aos direitos do bairro e inerentes à vida cotidiana. No sentido prático, prevalece a coexistência entre pessoas que muitas vezes não se conhecem de verdade, constituindo-se como uma característica típica da vida nos condomínios (TARTUCE; SIMÃO, 2013).

Tais problemáticas atingem diferentes graus de gravidade, culminando na adoção de medidas sancionatórias conforme sua reflexão no âmbito da comunidade condominial, começando com uma simples advertência, passando por diferentes graus de multas financeiras, mais medidas vigorosas em casos de reincidência e a aplicação de soluções mais drásticas em casos extremos (VENOSA, 2010).

Considerando os descumprimentos das obrigações da compropriedade, Viana (2013) destacou a gravidade do comportamento antissocial por parte dos coproprietários. Nesse sentido, diante do incumprimento dos deveres inerentes à relação de compropriedade, caracterizando-se por práticas reiteradas, que vão para além da capacidade de ter as penalidades pecuniárias previstas pelo contrato de compropriedade para coibir práticas, tornando a convivência no ambiente da compropriedade prejudicial à paz, assim como o andamento dos serviços, tornando-se uma ameaça à convivência ética e pacífica, à saúde e à integridade física de outros proprietários, além de pessoas que de alguma forma ingressam no espaço da compropriedade.

Logo, é visto na literatura a possibilidade de exclusão do coproprietário que apresenta comportamento antissocial, que diante do jurídico existente no ordenamento jurídico brasileiro, na falta de uma legislação específica, ampara-se na

jurisprudência, como solução para coibir esta prática nociva à vida em sociedade (ZULIANI, 2010).

3 DELIMITAÇÃO CONCEITUAL DE CONDOMÍNIO

Considerando a origem, o condomínio pode ser do tipo convencional, eventual ou legal. O condomínio convencional ou voluntário é o que se dá mediante a vontade dos condôminos, isto é, quando duas ou mais pessoas captam o mesmo bem. Por sua vez, o condomínio eventual é aquele no qual o resultado é obtido pela vontade de terceiros, ou seja, pela vontade do testador ou doador. Dessa forma, o condomínio legal é destacado pelo art. 1.327 do Código Civil, englobando muros, paredes, cercas etc. O condomínio pode ser pro diviso ou pro indiviso, permanente ou transitório (GONÇALVES, 2018).

3.1 CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO OU CONVENCIONAL

O condomínio voluntário é voltado para o exercício da autonomia privada, isto é, pautado na vontade dos condôminos, sendo efeito de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, marcado pela autonomia da vontade. Nos termos do art. 1.315 do Código Civil, tal autonomia dependerá da igualdade existente entre coproprietários, no qual cada condômino deverá praticar o direito direto sobre o bem e a propriedade, na legítima defesa da posse.

Além disso, cada condômino contará com a faculdade de utilizar de interditos possessórios ou legítima defesa da posse, de forma que tal ação poderá ser contra outro possuidor que deseje fazer uso, de forma indevida e particular acerca do bem. Ressalta-se que o uso deve ocorrer de forma compartilhada, não sendo, dessa forma, possível o exercício de forma isolada por uns ou um em prejuízo dos outros condôminos (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020).

Conceitualmente, Egito (2019) evidenciou a comunhão de deveres e direitos, cujo interesse mediante determinado bem ocorre no domínio de mais de um indivíduo de maneira simultânea em determinado aspecto. Além disso, diferentes titulares de direitos existem tendo em vista bens específicos.

3.1.1 Direitos dos condôminos no condomínio voluntário

Considerando o caput do art. 1.314 do Código Civil, destacam-se os principais direitos dos condôminos, correlacionando frações ideias à coisa material. Pela

propriedade comum, os condôminos, de forma livre, não necessitam de aceitação dos outros condôminos: isto é, conforme os direitos compatíveis e a destinação voltados à indivisão, a coisa comum de um terceiro pode ser reivindicada, sendo destacada a coisa comum de um terceiro acerca de outrem.

Conceituando-se a propriedade comum, Gomes (2005, p. 102) frisou:

Gomes (2005, p. 102) frisou: "[...] tudo quanto no edifício seja afetado ao uso de todos os proprietários, não sendo, portanto, suscetível de utilização exclusiva por qualquer Condômino, sendo permitido apenas a cada proprietário de fração autônoma usar livremente as partes comuns, conforme sua destinação, de maneira que não prejudique a comunhão.

No parágrafo único do art. 1.314 do Código Civil, aponta-se que "nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso" dos demais. Dado o contexto, ressalta-se que nenhum dos condôminos poderá ter mais direitos do que outro sobre a coisa comum, sendo, dessa forma, irrelevante a porcentagem de quotas ideias. No mesmo artigo, o exercício jurídico do direito de propriedade pelos condôminos se relaciona com o poder de reivindicar em detrimento de terceiros a coisa comum (BRASIL, 2002).

Outrossim, nos termos de Assis Neto e colaboradores (2017), um dos direitos de uso primordiais consiste em cada condômino utilizar da coisa conforme a sua destinação, defendendo a sua posse, alienando a respectiva parte ideal, ou mesmo gravá-la. Tendo em vista o direito de renúncia, o condômino pode se esquivar de pagar as dívidas e as despesas para a conservação e divisão da coisa, sobretudo pela renúncia da parte ideal, com base no art. 1.316 do Código Civil. Por sua vez, o direito de regresso nas obrigações contraídas em proveito da comunhão é devidamente descrito no art. 1.318 do Código Civil: "As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante, mas terá esta ação regressiva contra os demais". Por fim, o direito à divisão da coisa comum é evidenciado pelos autores, que destacam que o condômino poderá exigir a divisão da coisa comum, respondendo às despesas da divisão mediante a parte de seu quinhão em consonância com o art. 1.329, caput do Código Civil.

3.1.2 Deveres dos condôminos no condomínio voluntário

Interligado diretamente ao direito de usar a coisa, aponta-se o dever de assistir nas despesas caracterizadas como comuns. Pessoalmente, respondendo pelo compromisso, ao assumir dívida em benefício da comunhão e no curso dela, não apresentando obrigação dos outros condôminos, o direito de ação regressiva será uma realidade. Em caso de dívidas, sem a devida separação da parte de cada um, aponta-se o entendimento acerca da obrigatoriedade e proporcionalidade por seu quinhão ou sorte, sendo o débito parcelado e cobrado. Outro destaque do condômino leva em conta os frutos, uma vez que cada fruto se relaciona com a percepção da coisa comum, especialmente pelos danos de causa (PEREIRA, 2017).

Tepedino e colaboradores (2021) ressaltaram que o consorte é pautado na obrigação de contribuir para as despesas de conservação ou divisão da coisa. Nos termos da ausência de previsão expressa da porcentagem da fração ideal de cada consorte, presume-se que são iguais. No dever decorrente de um título do direito real, a propriedade comum, na qual todos estão submetidos, tendo-se a obrigação de cuidar da coisa comum. Tal conservação é prevista no artigo e conta com a natureza *propter rem*. Sob esse viés, a obrigação *propter rem* não surge em razão da relação do sujeito com a coisa, adquirindo autonomia e passa a integrar da totalidade dos bens do sujeito, nas disposições do art. 502 do Código Civil.

3.1.3 Extinção do condomínio voluntário

A transitoriedade, nos termos de Tepedino et al., (2021), vislumbra o direito de propriedade pautado na exclusividade. Assim, o condômino deve, em qualquer etapa e sem necessidade de qualquer justificativa, reclamar sobre a divisão da coisa comum, nos termos do art. 1.320 do Código Civil, sendo as duas hipóteses casos de dissolução da comunhão.

Insta salientar que, apesar do caput do art. 1.320 do Código Civil fazer referência direta à divisão material da coisa, os respectivos parágrafos são aplicáveis à divisão indireta da coisa indivisível mediante sua venda. Logo, inexistindo impedimento para que os condôminos de determinado bem que seja indivisível estipulem um prazo de 5 anos no qual a venda da coisa comum seja impossibilitada. Considerando o § 3º do art. 1.320 do Código Civil, admite-se ao magistrado o requerimento de qualquer interessado, decretando-se a divisão da coisa. Apesar de não ter ocorrido o fim do

prazo pretendido para a indivisão, a decretação poderá ser realizada à luz dos princípios e valores constitucionais, existindo razões graves o suficiente ao ponto de tornar-se indispensável a extinção imediata do condomínio (TEPEDINO et al., 2021).

No procedimento de divisão da coisa comum, o art. 1.321 do Código Civil estipula que sejam aplicadas, sempre que possível, as regras de partilha de herança. Dado o contexto, a divisão pode ser realizada de forma litigiosa ou amigável. Aponta-se que, no caso de a coisa ser indivisível, a aplicação dos artigos 1.320 e 1.321 do Código Civil não será aplicada, levando-se em conta o art. 1.322 do Código Civil, caput, no qual, mediante a falta de interesse na manutenção do condomínio, a coisa comum deverá ser adjudicada por um dos condôminos, indenizando os outros, ou mesmo a coisa comum será vendida, sendo repartido o que for auferido (BRASIL, 2002).

Pereira (2017) destaca que é lícito que os condôminos firmem acordos para que a coisa fique indivisa, sendo também lícito que o testador ou doador estabeleça que a coisa permaneça em comum. Em outra situação, a lei determina uma limitação ao fixar o prazo em 5 anos, reconhecido aos condôminos o ajuste da prorrogação. Nesse sentido, o condômino apresenta o direito a qualquer tempo de exigir a divisão da coisa comum. No processo divisório, desde o Direito Romano (*actio communi dividundo*), aponta-se a possibilidade amigável de homologação do plano divisório escolhido pelas partes interessadas, ou litigiosas, nas quais são decididas as respectivas matérias levantadas.

Ademais, Rodrigues (2002) destacou a ênfase no Código Civil brasileiro, buscando facilitar a extinção do condomínio, compreendido como fonte de desavenças e atritos nos termos da literatura. Tradicionalmente, o preconceito contra o condomínio é pautado na convicção da impossibilidade de harmonia no funcionamento da comunhão.

3.2 CONDOMÍNIO LEGAL OU NECESSÁRIO

Por sua vez, o condomínio legal ou necessário está relacionado com o direito de vizinhança, cercas, meações de paredes, valas e muros, nas disposições do art. 1.327 do Código Civil. Tartuce (2020) evidenciou o caso de duas fazendas limítrofes, com um mata-burro entre elas, com uma vala colocada visando barrar a passagem de animais. Os proprietários das fazendas possuíam uma relação de condomínio

necessária acerca do mata-burro. Logo, o condomínio necessário apresenta a faculdade de delimitar um imóvel com paredes, muros, cercas, valas ou valados, da mesma que o direito de comprar a meação de muro, cerca ou parede do vizinho, conforme previsão do art. 1.328 do Código Civil. Por sua vez, o art. 1.329, também do Código Civil, aponta que, em caso de não acordo entre os dois proprietários no valor da obra, deverá ser arbitrado mediante ação judicial, considerando-se às custas dos confinantes.

Considerando-se o art. 1.330 do Código Civil, relacionando-se com o pagamento, destaca-se que, seja qual for o valor da meação, até que seja pago ou depositado o devido valor, quem pretende realizar a divisão não poderá usufruir de muro, parede, vala, cerca ou qualquer tipo de obra divisória. Tal interdito do uso da obra divisória está relacionada com a vedação do enriquecimento sem causa, com o viés ético disposto na atual norma codificada, conforme apontamentos de Tartuce (2020).

Para Gonçalves (2018), o condomínio necessário não apresenta origem ou convenção no âmbito da sucessão hereditária, visto que sobrevêm da imposição jurídica em detrimento de situações específicas oriundas do direito de vizinhança. Caracteriza-se, por sua vez, pelo prolongamento da situação que a determinou, isto é, diferentemente do que ocorre no condomínio voluntário, que conta com o viés transitório e suscetível de divisão.

3.3 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício foi destacado no art. 1 da Lei 4.591 de 1964, estruturado em edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, formados sob o formato de unidades isoladas entre si, visando-se o uso residencial ou não-residencial, podendo ser alienado, em parte ou no todo, de forma objetiva, formando unidades com propriedades autônomas sujeitas às limitações (PEREIRA, 2013).

Rizzardo (2021) aponta que o termo "edilício" se origina do latim *aedilitium*, sendo o edil aquele que se encarrega de fiscalizar construções públicas e particulares. Assim, a palavra "edilício" expressa-se por meio de uma ação voltada às construções. Em território brasileiro, nos primórdios do Código Civil, não foram descritas abordagens apropriadas para as propriedades edilícias, isto é, no Código Civil de 1916

só havia uma menção para tratar do direito de vizinhança na "casa de parede-meia". Aponta-se que a regulamentação só foi possível com o Decreto 5.481 de 1928, além da complementação obtida pela Lei 4.591 de 1964, sendo alterada pela Lei 4.864 de 1965, ainda em vigência, complementando-se com a Lei 10.406 de 2002, culminando-se nos artigos 1.331 e 1.358.

Acerca do condomínio constituído de edifício de apartamentos, Diniz (1998, p. 748) evidenciou:

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, pilastras, 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.

Por sua vez, Gonçalves (2018) destacou que a Lei 4.591 de 1964 tratou sobre o condomínio, enquanto a Lei 4.864 de 1965 versou sobre as incorporações, sendo o maior avanço a obrigatoriedade da existência de convenção de condomínio e de regulamentos diversos, como a responsabilidade pelos débitos do alienante, condomínios em prédios de um pavimento, dentre outros.

3.3.1 Viés jurídico

Conforme o art. 1.331 do Código Civil, no §1º e 5º, o objeto da propriedade exclusiva se constitui em uma unidade autônoma, isto é, em apartamentos e terraço de cobertura, sendo em alguns casos permitido o abrigo de veículo, lojas e sala de utilização profissional, conferindo ao titular o uso das partes e itens comuns, sem necessitar do consentimento dos outros condôminos para gravar de ônus real em cada unidade (DINIZ, 2009).

Para Maluf (2006, p. 8-9), a propriedade exclusiva consiste em:

A propriedade exclusiva ou privativa constitui-se pelas unidades ou apartamentos autônomos, delimitados pelas paredes divisórias. Cada proprietário tem domínio único e exclusivo sobre suas partes ou dependências. [...] seus direitos são quase tão completos, quase tão absolutos, quanto os do proprietário único de uma casa.

Nas definições de Luciano Figueiredo e Roberto Figueiredo, a natureza jurídica do condomínio edilício é fundamentada na controvérsia de não se tratar de propriedade comum e propriedade exclusiva. Por sua vez, trata-se do condomínio de proprietário singular e coproprietário. Inicialmente, aponta-se a perspectiva acerca da propriedade horizontal em comunhão de bens. Nota-se que tal tese não teve prosperidade, uma vez que cada condômino é titular de uma unidade autônoma e das comuns. A segunda consiste na sociedade imobiliária, também não culminando no êxito, pois inexistente no condomínio a presença do *effectio societatis*. (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020).

3.3.2 Elementos constitutivos

A convenção de condomínio, o regimento interno e a instituição representam os três diferentes atos que formam o condomínio edilício. O ato preliminar é destacado pela primeira parte do art. 1.332 do Código Civil, instituindo que o condomínio edilício, por testamento ou ato entre vivos, com registro no Cartório de Registro de Imóveis. Originalmente, o condomínio edilício deriva de um negócio jurídico. Instituído-se um objeto particular ou público, a individualização e a discriminação das unidades autônomas, além da devida fração ideal relaciona-se com a unidade condominial (FARIAS, ROSENVALD, 2018).

3.3.3 Direito dos condôminos no âmbito do condomínio edilício

Acerca do respeito ao direito de propriedade, considera-se o direito de gozar, dispor e usar de determinada unidade, de maneira ampla. Tendo em vista as áreas de uso comum. O voto, por sua vez, possibilita a discussão entre o condômino em escolher e discutir os destinos da vida condominial. Apesar dos direitos e deveres dos condôminos estarem previstos na convenção do condomínio, modificações podem ser realizadas, sobretudo pelas particularidades que envolvem cada condomínio. Tais modificações são relacionadas com fenômenos de *surreição* e *supressão* de direito, denominadas de *surrectio* e *suppressio*. (PENTEADO, 2014).

3.3.4 Deveres dos condôminos no âmbito do condomínio edilício

Para Farias e Rosenvald (2018), no art. 1.336 do Código Civil, deveres fundamentais aos condôminos do condomínio edilício são disciplinados com ênfase nas consequências de descumprimento. Sob esse viés, os condôminos necessitam realizar contribuições com despesas ordinárias e extraordinárias. Obras que possam gerar algum tipo de comprometimento à segurança, por exemplo, não são permitidas, visando-se assegurar a estrutura física da edificação. Modificar a cor da fachada, por sua vez, também é vedada, mantendo-se a harmonia predial. Além disso, realizar ações que prejudiquem diretamente o sossego integra o conceito de civilidade e respeito esperado por parte dos proprietários, pautando-se no equilíbrio e harmonia.

3.4 NOVAS MODALIDADES DE CONDOMÍNIOS

Novas modalidades foram adicionadas ao condomínio com o advento da Lei 13.465/2017 por parte do Código Civil. Uma das modalidades englobadas consistem nas inovações proporcionadas pelo legislador ao incorporar os condomínios fechados, regulamentando e conferindo formalidade. Conforme o caput do art. 1.358-A do Código Civil, dentro do condomínio é possível existir lotes, sendo formadas propriedades exclusivas e propriedades comuns para todos os condôminos. O loteamento, por sua vez, é destacado no art. 2º, § 1º da Lei 6.766 de 1979, tratando do parcelamento do solo urbano, apontando-se o loteamento e a subdivisão de gleba em lotes voltados para à edificação, mediante aberturas de circulação, logradouros e ampliação das vias existentes (TARTUCE, 2017).

Nesse sentido, a modalidade do tipo urbano simples é prevista desde 2017, nos termos dos artigos 61 a 64 da Lei 13.465 de 2017. As características incluem: construções em um mesmo terreno, fração ideal de unidade imobiliária matrícula própria e acesso à via pública e no condomínio com ênfase em critérios urbanísticos locais. É válido salientar que os condomínios do tipo urbano simples dispensam a apresentação de convenção de condomínio, tendo-se em vista sua simplicidade, sendo ajustado aos terrenos que contam com mais de uma construção para o caso de o proprietário desejar organizar as construções conforme uma unidade autônoma no âmbito condominial, Logo, trata-se de uma modalidade estruturada em unidades

autônomas e áreas comuns, localizados em área urbana, em terreno único, considerando as diferentes edificações (SILVESTRE, 2019).

Conforme Farias e Roselvald (2018), tal modalidade de condomínio se apresenta como um tipo de condomínio edilício, no entanto, dispensa algumas formalidades em decorrência da proporção reduzida. Em síntese, o condomínio urbano simples conta com autonomia funcional e de acesso ao cômodo para que assim seja classificado, isto é, não se admite que os cômodos sejam funcional e espacialmente conectados.

4 CONDÔMINO ANTISOCIAL E SUA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO

Nos termos de o dicionário Houaiss (Houaiss e Villar, 2001), o "antissocial" é definido como o indivíduo que contraria os costumes, interesses ou ideias da sociedade, violando-se regras morais e sociais. Nos termos do dicionário Aurélio (1999), o "antissocial" é aquele que contraria a organização da sociedade como tal, que assim como Moreira (2015) versou, opõe-se à ordem social vigente.

Na abordagem do condomínio edilício, Viana (2009) evidenciou que o comportamento antissocial ainda consiste em um conceito indeterminado, isto é, trata-se de um conceito pautado em lacunas, cabendo ao juiz o preenchimento do significado real do termo, na disposição do art. 1.336, inc. IV do Código Civil. Insta salientar que o comportamento antissocial é presente em diferentes contextos, no qual o condômino ou possuidor assume um comportamento nocivo aos outros moradores.

Aponta-se que o comportamento em desacordo com os deveres de convivência e de boa vizinhança deve ser evitado, destacando-se como um dos deveres do síndico o impedimento da prática de violação aos direitos e infrações no condomínio. com o sancionamento de multa de até o décuplo do valor atribuído à contribuição condominial.

O legislador, conforme Paschoal (2014), não definiu de fato o significado do que seria o comportamento antissocial, fazendo uso das denominadas "cláusulas abertas", isto é, termos vazios e abstratos que exigem construção da doutrina e da jurisprudência para delimitar sua real extensão e verdadeiro significado. Na legislação brasileira, o condômino antissocial não é expressamente abordado, uma vez que o entendimento pacífico na sociedade ainda não é uma realidade, tampouco no âmbito jurídico e doutrinário.

Rizzardo (2013) evidenciou que os níveis de normalidade devem ser suportados pelo vizinho e não são passíveis de punição, no entanto, em casos constantes de intensificação do volume de instrumentos musicais, que causem perturbação e prejudiquem diretamente o descanso dos vizinhos, evidencia-se a nocividade da conduta, salvo em casos específicos e não esporádicos, como no caso de datas comemorativas, dentre outros.

Em síntese, a conduta antissocial é aquela caracterizada pelo descumprimento das regras de convivência dispostas no regimento interno ou convenção do condomínio, constituindo-se de práticas incompatíveis com a harmonia proposta pelo

condomínio, sendo, dessa forma, o condômino antissocial aquele que apresenta condutas incompatíveis com o direito de vizinhança ao ponto de prejudicar a saúde, o sossego, a paz, a tranquilidade, a segurança, o equilíbrio econômico, social e psíquico.

4.1 EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL

No decorrer dos anos, o direito civil passou por um regime pautado na despatrimonialização, operando por meio de um processo legislativo e jurisprudencial. Assim, o que se busca não é o gozo livre que a pessoa tem da propriedade, mas assegurar que o exercício da mesma respeite também o direito de quem é proprietário ou não, ou seja, a comunidade formada por áreas exclusivas do prédio habitado também deve ser respeitada. Logo, introduz-se um critério subjetivo que é levado em conta no que diz respeito à propriedade material da coisa (MORSELLO, 2014).

Sendo assim, vem existindo uma crescente preocupação na doutrina e na jurisprudência acerca da proteção aos direitos de quem vive em comunidade. Para Zuliani (2010), o antissocial se apresenta como um conceito vago a ser preenchido de acordo com as referências atuais da sociedade, sendo o comportamento antissocial aquele que “[...] resulta de queixas e reclamações sobre práticas desrespeitosas e valores como o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes”.

Do ponto de vista de quem vive na comunidade, urge a discussão envolvendo a legalidade do coproprietário que apresenta tal comportamento. Para a parte da doutrina que inclui apenas a exclusão como a conduta adequada, o argumento é que o Código Civil atual não prevê tal solução (MALUF; MARQUES, 2009).

Com isso, parte da literatura jurídica é favorável ao entendimento de que tal medida é cabível, uma vez que os cotitulares de proteção específica em caso de insuportabilidade da convivência por quebra do comportamento mínimo e domínio múltiplo são valores presentes na vida condominial, não merecendo que estes fiquem legalmente desprotegidos (RESENDE, 2008).

Em decorrência da grande ocupação humana dos grandes centros, os restantes espaços territoriais eram demasiado pequenos para habitação nos planos horizontais. Logo, a forma de condomínio vertical também ocupa mais espaço e permite sobrepor habitações e prédios, divididos em pisos, aproveitando o melhor solo (MIRANDA, 2010).

No Brasil, o condomínio resultante de edificações foi primeiramente reconhecido pelo Decreto n 5.481/28, posteriormente modificado pelo Decreto-Lei n 5.234/43, que delineava as primeiras normas sobre alienação, divisão e venda de edifícios e terrenos em frações ideais. Em 1964, foi promulgada a Lei 4.591, que trata da forma especial de copropriedade. Segundo o autor Pedro Elias Avvad (2007 p.11-13):

“No condomínio “especial”, criado a partir da Lei 4.591/64, coexistiam, de um lado, um condomínio ordinário (denominado ordinário a partir do Novo Código) com a divisão do solo em frações ideais e, ao mesmo tempo, uma outra forma de divisão da propriedade, alcançando a edificação erigida sobre esse mesmo solo, subdividida em “planos horizontais” – andares, apartamentos ou qualquer outro tipo de habitação – havendo, ainda, a estreimar, e ao mesmo tempo, integrar essas unidades, umas com as outras, partes da edificação que são designadas “áreas comuns”. Esse conjunto de direitos, sobre uns e outros, é que se denomina como propriedade horizontal”.

No Código Civil de 1916, não se falava até então em planos horizontais, o que só aconteceu com o Código Civil de 2002, sendo lançada a denominação de condomínio prédio. O condomínio pode ser um edifício ou um conjunto destes, também denominados imóveis horizontais que podem conter apartamentos, estabelecimentos comerciais, lojas, escritórios, garagens (MELO, 2015).

Segundo Maria Helena Diniz (2002), a unidade comum é a área, ou seja, os corredores, as escadas, a portaria, os elevadores, a lixeira, os espaços de lazer, a sala de festas, os pátios e muito mais. Apartamentos, quartos, garagens, lojas fazem parte da unidade condominial, ou seja, são as áreas que podem ser vendidas/queimadas pelo proprietário sem prejuízo dos condôminos.

A vida de contitularidade, conforme explicado acima, exige regras impostas pela compropriedade através da contitularidade e regulamento interno, bem como a assembleia e os avisos emitidos pela administração, que estabelecem os direitos e deveres dos condôminos, como forma de preservação e bem-estar social, uma vez que um edifício em compropriedade é criado pela convivência de partes comuns aos coproprietários e peças exclusivas de cada coproprietário (BRASIL, 2002).

O proprietário da unidade que infringir as regras deve, como regra geral, ser informado previamente da conduta praticada e em caso de reincidência, o proprietário da unidade será dado uma multa. Se a multa aplicada não surtir efeito, o Código Civil em seus artigos 1.336 e 1.337, estabelece uma gradação na aplicação das multas em

caso de reincidência, sendo que a multa chega a dez vezes o valor da parcela de copropriedade, devido ao comportamento antissocial repetido (BRASIL, 2010).

Nesse passo, o cerne da questão a respeito da possibilidade de exclusão do condômino antissocial é a ausência de previsão na lei sobre tal possibilidade, no entanto, apesar da omissão na lei, a doutrina e a jurisprudência têm se encarregado de aclarar a questão. Por conta do impasse sobre a possibilidade ou não de exclusão, surgiram duas correntes, uma contra exclusão e a favor da possibilidade de exclusão. A doutrina contrária à possibilidade de exclusão se fundamenta na ausência de previsão legal para tanto, tendo em vista que o nosso ordenamento jurídico prevê tão somente a aplicação de sanções pecuniárias em patamar gradativo e por entender que violaria o princípio da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social (BRASIL, 2009).

Entende-se a impossibilidade de excluir o antissocial, dada a violação do princípio da solidariedade humana e social, ambos previstos na Constituição. Afirma-se também que o Código Civil não prevê tal possibilidade, bem como a exclusão da copropriedade violaria a ordem pública do ponto de vista do direito civil. A exclusão do coproprietário antissocial é uma medida exagerada, que não pode ser aceita diante da tendência à constitucionalização do direito civil, sanções inadmissíveis com limitação dos direitos de outros (TARTUCE; SIMÃO, 2013).

Outra parte da doutrina sustenta que a exclusão proprietária da unidade antissocial pode ser vista como a forma viável de garantir a paz, a segurança e os vizinhos, com a sanção pretendida para a possibilidade de proteger e proteger os interesses da unidade de outros proprietários, respeitando o princípio da função de propriedade, em que o direito da coletividade se sobrepõe ao direito do indivíduo (DERANI, 2002).

A partir das possibilidades que o instituto Condomínio Edifício trouxe, surgem também problemas típicos, sendo o descumprimento de obrigações uma das mais importantes e cujo tratamento está de acordo com as normas previstas por legislação e regras de contitularidade, combinando-se geralmente na aplicação de sanções sem previsão de divisão da copropriedade, situação que não ocorre com a contitularidade tradicional em que o direito da copropriedade insatisfeita para exigir a divisão da coisa (GODOY, 2009).

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira (2016) declara, ao contrário da copropriedade tradicional, que é transitória, o estado de comunhão na

compropriedade horizontal é permanente, justificando que a conservação de outra forma útil do complexo jurídico não seria concebida, seria o gozo da participação exclusiva de cada um dos contitularidades.

Ao contrário do que acontece na copropriedade geralmente voluntária, em que os coproprietários já se têm antecipadamente e mantêm, muitas vezes, uma relação de confiança que favorece o surgimento da relação de copropriedade, Fabio Ulhoa Coelho (2013) menciona que na compropriedade é diferente, pois na maioria das vezes, conhecem-se e interagem tendo se tornado coproprietários, e que naturalmente há maior complexidade nos conflitos de interesse quando a propriedade precede o conhecimento pessoal. Quanto à sua unidade, o proprietário pode ter todos os poderes inerentes ao imóvel, no art. 1.331, I, do Código Civil, podendo assim vender ou possuir a quem bem entender.

Também não há como filtrar quem terá acesso às residências. João Batista Lopes (2006) salienta que na contitularidade não há seleção prévia para a entrada do cotitular, a lei não prevê qualquer formalidade ou exigência particular a ser estabelecida, tornando assim impossibilitada a compropriedade de ser contra a entrada de pessoas que se comportam de forma diferente da compropriedade, não respeitando suas obrigações, comportando-se de maneira incompatível com as regras sociais.

4.1.1 Ação indenizatória ou de obrigação de fazer ou não fazer

Justifica-se a ação indenizatória mediante decisão da assembleia e da continuidade das ações antissociais pelo condômino que foi multado, tendo em vista que o objeto a ser tutelado, não se limitando ao reparo econômico, englobando também a proteção aos direitos de vizinhança, considerando o cumprimento do regimento interno e da convenção, bem como os direitos das obrigações. Logo, a finalidade consiste na busca pela paz social no âmbito condominial.

Nesse sentido, o condomínio, o possuidor e os condomínios insatisfeitos poderão propor uma indenização, pautadas na tutela específica com base no Código de Processo Civil, nos artigos 139, IV, 497 a 500, 536, além do parágrafo 1º e art. 537, respaldados pela proteção constitucional relacionada com os direitos de personalidade. Além disso, quando não acatadas as decisões da assembleia, o condômino antissocial poderá ter suas devidas contas alçadas ao Poder Judiciário.

Analisando-se determinada situação, tais ações contam com o *intuitu personae debitor*, uma vez que a busca da pessoa do devedor, em situação personalíssima tendo em vista o seu cumprimento. Na realidade, o devedor é enquadrado em indenização por perdas e danos, e mediante a recusa na prestação imposta, nos termos do art. 247 do Código Civil, Pereira (2012, p. 59) evidenciou:

O outro tipo de obrigação positiva é a de fazer, que se concretiza genericamente em um ato do devedor. Muito frequentemente a *obligatio faciendi* reduz-se a uma prestação de trabalho (Clóvis Beviláqua). Mas não sempre, pois às vezes a *res debita* não é o esforço material por que se executa, porém uma operação complexa.

Nota-se que a execução da obrigação de fazer se apresenta como um ato complexo e temporário. Nos condomínios, verifica-se que se trata de uma condição que requer melhorias estruturais aos condôminos antissociais nas unidades autônomas para que possam atender às normas relativas ao silêncio, uso de equipamentos em geral e a padronização do edifício. Ademais, as obrigações negativas foram ressaltadas por Pereira (2012): “Obrigação de não fazer é a negativa típica. O devedor obriga-se a uma abstenção, conservando-se em uma situação omissiva. A sua prestação é o *non facere*, seja mediante uma contraprestação, seja independentemente dela”.

Assim, o condômino antissocial não poderá exercer mais o ato em caso de reprovação, mesmo que de forma transitória. A entrada de animais de grande porte, por exemplo, é vetada, assim como o uso de áreas comuns para fins diferentes do proposto.

4.1.2 Alienação forçada da unidade autônoma

A obrigação de fazer ou não fazer ou do viés indenizatório pelo dano pode englobar uma prestação positiva ou negativa. Especificamente no caso dos condôminos, poderá culminar na conduta que em juízo será repetida sem a devida reparação do dano. Nesse sentido, a possibilidade de alienação forçada é abordada por parte da literatura enquanto um meio final de resolução de conduta antissocial do condômino.

Logo, fazendo jus com a função social da propriedade, o questionamento se torna improcedente, isto é, a alienação forçada não existe em tal ato referendado um posicionamento próprio do ordenamento jurídico. Em síntese, o condômino antissocial só poderá ser punido com base na legislação, não sendo possível aceitar a invasão da propriedade sem o devido respaldo legal, tal como Streck e Morais (2000, p.84) ressaltaram:

O Estado de Direito surge desde logo como o Estado que, nas suas relações com os indivíduos, se submete a um regime de direito, quando, então, a atividade estatal apenas pode desenvolver-se utilizando um instrumental regulado e autorizado pela ordem jurídica, assim como os indivíduos – cidadãos- têm a seu dispor mecanismos jurídicos aptos a salvaguardar-lhes de uma ação abusiva do Estado.

Ainda assim, não se trata de uma questão pacífica, uma vez que a proteção dos direitos presentes na Constituição corrobora com a militância na defesa do mecanismo processual abordado. Logo, no Enunciado de 508 na V Jornada de Direito Civil, o Conselho da Justiça Federal versou:

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

Aponta-se que as afirmações abordadas partem do pressuposto de que a jurisdição não deve ser provocada para exercício de direito em arrepio com base nos dispositivos legais. Assim, não existe amparo legal para manifestação de alienação privada, com ênfase no art. 880 do Código de Processo Civil nem alienação pública, com base no art. 881 do Código de Processo Civil. A punibilidade deve ocorrer conforme a legislação determina, com foco na convenção e regimento interno, apesar de serem postos em riscos a viabilidade da convivência social e a estrutura física do condomínio.

4.1.3 Penhora do bem de família enquanto uma possibilidade

A impenhorabilidade do bem de família é evidenciada na Lei 8009 de 29 de março de 1990, embora haja tratamento institucional nos artigos 1711 e 1722 do Código Civil. Pela legislação, no artigo primeiro, confere-se a proteção especial ao bem de família. considerando impenhorável: "impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei".

No entanto, o artigo terceiro corrobora com a possibilidade de execução fiscal, civil, trabalhista e previdenciária. O bem de família como garantia e aquisição enquanto produto de crime figuram como hipóteses destacadas na legislação, dispondo da impenhorabilidade do bem de família, além da pensão alimentícia, hipoteca, título de crédito e obrigações *propter rem*.

Fachin (2006) destacou que o bem de família é um clássico exemplo de funcionalização da propriedade visando o amparo de questões existenciais, sobretudo visando-se aparelhar materialmente a unidade familiar. Com base na proteção ao contrato, à propriedade e à família contam com orientações constitucionais, destacando-se a legalidade, obediência e a dignidade da pessoa, conforme Menezes e Matos (2013, p. 637):

O art.3º da Lei 8009/1990 apresenta as circunstâncias em que a impenhorabilidade é afastada, entretanto, confrontando a lei com o Código Civil, observando-se a omissão da norma que se refere às despesas condominiais, falha essa que foi devidamente suprida no art.1715 do Código Civil, in fine, é preciso ressaltar que, ainda nos condomínios de fato, onde ocorre o rateio das despesas coletivas e não há uma formalização do condomínio, mesmo nesta situação, os devedores não serão beneficiados em razão do silêncio da norma anterior, vez que, o Código Civil contempla o condomínio de fato.

Para Azevedo (2001), é inevitável, uma vez que todos os condôminos precisam arcar com despesas condominiais, considerando-se a pena de um locupletar-se à custa do outro. Com isso, expressa-se a função do condomínio pelo exercício conjunto de direitos e obrigações, juntamente dos demais comproprietários, tendo-se em vista a responsabilidade solidária e a participação universal dos diferentes momentos do condomínio. Mesmo que se trate de um bem de família, não se pode deixar de cumprir com a obrigação *propter rem* derivada do vínculo condominial, sob pena de execução da coisa atrelada a tal negócio jurídico.

Tendo em vista a completude do ordenamento jurídico, que compreende a penhora do bem de família em determinadas situações, como o inadimplemento de obrigações condominiais. Não exige, de fato, uma afronta à dignidade da pessoa humana em relação à proteção da família. Em síntese, o ordenamento jurídico visa proteger o bem de família para cumprir o que a Constituição Federal dita.

Outrossim, evidencia-se que o mínimo existencial protege à família em suas respectivas condições de vida em plenitude, visando-se resguardar as orientações constitucionais como a dignidade da pessoa humana e a igualdade. No entanto, para gozar de tais direitos e garantias visando-se o descumprimento de obrigações derivadas de negócios jurídicos compreendem ofensas em termos da boa-fé processual e contratual, bem como a teoria geral da propriedade, do contrato, da coletividade e da própria família.

4.1.4 Exclusão do locatário

A exclusão do possuidor direto, isto é, do locatário ou de comodatário consiste no estudo teórico do contrato, afinal, condições de exclusão figuram enquanto uma realidade aos condôminos, uma vez que pela constatação de comportamento antissocial, o comodatário/locatário poderá ser questionado. Os princípios contratuais devem ser seguidos, de fato: artigos 422 e 113 do Código Civil - boa-fé objetiva; função social de contrato - art. 421 do Código Civil; equilíbrio financeiro e econômico do contrato - artigos 478 e 317.

Com isso, deve-se culminar na danificação dos bens da coletividade por parte do possuidor, isto é, a ação antissocial apresenta prejuízos e garantias dos outros condôminos, tal qual Machado (2013, p. 134) destaca:

Assim é que o condomínio edilício, representado pelo síndico, tem absoluta legitimidade para ajuizar ação de resolução contratual, a exemplo da locação e do comodato, referente à unidade autônoma cujo condômino, locatário ou comodatário, incida na prática de reiteradas condutas antissociais, denotando comportamento nocivo, que gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, mormente nos casos em que o proprietário, locador nega-se a rescindi-lo.

Logo, o possuidor deve ser devidamente notificado pelo comportamento antissocial, contando com os mesmos direitos de defesa. É realizada uma análise assemblear e mediante o deferimento de diversas multas, a rescisão do contrato com

o possuidor deverá ser executada. Ante ao não cumprimento da ordem estabelecida, o síndico do condomínio será responsável por uma ação de resolução contratual, preservando-se a coletividade.

Destarte, a rescisão e a resolução contratual fornecerão ao condomínio, com base no art. 1.228 do Código Civil, plenos poderes conforme a autonomia da vontade, isto é, pelas condutas antissociais dos possuidores, os condôminos deverão seguir quaisquer outros atos sobre a coisa, exemplificando-se na celebração dos mesmos contratos com indivíduos diferentes.

4.1.5 Jurisprudência

Analisando-se o ordenamento jurídico brasileiro, expressa-se o fato de que ainda não existe previsão legal, isto é, possibilidade jurídica envolvendo a exclusão do condômino antissocial. Silva (2017) evidenciou que ainda existem poucos julgados acerca da questão no âmbito da jurisprudência.

Visando-se a compreensão da jurisprudência, aponta-se a definição de Assembleia Geral, conforme Franco (2005, p. 87):

É o órgão supremo do Condomínio, visto que, através dela se manifesta à vontade da coletividade dos Condôminos sobre todos os interesses comuns. No desempenho de suas atribuições ela funciona como órgão deliberativo quando decide sobre assuntos administrativos, e como Poder Legislativo quando dita normas que, com a Convenção e o Regulamento Interno, formam a legislação interna do Condomínio.

Tal qual parte da doutrina ressalta, mediante análise da jurisprudência supra, verifica-se ser possível afastar judicialmente o coproprietário antissocial em casos consideravelmente graves, nos quais os comportamentos persistiram mesmo com a aplicação de multas progressivas, sendo assim, trata-se de medida excepcional aceita também pela jurisprudência, embora ainda não exista tal possibilidade na legislação brasileira (REBELLO, 2022).

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Paraná (2012) acatou a exclusão do condômino antissocial mediante comprovação do cumprimento da punição com as respectivas sanções impostas pelo Código Civil:

Apelação cível. Condomínio edilício vertical. Preliminar. Intempestividade. Inocorrência. Apelo interposto antes da decisão dos embargos. Ratificação. Desnecessidade. Exclusão de condômino nocivo. Limitação do direito de uso/habitação, tão somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa. 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 saíam 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. (PARANÁ, 2012)

Logo, tendo em vista a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, leva-se em conta as multas previstas como a única maneira de punir o indivíduo, evidenciando-se a inconstitucionalidade da exclusão do nocivo, apesar do entendimento jurisprudencial e doutrinário, conforme decisão acima proferida pelo Tribunal de Justiça do Paraná (2012).

De maneira análoga, por intermédio do julgamento do Agravo de Instrumento 70065533911, o Tribunal de Justiça do Estado Rio Grande do Sul (2015) assegurou a decisão interlocutória que determinou a exclusão do condômino antissocial, destacado a seguir:

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. (Agravo de Instrumento Nº 70065533911, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 13/08/2015). (RIO GRANDE DO SUL, 2015)

Analisando-se a jurisprudência supracitada, é possível verificar a retirada do condômino antissocial pela via judicial, tendo em vista a gravidade do caso, pautando-

se em ameaças de morte, danos contra a propriedade alheia, ofensas verbais, perturbações sonoras, dentre inúmeras outras questões.

No posicionamento do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (2018), frisou-se a valorização da dignidade da pessoa humana. No âmbito residencial, vislumbra-se a paz, o descanso, a tranquilidade, o bem-estar e a segurança, evitando-se condutas desrespeitosas:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO. COMPORTAMENTOS ANTISSOCIAIS. PEDIDO RECONVENCIONAL DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. APELO NÃO CONHECIDO QUANTO AOS PEDIDOS DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE NÃO OBSERVADO. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA. REJEIÇÃO. REITERAÇÃO DE CONDUTAS ANTISSOCIAIS DE DIVERSAS NATUREZAS. IMPOSIÇÃO DE INÚMERAS MULTAS. DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA ABSTER-SE DOS COMPORTAMENTOS NOCIVOS. MEDIDAS INEFICAZES. ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DOS FATOS E DAS PENALIDADES IMPOSTAS. RECUSA DO CONDÔMINO DE ASSINAR AS COMUNICAÇÕES. VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. EXCLUSÃO E PROIBIÇÃO AO CONDÔMINO DE ADENTRAR O CONDOMÍNIO. CABIMENTO. APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDA E, NA EXTENSÃO, IMPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (BRASÍLIA, 2018).

Quando todas as medidas possíveis já tivessem sido executadas, com incompatibilidade de local, considerando a destinação primordial, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (2020) destacou:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXCLUSÃO. PROCEDÊNCIA. COMPORTAMENTO INADEQUADO. PROVA DOS AUTOS A EVIDENCIAR QUE O COMPORTAMENTO ADOTADO PELO REQUERIDO NÃO SE MOSTROU COMPATÍVEL COM O LOCAL E A DESTINAÇÃO PRIMORDIAL CONFERIDA AO EDIFÍCIO POR FORÇA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ANALISADAS AS PARTICULARIDADES DA QUESTÃO, POSSÍVEL O ACOLHIMENTO DO PEDIDO, COM BASE NOS ARTS. 12 E 21, DO CÓDIGO CIVIL, QUE POSSIBILITAM AO MAGISTRADO, QUE ADOTE AS MEDIDAS NECESSÁRIAS A FIM DE IMPEDIR OU FAZER CESSAR O COMPORTAMENTO CONTRÁRIO ÀS NORMAS DA BOA VIZINHANÇA. SENTENÇA MANTIDA. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2020).

Além disso, na abordagem da jurisprudência recente, a Terceira Câmara Cível de Maceió, de 29 de janeiro de 2021, o juiz determinou a retirada do réu do condomínio, no prazo de 48 horas, sendo impedido de frequentar, permanecer, entrar e visitar as dependências do condomínio, seja pública ou privada, penalizando-o com a retirada mediante a força policial, bem como multa de 5 mil reais:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITOS DE VIZINHANÇA. DIREITO DE COIBIR O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.277, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO CIVIL. AFASTAMENTO TEMPORÁRIO DO CONDÔMINO NOCIVO À VIDA CONDOMINIAL. MEDIDA EXCEPCIONAL E EXTREMA. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. NECESSIDADE DE SALVAGUARDAR A SEGURANÇA, O BEM-ESTAR, A TRANQUILIDADE E A PRÓPRIA INTEGRIDADE FÍSICA DE TODOS. DECISÃO MANTIDA RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (ALAGOAS, 2021).

Da mesma forma, em julgamento de 2021, o Tribunal do Estado de São Paulo determinou um posicionamento favorável à expulsão do condômino em decorrência do caráter grave e reiterado das intimidações, perturbação, injúria, dentre outros atos ilícitos:

CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO E OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA COMPELIR À ALIENAÇÃO BEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA AO FUNDAMENTO DE QUE A PRETENSÃO CARECE DE PREVISÃO LEGAL. REFORMA DE RIGOR. SANÇÕES PECUNIÁRIAS DO ARTIGO 1.337 DO CC NÃO QUE ESGOTAM AS PROVIDÊNCIAS QUE PODEM SER ADOTADAS PARA CESSAR A CONDUTA ILÍCITA DO CONDÔMINO. COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL DO RÉU, DE CARÁTER GRAVE E REITERADO, QUE AUTORIZAM O ACOLHIMENTO PARCIAL DO PEDIDO. AGRESSÃO, INTIMIDAÇÃO, DESTRUIÇÃO DE PATRIMÔNIO, PERTURBAÇÃO, FURTO, INVASÃO, AMEAÇA, INJÚRIA, ENTRE OUTROS ILÍCITOS. FATOS NÃO CONTROVERTIDOS. PERDA DO DIREITO DE USO DA UNIDADE. MEDIDA QUE, POR SI SÓ, SE REVELA SUFICIENTE PARA COIBIR OS MALES PROVOCADOS PELA CONVIVÊNCIA COM O RÉU. ALIENAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL QUE, NESSE CONTEXTO, SE REVELA DESNECESSÁRIA. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (SÃO PAULO, 2021).

Por sua vez, apontando-se o caso do no julgamento da Apelação Cível nº 2008.001.11091, pela 17ª Câmara Cível, Rel. Des. Edson Vasconcelos, evidenciou-se a impossibilidade de exclusão do condômino antissocial pela via judicial sugere posicionamentos favoráveis e contrários por parte da jurisprudência:

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 SUPLENÇA
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. (RIO DE JANEIRO, 2008)

No Código de Direito Civil, o condômino antissocial não é passível de dissolução, uma vez que, mesmo com a gravidade dos casos, tendo como argumento o princípio da dignidade da pessoa humana (TARTUCE, 2018).

Por sua vez, destacando-se o viés da jurisprudência, o Tribunal de Justiça de São Paulo (2019) apresentou o julgado contrário à exclusão do condômino antissocial, sobretudo, pela falta de previsão legal, apesar da incontroversa conduta antissocial, não sendo, dessa forma, justificada a possibilidade de expulsão:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL-MORADORA INTERDITADA QUE SOFRE DE TRANSTORNO MANÍACO-DEPRESSIVO (BIPOLAR)-DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE–AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA EXPULSÃO–OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1.337, DO CÓDIGO CIVIL1–O DESFECHO DESSA QUERELA PASSA, INVARIAVELMENTE, PELO SOPESAMENTO ENTRE O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE (CF, ART. 5º, CAPUT, E XXII) E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE (CF, ART. 5º, XXIII). É CERTO QUE A FUNÇÃO SOCIAL VISA COIBIR EVENTUAIS ABUSOS DE DIREITO PELO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, OU DE QUEM EXERCE A POSSE DIRETA DO IMÓVEL, COMO É O PRESENTE CASO. ENTRETANTO, SUA APLICAÇÃO NÃO PODE DAR AZO À APLICAÇÃO DE SANÇÕES QUE NÃO ESTEJAM PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO PÁTRIA. NESSE SENTIDO, AINDA QUE SE CONSIDERE INCONTROVERSA A CONDUTA ANTISSOCIAL DA APELADA, NÃO HÁ COMO JULGAR PROCEDENTES AS PRETENSÕES VEICULADAS PELO CONDOMÍNIO POR MEIO DA PRESENTE AÇÃO, POR AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL;2-O LEGISLADOR JÁ ESTIPULOU A SANÇÃO CABÍVEL (MULTA PECUNIÁRIA) PARA O CASO NARRADO PELO APELANTE (CC, ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO), DE MANEIRA QUE O JUDICIÁRIO NÃO POSSA EXTRAPOLÁ-LO. VERIFICA-SE A PREVALÊNCIA, NESSA HIPÓTESE, DO DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE, RESTANDO AO CONDOMÍNIO A APLICAÇÃO DE MULTAS QUE VISEM COAGIR O CONDÔMINO PROBLEMÁTICO A CESSAR COM O COMPORTAMENTO NOCIVO. RECURSO IMPROVIDO. (SÃO PAULO, 2019).

Penteado (2014) ressaltou que determinados tribunais defendem que mesmo com inúmeras infrações, o condômino ou possuidor que executa condutas gravíssimas não pode ser excluído do condomínio, dada a ausência de previsão legal, configurando-se como uma ordem juridicamente impossível de ser cumprida.

Nos termos de Nader (2016), expressa-se a omissão do legislador mediante a possibilidade de expulsão, determinando-se apenas sanções que podem ser tomadas

em detrimento da exclusão. Em síntese, destaca-se a inadmissibilidade de expulsão condominial.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em decisão de 26 de janeiro de 2021 determinou a improcedência do pedido de expulsão do ocupante de comportamento antissocial, sobretudo pela expulsão do condômino por atos ilícitos. No caso especificado, considerou-se a pandemia de Covid-19 e a condição de vulnerabilidade da pessoa idosa, sendo a mesma responsável pelos atos ilícitos:

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE OCUPANTE ANTISSOCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL EXPRESSA NO ORDENAMENTO JURÍDICO QUE PERMITA A EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR MAU COMPORTAMENTO. APLICAÇÃO ESTRITA DO DISPOSTO NO ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. AINDA QUE O DIREITO DE PROPRIEDADE ESTEJA LIMITADO EM SUA FUNÇÃO SOCIAL, DEVENDO O CONDÔMINO OBSERVAR REGRAS MÍNIMAS DE BOM COMPORTAMENTO E CONVÍVIO, A MEDIDA DE EXPULSÃO NÃO ENCONTRA AMPARO LEGAL. HIPÓTESE EM QUE O CONDOMÍNIO PODE APLICAR MULTAS DE ELEVADO VALOR, COMO FORMA DE COMPELIR O PROPRIETÁRIO A SAIR DE SUA ZONA DE CONFORTO E TOMAR PROVIDÊNCIAS QUANTO À SUA LOCATÁRIA. EXPULSÃO QUE SE MOSTRA AINDA MAIS TEMERÁRIA QUANDO SE OBSERVA ESTARMOS DIANTE DE SITUAÇÃO EMERGENCIAL EM RAZÃO DA PANDEMIA DA COVID-19, ALÉM DE SER A RÉ PESSOA DE EXTREMA VULNERABILIDADE POR SER PESSOA IDOSA. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS MAJORADOS. RECURSO DESPROVIDO. (SÃO PAULO, 2021).

Com isso, ante ao pagamento de multas, dada impossibilidade de exclusão legal do condomínio, em determinados casos, o condômino antissocial persiste com as condutas nocivas no âmbito condominial, uma vez que a jurisprudência e a falta de uma legislação específica possam resultar em situações como a relatada. Outrossim, Rizzardo (2013) salientou que o ordenamento jurídico brasileiro deve levar em consideração a boa convivência, a postura e o comportamento adequado na convivência condominial.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante ao contexto apresentado, aponta-se que a conduta antissocial envolve diferentes institutos, como a função social da propriedade, bem como o devido processo legal. Efetivamente, verifica-se que a incivilidade se constitui enquanto um perigo real para a paz social no âmbito do condomínio, apesar de que o processo legal se apresenta como um importante eixo da sociedade garantista e democrática.

Dessa forma, a periculosidade do antissocial cotitular e suas causas na contitularidade, bem como a exigência de legalidade sustentam os mecanismos disciplinares de acordo com a gravidade das faltas a repetição. No entanto, a conciliação e a mediação cumprem a justa função de administrar os conflitos sociais, pois a necessidade de viver em sociedade aproxima os indivíduos obriga-os a coordenar suas atividades particulares de forma a cumprir com a respectiva função social no sentido de que devem servir à realização de um processo social partícula.

Assim, formulam-se algumas propostas com suas devidas explicações considerações finais: a inclusão da compropriedade nas pessoas jurídicas do art.44/CC menções ao ajuizamento de ação de inquérito sobre a conduta e proposta para modificar o Código de Processo Penal para incluir um tipo especial de procedimento: Ação de Investigação Antissocial baseada nos Ritos de Ação de Vigilância Ação de Investigação de faltas graves.

As três situações mencionadas são importantes pelo fato desse estudo mostrar que a adoção dessas medidas contribui para resolver a questão da aplicabilidade da multa como única forma de sanção antissocial de compropriedade.

Adotando-se tais mecanismos, a legislação será provida para excluir a unidade da compropriedade antissocial sem discutir e/ou indeferir o pedido. Nesse sentido, para ser interpretado no sentido aqui evidenciado, o princípio da solidariedade social assume uma dimensão mais ampla do que o instituto privado do abuso de direito. Sendo assim especificado, uma vez que o ato de uso indevido é de natureza civil, vinculado à responsabilidade civil, o objetivo final de permitir a indenização pelo ato cometido, mas não, conforme regra geral, sofrerá o titular a perda do direito.

Tem, dessa forma, uma aplicação externa que incide sobre as consequências do direito exercido indevidamente. Por outro lado, o princípio da solidariedade social é de direito constitucional, em os direitos subjetivos são e delimitados e, para ser

interpretado da forma aqui, deve afetar internamente o direito próprio, fazendo-o se for exercido contra o legítimo interesse de outrem.

O princípio da solidariedade social aparece, portanto, como passível de utilização para impedir a perpetração dessa antinomia, atuando como um facilitador da convivência pacífica entre os presentes na sociedade. Tal princípio, portanto, funciona como uma luva bem ajustada para resolver o problema proposto, pois é óbvio que o direito à propriedade e o direito à moradia não conferiram proteção ao comportamento antissocial e intolerável dos titulares, que não deve durar.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **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. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/219768352/agravo-de-instrumento-ai-70065533911-rs>. Acesso em 10 de julho de 2022.

REBELLO, Dandara Herdi Polastri. A possibilidade de exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício. **Research, Society and Development**, v. 11, n. 1, p. e33511124945-e33511124945, 2022.

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>. Acesso em 11 de julho de 2022.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). **Direito Imobiliário: Escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**. São Paulo: Atlas, 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, vol. 5: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

GONÇALVES, Hebe Signorini; GARCIA, Joana. Juventude e sistema de direitos no Brasil. **Psicologia: Ciência e Profissão**, v. 27, p. 538-553, 2007.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil, v.4: direito das coisas, direito autoral**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil. Direito de Família**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualiz. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SOARES, Sávio de Aguiar. Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao direito de propriedade. **Revista Bonijours**. Curitiba, n. 596, p. 11-18, jul. 2013.

DE SOUZA E SILVA, Neimar Roberto. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2017.

TARTUCE, Flávio. SIMÃO, José. **Direito Civil v. 4: direito das coisas**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil, volume XVI: dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 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. 25-31, 2010.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**, 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2014.

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

MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edilício**. 3. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.

DE MELO RESENDE, Viviane. “Não é falta de humanidade, é para dificultar a permanência deles perto de nosso prédio”. Análise discursiva crítica de uma circular de condomínio acerca de “moradores de rua” em Brasília, Brasil. **Discurso & Sociedad**, v. 2, n. 1, p. 1-38, 2008.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil (1988)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11 de julho de 2022.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; DE OLIVEIRA MERCADANTE, Renata Dantas. Restrição à propriedade em condomínio edilício: possibilidade de expulsão de condômino antissocial. **Revista Argumentum-Argumentum Journal of Law**, v. 21, n. 2, p. 807-826, 2020.

MIRANDA, Martinho Neves de. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista da EMERJ**. Rio de Janeiro. v. 13, nº 49. p. 211-217. jan./mar. 2010.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). **Direito Imobiliário: Escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**. São Paulo: Atlas, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 18. ed. São. Paulo: Saraiva, 2002.

DERANI, Cristiane. A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da “função social”. **Revista de Direito Ambiental**, v. 27, p. 58-69, 2002.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão. Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao Professor Rui Geraldo Camargo Viana. **São Paulo: Revista dos Tribunais**, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas** – vol. 5, 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

TARTUCE, Flávio, **Direito Civil: direito das coisas – vol. 4**, 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: reais – vol.5**, 14. ed. Salvador: JusPodovm, 2018.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais. **Revista de Direito da Cidade**, v. 11, n. 2, p. 337-367, 2019.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.