

**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE  
CURSO DE DIREITO**

**DIEGO VARGAS GONÇALVES**

**O PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO AO CONDÔMINO POR CONDUTAS  
ANTISSOCIAIS REITERADAS CONTRARIAS AO CONVÍVIO SOCIAL  
CONDOMINIAL**

**Porto Alegre**

**2020**

**DIEGO VARGAS GONÇALVES**

**O PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO AO CONDÔMINO POR CONDUTAS  
ANTISSOCIAIS REITERADAS CONTRARIAS AO CONVÍVIO SOCIAL  
CONDOMINIAL**

Monografia apresentada ao curso de Direito, da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Roberta Drehmer de Miranda

Porto Alegre

2020

**DIEGO VARGAS GONÇALVES**

**O PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO AO CONDÔMINO POR CONDUTAS  
ANTISSOCIAIS REITERADAS CONTRARIAS AO CONVÍVIO SOCIAL  
CONDOMINIAL**

Aprovado(a) em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2020.

**Banca examinadora:**

.....  
Prof.<sup>a</sup> Dra Roberta Drehmer de Miranda  
(Orientadora da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre)

.....  
Prof. \*\*\*\*\*

.....  
Prof. \*\*\*\*\*

O resultado deste trabalho de pesquisa é totalmente dedicado a minha mãe e minha noiva, pelo apoio incondicional oferecido em todos os aspectos.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, agradeço a minha orientadora Dra. Roberta Drehmer, pelo incentivo e pela dedicação do seu escasso tempo ao meu projeto de pesquisa.

Aos meus pais Cátia e Adriano que sempre estiveram ao meu lado me apoiando ao longo de toda a minha trajetória. À minha noiva Thaianne Mello pela compreensão e paciência demonstrada durante o período do projeto.

E por fim, agradeço à Faculdade Dom Bosco e a todos os professores do meu curso pela elevada qualidade do ensino oferecido.

## RESUMO

Este estudo tem por objetivo geral analisar a figura do condômino que possui reiterado e nocivo comportamento antissocial. Assim, busca-se verificar os mecanismos jurídicos para punir, cessar e impedir os comportamentos nocivos, que comprometem a segurança, a saúde e a integridade dos demais condôminos. Metodologicamente a pesquisa classifica-se como hipotético-dedutiva, descritiva e bibliográfica. Aborda-se inicialmente o conceito e evolução dos condomínios edilícios e a legislação que o rege na atualidade. Destaca-se, nesse cenário, a importância da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno. Em seguida averíguam-se os comportamentos antissociais e como se posiciona o Código Civil vigente no que tange as sanções. Constata-se que o uso nocivo da propriedade viola o bem-estar, a integridade, a tranquilidade, a salubridade dos demais moradores do condomínio edilício, justificando medidas para obstar as práticas antissociais. Nesse contexto a multa é o principal instrumento, ganhando relevo as normas internas do condomínio no que tange o estabelecimento das condutas tidas como inadequadas e também as sanções, inclusive de exclusão, já que tais documentos são a manifestação da autonomia da vontade dos condôminos. Não obstante, o Código Civil, mormente os artigos 1.336 e 1.337 são vistos pela jurisprudência como limitadores à aplicação de sanções. Assim, evidencia-se a importância da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno estarem de acordo com a legislação civil vigente.

**Palavras-chave:** Condomínio. Conduta Nociva. Condômino Antissocial. Sanções. Limites.

## ABSTRACT

*This study has the general objective of analyzing the figure of the condominium that has repeated and harmful antisocial behavior. Thus, it seeks to verify the legal mechanisms to punish, cease and prevent harmful behaviors, which compromise the safety, health and integrity of other tenants. Methodologically, the research is classified as hypothetical-deductive, descriptive and bibliographic. Initially, the concept and evolution of building condominiums and the legislation that currently governs them are discussed. In this scenario, the importance of the Condominium Convention and the Internal Regulations stands out. Then, the antisocial behaviors and how the current Civil Code is positioned regarding sanctions are investigated. It appears that the harmful use of the property violates the well-being, integrity, tranquility, wholesomeness of the other residents of the building condominium, justifying measures to prevent antisocial practices. In this context, the fine is the main instrument, gaining prominence in the internal rules of the condominium regarding the establishment of conducts considered inadequate and also the sanctions, including exclusion, since these documents are the manifestation of the autonomy of the will of the tenants. Notwithstanding, the Civil Code, in particular articles 1,336 and 1,337, are seen by jurisprudence as limiting the application of sanctions. Hence the importance of the Condominium Convention and the Internal Regulations being in accordance with current civil legislation.*

**Keywords:** *Condominium. Harmful Conduct. Antisocial condominium. Sanctions. Limits.*

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>1 O CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO E SEU REGRAMENTO DE CONVIVÊNCIA SOCIAL.....</b>	<b>10</b>
1.1 Definição de Condomínio Edilício, natureza jurídica e regulamentação legal .....	10
1.1.2 Da administração do condomínio .....	18
1.2 Dos regimentos de convivência social: Convenção e Regimento Interno .....	25
<b>2 DO PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO CONTRA O CONDÔMINO INFRATOR.....</b>	<b>30</b>
2.1 Alcance da Convenção de Condomínio e Regimento Interno nas condutas antissociais do Condômino .....	30
2.2 Das condutas antissociais do condômino: sanções e reparações civis regulamentadas pelo condomínio .....	34
2.3 Condômino antissocial e subjetividade na aplicação das sanções: análise de precedentes judiciais do TJRS e STJ .....	40
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>59</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>63</b>



## INTRODUÇÃO

Diante da falta de espaçamento urbano, os regimes estatutários de condomínios facilitam o aumento na quantidade de novos proprietários de unidades imobiliárias verticais. Com o passar dos anos, torna-se inevitável, diante disso, a ocorrência de dissabores de convivência entre condôminos, compulsando as cortes brasileiras a enfrentar esta realidade, em suas decisões, e a esta reorganização espacial de propriedade.

Neste cenário, há condôminos que acabam por infringir os seus deveres devido a incontáveis razões e motivos, tornando-os passíveis de sanções, principalmente quando os seus atos são danosos. Porém, as dificuldades iniciam quando estas transgressões de deveres se tornam reiteradas e, concomitantemente, obrigam o condomínio a adotar medidas mais drásticas, relativas aos danos que o condômino causa aos demais condôminos que orbitam o âmbito condominial.

A fim de desestimular a prática de tais atos, o Código Civil brasileiro prevê aplicação de uma multa pecuniária ao condômino ou ao possuidor de reiterado comportamento “antissocial”, limitada a 10 (dez) vezes o valor da contribuição das despesas condominiais, independentemente de sua previsão na Convenção ou de prévia deliberação assemblear dos demais condôminos. Contudo, quando nem mesmo está consistente e pesada sanção financeira se mostra eficaz para conter estas atitudes reiteradamente nocivas do condômino, inicia-se um novo e prolixo debate.

A partir desse momento, procura-se analisar a possibilidade de aplicação de sanções ainda mais drásticas que as já previstas na legislação de condomínios, resultando em casos mais graves na possível exclusão desse condômino do convívio condominial, afigurando-se, a princípio, uma radical sanção. Esta pode ser uma medida extrema, porém, necessária, como último recurso, não só para a manutenção do equilíbrio psíquico, econômico e social na copropriedade, mas para assegurar a função social que o ordenamento jurídico brasileiro impõe ao direito do proprietário, no qual também está inserida a propriedade em unidade autônoma condominial.

Desta feita, a presente monografia tem como escopo estudar o exercício do poder de sanção do condomínio ao condômino que, por condutas antissociais reiteradas, causa danos ao convívio social condominial. Ainda, este trabalho procura discutir a existência, ou não, de limites ou amplitudes deste poder de sanção (penalidades e multas por atos ilícitos) do

condomínio, previstos ou não em Convenção, que possam resultar na medida drástica, já citada, da exclusão do condômino do próprio convívio social condominial.

Assim, dar-se-á seguimento ao presente estudo pautando-se no seguinte problema de pesquisa, já apresentado no projeto de pesquisa, o qual culminou no presente texto: O poder de sanção do condomínio, ao reprimir condutas reiteradas danosas ao convívio condominial bem como a postura permanente “antissocial” do condômino, encontra limites? Ou tem suas prerrogativas ampliadas, pelo Código Civil, por leis esparsas ou pela própria Convenção de Condomínio?

Nesse cenário, busca-se como objetivo geral, analisar a figura do condômino que possui reiterado e nocivo comportamento “antissocial” no condomínio edilício e, a partir de então, examinar os mecanismos jurídicos hoje existentes na legislação brasileira capazes de punir, cessar ou impedir tais comportamentos. E, como objetivos específicos, verificam-se os limites do poder de sanção do condomínio sob o condômino que realiza condutas danosas reiteradas contrárias ao convívio social condominial; aborda-se de maneira profunda o instituto do condomínio edilício, visto sua complexidade; diferencia-se os tipos de condôminos “antissociais” que praticam condutas danosas, analisando a questão de suas condições intelectuais ou físicas; analisam-se as limitações impostas ao direito de propriedade em razão da função social, da garantia do direito coletivo de vizinhança e do abuso de direito; e, por fim identificam-se quais as inferências jurídicas que se colocam, quando se avalia a questão dos condôminos “antissociais” no tocante à legislação.

Destarte, para alcançar os objetivos supra, adotou-se, nesta monografia, como método de abordagem, o hipotético-dedutivo e, como método de procedimento, o descritivo, pautando-se a pesquisa no levantamento bibliográfico e documental. Foram encontrados muitos elementos e dados de pesquisa na doutrina civil, legislação positiva aplicável, em artigos científicos, em periódicos, dentre outras fontes, os quais foram analisados neste texto.

O presente trabalho está dividido em duas partes. Na primeira parte, serão analisados o condomínio edilício e o regramento de convivência, apresentando aspectos conceituais e legislativos. E, no segundo capítulo o poder de sanção do condomínio em face do condômino antissocial, averiguando doutrina e jurisprudência.

## 1 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E SEU REGRAMENTO DE CONVIVÊNCIA SOCIAL

Compreender as questões afetas ao poder de sanção do condomínio, diante de condutas antissociais dos condôminos, clama, inicialmente, que se contextualize o instituto jurídico, averiguando o seu conceito, natureza jurídica e regramento legal, objeto desse primeiro capítulo.

### 1.1 Definição de Condomínio Edilício, natureza jurídica e regulamentação legal

O condomínio só pode ser entendido a partir do conceito de propriedade. Assim, é preciso fazer um breve apanhado histórico de propriedade e a sua evolução histórica, de modo a verificar como o condomínio evoluiu, conceitualmente, junto da propriedade (e do domínio).

Segundo Rizzardo,<sup>1</sup> a “expressão ‘condomínio’ expressa a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou conjunto de bens”. Nas primeiras civilizações, a propriedade tinha característica comunitária: o domínio das coisas era comum, onde a propriedade cabia somente para as coisas móveis e a terra pertencia a toda comunidade. Ainda hoje, muitos povos se mantêm distantes da “civilização” com a mesma organização, vivendo exclusivamente dos recursos que a terra oferece, migrando de lugar em lugar em busca de novos recursos.<sup>2</sup>

Assim, pela constância da utilização das mesmas terras, pelos mesmos povos, usado e habitando faz surgir a concepção de propriedade coletiva e, conseqüentemente, também individualizada.<sup>3</sup> Pode-se dizer, com isso, que foi no Direito Romano que surgiu a raiz histórica da propriedade, enquanto instituto jurídico, tanto coletiva quanto individualmente.<sup>4</sup>

No Direito Romano a propriedade possuía caráter absoluto. Contudo, não trataram de especificar, ou melhor, de apresentar uma definição exata do que seria o direito de

---

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 22.

<sup>2</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 410.

<sup>3</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 410.

<sup>4</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, v. 4. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 105.

propriedade à época. *Proprietas, mancipium, dominium*, são termos que originam do latim, *proprium*, ou seja, o que pertence a alguém, o que é próprio da pessoa.<sup>5</sup>

Contudo, repita-se, os romanos não definiram o direito de propriedade. A partir da Idade Média é que os juristas, a partir de textos que não se referiam à propriedade, procuraram extrair-lhe o conceito. Também nada de seguro sabe-se sobre as origens do direito de propriedade em Roma, e ao longo do trabalho iremos tentar esclarecer sobre estes e outros conceitos inseridos na Propriedade Romana.<sup>6</sup>

Com a queda do Império Romano (no ano de 476 d.C.) e com o início da Idade Média, (uma época marcada por guerras, disputas territoriais e feudos), vários regimes de propriedade transmutaram-se, como, por exemplo, para direitos reais (servidões e enfiteuses)<sup>7</sup>. Nesse período os nobres tornaram-se soberanos, e passaram a distribuir a justiça, cobrar tributos, declarar guerras e celebrar a paz, cedendo parte do uso de sua terra aos seus servos, ficando estes vinculados a ela perdendo o direito de se afastar, sendo que a contraprestação para poder usá-la deveria ser paga em dinheiro ou em frutos<sup>8</sup>.

Anote-se que durante o feudalismo a noção de propriedade estava relacionada à nobreza. Logo, quem a detinha era considerado nobre, ao passo de que os que não tinham a posse, ficavam presos a ela sob o regime de servidão.<sup>9</sup>

Durante o feudalismo, quem tinha posse da propriedade da terra era considerado nobre; e os que não tinham posse da terra ficaram presos a ela sob o regime de servidão. Grande parte da Europa Ocidental, entre os séculos VIII e XV, se encontrava em um estreito laço com a terra.

Aproximando-se ao fim da Idade Média, houve o aumento do fluxo do comércio e artesanato, acarretando no crescimento das cidades, agora denominando-se “burgos”. Este crescimento das cidades, impulsionado também pelo êxodo rural, que, sem planejamento urbano e o mínimo de saneamento, aumentou demasiadamente o número de pessoas nos núcleos urbanos, nascendo assim uma nova classe social, chamada burguesia, que procurou

---

<sup>5</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas, v. 4. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 105.

<sup>6</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 412.

<sup>7</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 412.

<sup>8</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 410.

<sup>9</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 410.

organizar-se para lutar por seus direitos, dentre eles, a propriedade privada (de inspiração liberal)<sup>10</sup>.

Em decorrência, iniciando o século XVIII, e com os ideais da Revolução Francesa, a reivindicação pelos povos das leis que regulavam a propriedade veio como uma forma de descentralizar a propriedade, centrada muitas vezes nas Monarquias e na Corte Real. A ideia era democratizar a propriedade, extinguindo privilégios, acabando com direitos perpétuos, voltando a atenção apenas para a propriedade imobiliária fonte de riqueza e símbolo de estabilidade.

Essa evolução da ideia de propriedade privada, civil, ganhou nova feição com o Código de Napoleão, que serviria no século XIX de modelo a todo movimento codificador, apelidado como Código da Propriedade<sup>11</sup>. A par disso, o desenvolvimento industrial no século XIX deu origem a teorias socializantes da propriedade, e do modo de produção, as quais adotaram via contrária ao individualismo, que começou a perder sua força. Pode-se dizer que o BGB de 1901 foi grande responsável por uma mudança de paradigma da propriedade, atrelando ao seu conteúdo a função social, na expressão “a propriedade obriga”.

Na contemporaneidade, pode-se observar que a propriedade já não é mais vista sem a função social. A propriedade privada agora tem um limite intrínseco, calcado na função social, de modo a dar uma finalidade solidária ao próprio exercício deste direito<sup>12</sup>.

No Brasil, o direito de propriedade evoluiu, no processo codificatório, de uma lei civil baseada na concepção liberal de propriedade (Código Civil de 1916), para a Constituição Federal de 1988, que, no seu art. 5º, inciso XXII, consagrou o princípio da função social da propriedade<sup>13</sup>. Depois, este princípio veio por ser consolidado na legislação infra-constitucional, no Código Civil de 2002.

Desse modo, a propriedade, no sistema jurídico-constitucional brasileiro, tem legitimidade garantida por cumprir determinada função social, sendo este critério determinante, como já dito, para seu próprio exercício. Para Diniz<sup>14</sup> “a propriedade é a plenitude do direito sobre a coisa; as diversas faculdades que nela se distinguem, são apenas manifestações daquela plenitude”.

---

<sup>10</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 410.

<sup>11</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 412.

<sup>12</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 412.

<sup>13</sup> BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/Constitui%E7ao\\_Compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constitui%E7ao_Compilado.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>14</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, v. 4. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 105.

Não existe no ordenamento um conceito estabelecido de propriedade (até porque a propriedade é um direito, que transcende qualquer definição); o Código Civil, em seu art. 1228, define “o proprietário”, e traz os elementos constitutivos da propriedade (que, ao mesmo tempo, são direitos ou prerrogativas do proprietário), quais sejam: o direito de usar, direito de gozar e usufruir, direito de dispor e de reivindicar, acrescentando-se em caráter absoluto, exclusivo e perpétuo.

Quanto ao objeto da propriedade, tudo aquilo que não for dela excluído por lei pode ser considerado como sujeito à apropriação. As coisas incorpóreas também podem ser objeto do domínio, desde que pelo homem sejam apropriáveis, pois o mesmo como sujeito da relação jurídica terá dentro dos limites estabelecidos, direito de exercer poderes sobre a coisa.<sup>15</sup>

O surgimento do condomínio, como instituto jurídico, acompanhou essa evolução da propriedade. Inúmeros fatores causados após a 1ª Guerra Mundial desencadearam novas alternativas para acolher em certas áreas o maior número de famílias, observando os mesmos aspectos utilizados por diversas experiências jurídicas do passado, resultando, assim, no condomínio edilício.<sup>16</sup>

No Brasil, o condomínio edilício ganhou regulamentação específica através do Decreto nº 5.481, de 25 de julho de 1928, onde os edifícios com mais de cinco andares eram propensos a alienação parcial. Tal Decreto sofreu modificações pelo Decreto-lei n. 5.234, de 08 de fevereiro de 1943, e pela Lei n.º 285, de 05 de junho de 1948.<sup>17</sup>

O Código Civil de 1916 não regulamentou especificamente o condomínio edilício. Os primeiros prédios eram regidos pelos usos e costumes. Somente em 1964, foi aprovada a Lei n. 4.591 de 16 de dezembro, que regulamentou o Condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Em 1965, foi promulgada a Lei n. 4.864, que modificou a anterior, e tornou-se válida, nas partes compatíveis com as condições da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil atual).<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, v. 4. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 106.

<sup>16</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O Condomínio no Novo Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 12.

<sup>17</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O Condomínio no Novo Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 12.

<sup>18</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O Condomínio no Novo Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 13.

“Condomínio”, na linguagem do Direito Civil, segundo Silva<sup>19</sup> “é 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”. Dessa forma, basta assimilar que a ideia que rege o condomínio tem como gestores uma pluralidade de sujeitos que exercem as faculdades inerentes ao domínio em conjunto.

Portanto, o condomínio é um grande complexo composto por várias propriedades divididas em várias quotas ou unidades independentes, que podem ser posteriormente vendidas separadamente. Segundo Gonçalves,<sup>20</sup> quando o domínio conjunto de mais de um proprietário sobre o bem, não há conflito sobre o princípio da exclusividade uma vez que o direito de propriedade é um só e incide sobre partes ideais de cada condômino.

A grande pressão populacional e demográfica bem como a valorização dos terrenos urbanos, são alguns fatores que influenciaram combinados com as avançadas técnicas de construção, fizeram com que cada vez mais altos e maiores fossem as edificações, voltadas tanto para estabelecer residências quanto para estabelecimentos comerciais. Com o crescimento das edificações e também da sua importância econômica e social, foi necessário haver uma intervenção legislativa mais efetiva, ficando disposta integralmente no Código Civil de 2002, em seus arts. 1.331 a 1.358.

Para Scavone Junior,<sup>21</sup> será considerado condomínio edilício aquele existente em edificações, compostas de unidades autônomas, onde juntas formam uma edificação maior, chamada de condomínio, e a partir dessa medida participam com frações ideais do todo. Ou seja, é um conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas.

Ao tratar do condomínio edilício, Rizzardo<sup>22</sup> assim disserta:

[...] condomínio que se convencionou denominar de condomínio edilício, isto é, condomínio edilício de apartamentos, havendo a convivência de uma propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas, ou as partes ideais de cada titular, e uma propriedade comum sobre o conjunto de partes destinadas ao proveito de todos os condomínios.

E ainda esclarece:

---

<sup>19</sup> SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2005, p. 337.

<sup>20</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 92.

<sup>21</sup> SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. **Teoria e Prática. Direito Imobiliário**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 678.

<sup>22</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 32.

A palavra edilício [...], portanto, origina-se do termo latino *aedilitium*, do qual adveio o edil, aquele encarregado de fiscalizar as construções públicas e particulares. Portanto, a palavra edilício representa ação relativa a construções.<sup>23</sup>

Na legislação civil vigente, o termo "edilício" seguiu sempre as "ações edilícias", usadas para reivindicar vícios redibitórios (art. 441, CC), os quais são defeitos encontrados na estrutura de propriedades adquiridas, porém, descobertos posteriormente a tradição. A origem desta modalidade condominial pode ser explicada pelo fenômeno do adensamento populacional dos grandes centros urbanos, em conjunto com a necessidade de aprimorar o aproveitamento dos espaços habitáveis. O Código Civil de 2002, no entanto, denominou esse instituto como condomínio edilício, sendo disciplinado nos arts. 1.331 a 1.338.

Nesse caso, não existe nenhum tipo de marcação do que pertence a uma pessoa ou a outra, como proprietários. Para simplificar, imagine-se que o condomínio é um imóvel de dois quartos. Neste local moram dois irmãos: João e Roberto. Aplicando-se o modelo de condomínio geral na casa, os dois irmãos serão donos dos quartos, banheiros, garagem – tudo. Não há espaço exclusivo neste imóvel e os dois serão coproprietários do imóvel por inteiro, cada qual tendo direito a uma quota ideal sobre o bem.

Por outro lado, dentro do mesmo exemplo citado, imagine-se essa mesma casa como um condomínio edilício, dividindo-se cada quarto como uma unidade autônoma, para cada um dos irmãos; as partes restantes do imóvel, seriam de uso compartilhado ("áreas de uso comum"). Cozinha, banheiro e jardim seriam divididos entre os dois, enquanto os quartos restariam privativos. João não pode alugar, vender ou modificar qualquer coisa no quarto de Roberto, e vice e versa.<sup>24</sup>

Seguindo no esforço exemplificativo, de modo a caracterizar um condomínio edilício, imagine-se um condomínio residencial, onde cada apartamento é considerado um imóvel exclusivo, independente dos demais apartamentos. Além dos apartamentos, existem áreas comuns, ou seja, de uso comum de todos os condôminos (garagens, piscina, sala de ginástica, salão de festas, corredores), sobre os quais deve haver um mínimo de regra de convivência, para o bom uso daquilo que é comum.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 32.

<sup>24</sup> TEIXEIRA, Thais. Condomínio Edilício: entendendo o conceito. **Blog do TownSq** – Condomínio Online. Disponível em: <<http://blog.townsq.com.br/o-que-e-condominio-edilicio/>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>25</sup> SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. **Teoria e Prática**. Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 683.



Em razão disso, cada apartamento deverá contribuir para as despesas comuns, como as taxas de água e luz das partes comuns, manutenção dos elevadores, salários dos empregados e demais encargos, fixando-se, assim, uma fração de cada unidade ao todo.<sup>26</sup> Essa fração servirá para o rateio das despesas do condomínio, bem como para determinar a proporção da participação dos condôminos titulares das unidades autônomas nas deliberações condominiais.<sup>27</sup>

Segundo Scavone,<sup>28</sup> a instituição do condomínio é um ato que torna jurídico o condomínio edilício, tornando possível as relações jurídicas entre os diversos proprietários serem, ao mesmo tempo, comuns e autônomas. Com a instituição do condomínio, as unidades autônomas são discriminadas, separadas das áreas comuns e privativas, estabelecendo-se assim as regras de convívio entre os condôminos.<sup>29</sup>

Entende-se, por tanto, que a instituição de condomínio se dá por um ato de vontade do instituidor, como ato de exercício da autonomia provada. Sua criação pode se realizar antes de realizada a obra física de engenharia, ou mesmo quando o imóvel já estiver construído.<sup>30</sup>

Segundo Aghiarian,<sup>31</sup> haverá condomínio edilício não quando haja mais de uma unidade vinculada pela identificação autônoma a uma mesma realidade de edificação, porém quando tais unidades forem individualizadas segundo o critério da fração ideal correspondente a cada uma delas. Ou seja, uma matrícula individualizada para cada direito de propriedade, vinculador de cada uma das unidades autônomas. Pereira<sup>32</sup> destaca que existe apenas um condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, onde todos desfrutam de toda e qualquer parte com direitos e ideias iguais.

Resumidamente, o condomínio edilício, ou copropriedade, configura-se pela existência de partes de utilização exclusiva e partes de utilização comum, consoante o nos ensina Orlando Gomes,<sup>33</sup> “a situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades,

---

<sup>26</sup> SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. **Teoria e Prática**. Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 683.

<sup>27</sup> SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. **Teoria e Prática**. Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 684.

<sup>28</sup> SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. **Teoria e Prática**. Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 684.

<sup>29</sup> SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. **Teoria e Prática**. Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 684.

<sup>30</sup> SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. **Teoria e Prática**. Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 684.

<sup>31</sup> AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 213.

<sup>32</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 139.

<sup>33</sup> GOMES *apud* PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 249.

perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns”. Embora, atualmente, ainda existam debates acerca da natureza jurídica do condomínio edilício, tornou-se irretocável a posição doutrinária majoritária de que a natureza jurídica do condomínio edilício é de ente despersonalizado, isto é, desprovido de personalidade jurídica.

Deve-se enfatizar adequadamente que os direitos de propriedade são exclusivos, para que o proprietário possa se opor a qualquer pessoa. Porém, nesta comunhão, a propriedade pertence a várias pessoas e, portanto, perde sua exclusividade.<sup>34</sup>

Portanto, é difícil conceituar a natureza legal do condomínio. Nesse ponto, interessamos a análise da personalidade ou da subjetividade. Portanto, o art. 1º, do Código Civil de 2002 garante que todos tenham a capacidade de gozar de direitos e obrigações na ordem civil. Ou seja, além da proteção legal básica resultante dos direitos de personalidade de seus titulares, a qualificação da pessoa humana também é uma capacidade universal de proteger direitos e obrigações contratuais.

Assim, desde que se mostre necessário satisfazer os interesses humanos, o mesmo direito pode conferir personalidade jurídica a outras entidades que não os humanos. Por essa razão, torna-se difícil, como já dito, conceituar a natureza jurídica do condomínio. Ao longo dos anos, obras jurídicas e precedentes jurisprudenciais baseadas em habilidades materiais e processuais tentaram fornecer respostas satisfatórias para a atuação real do condomínio edilício e, até mesmo, questionam o papel da personalidade. Segundo Pereira,<sup>35</sup> o condomínio é de natureza transitória por causa de sua qualidade de propriedade e por ser uma fonte inesgotável de litígios.

Venosa,<sup>36</sup> diferentemente, não obstante concluir pela inexistência da personalidade jurídica no condomínio edilício, aponta que o mesmo detém uma personificação anômala, ou personalidade restrita, já que, no mundo negocial, age tal qual uma pessoa jurídica. Também existe o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica, porque a relação entre os condôminos não possui *affectio societatis*.

Nessa visão, Clovis Bevilacqua<sup>37</sup> manifesta-se:

---

<sup>34</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 204.

<sup>35</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 121.

<sup>36</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 412.

<sup>37</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito civil: direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, 2003, p. 252.

[...] embora haja algumas semelhanças entre as duas formas jurídicas, em que as relações dos sócios nascem do contrato social e as do condomínio originam-se da situação da coisa pertencente a mais de um proprietário. A sociedade forma-se com os outros contratos, pelo concurso das vontades; o condomínio, além desse modo de formação, aliás escassamente usado, resulta mias de casos para os quais, como a herança, não intervém [sic]a vontade do consorte[...].

Ademais, sabe-se que o vínculo entre os condôminos é de caráter real; no caso de uma sociedade (de fato, ou jurídica), se tem o caráter pessoal (ou obrigacional). Como todos sabemos, direitos de propriedade provêm de direitos reais, e direitos de personalidade advêm de direitos pessoais (ou personalíssimos). Nesse raciocínio, Orlando Gomes (1998, p. 02) pontua que “[...] caracterizam o direito real como o poder imediato da pessoa sobre a coisa, que se exerce erga omnes. O direito pessoal, ao contrário, opõe-se unicamente a uma pessoa, de quem se exige determinado comportamento”.

Nesse sentido, existe controvérsias quanto à legitimidade processual do condomínio edilício em eventuais demandas processuais envolvendo a conduta antissocial do condômino, tendo em vista a sua “despersonalidade” jurídica. A lei processual lhe conferiu capacidade processual, consoante o art. 12, parágrafo IX, do Código de Processo Civil, através da representação do síndico, o qual é responsável por tomar todas medidas necessárias para defender os interesses comuns do condomínio edilício (art. 1.348, inciso II, do Código Civil). Contudo, ainda existe dúvida quanto a real legitimidade para propor ações indenizatórias por conduta antissocial, que será analisada, mais profundamente, na segunda parte deste texto.

Para que o condomínio edilício possa, assim, mesmo sendo um ente despersonalizado, ser representado pelo síndico, a lei civil prevê, para este último (como também para eventuais Conselhos formados pelos condôminos) a prerrogativa de administração. Dentro dessa prerrogativa, é possível que ao síndico seja outorgado o poder de sanção ao condômino antissocial, como se poderá verificar, no item a seguir.

### **1.1.2 Da administração do condomínio**

As normas aplicáveis aos condomínios edilícios tiveram seu início pela lei nº 4.591/64, a qual tratou o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, regulando de modo simples a relação entre os condôminos. Para Maluf e Marques:<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edilício**. 3. ed. São Paulo. Saraiva, 2009, p. 04.

Essa nova legislação que passou a regular a matéria foi, a princípio, recebida com receio, pois se temia conflitos econômicos entre os diversos proprietários, com a inevitável repercussão no Judiciário. Pensava-se que ela se converteria em choques e intermináveis demandas, e isso infelizmente se confirmou, pois são muitos os litígios oriundos das relações condominiais.

No início da vigência da lei acima, ela nitidamente se demonstrava à frente do seu tempo. No mesmo compasso, a mesma lei se tornava carente de certos conteúdos, provenientes da vida em coletivo, faltando ainda regulamentação para tipos de condomínio, como os condomínios de lotes e os condomínios agrários. Nesta leva, o Código Civil em vigor desde 11 de janeiro de 2003, revogou partes da lei nº 4.591/1964, trazendo novidades quanto à organização condominial.

Com a otimização das técnicas de construção civil urbana e da arquitetura habitacional voltada a transformar pequenos terrenos onde irão habitar milhares de pessoas, cada vez mais os condomínios passaram a ser constituídos como grandes complexos e clubes. Estas construções possuem alta quantidade de unidades com direito a uso de extensas áreas comuns, entre elas salão de festas, espaço gourmet, brinquedotecas, salas de jogos, piscinas, quadras esportivas, academia, cinema, garagem acústica, bicicletário, espaço para reuniões, bar, restaurante, heliporto, entre outras envolvendo índice de alta manutenção e com funcionários contratados.

Observando o grau de instrução e qualificação de procedimentos que devem ser seguidos pelo representante legal do condomínio, e sendo este representante conhecido por síndico de acordo com o Código Civil, este pode ser qualquer pessoa e até ser estranho ao próprio condomínio. Ademais, o Código Civil menciona três órgãos no condomínio: a assembleia, o síndico e o conselho fiscal.

A convenção condominial pode criar outros conselhos, desde que compatíveis com as normas legais, sendo muito comum a figura do subsíndico, que substitui o síndico em seus impedimentos e faltas. Quando a convenção não cria órgãos, fixando funções e forma de provimento, a administração do condomínio edilício cabe ao síndico.<sup>39</sup>

O Código Civil vigente traz em seu art. 1.348, § 2º, a possibilidade de o síndico delegar as funções administrativas e de operação do condomínio como um todo que seriam a ele inerentes para determinado terceiro escolhido pelo mesmo, envolvendo, assim, o ramo de Administração de Condomínios. Atualmente, esta Administração é muito praticada por

---

<sup>39</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 95.

empresas especializadas nesse exercício, geralmente providas da área de contabilidade, finanças e Direito.

O síndico poderá ser condômino ou alguém estranho ao condomínio. O síndico “externo” tem sido muito utilizado atualmente, sendo profissionais nessa área que agem de forma imparcial com o objetivo de manter o bom funcionamento e a harmonia entre todos no condomínio, tirando a possibilidade de qualquer indisposição entre condôminos residentes.

O síndico é o órgão de execução do condomínio. Ele é eleito pela assembleia para mandato de até 2 anos, conforme estabelecido na convenção. Cabe-lhe em geral a representação legal da comunhão de interesses dos condôminos e a administração do condomínio. Sendo ele um profissional, pessoa física ou jurídica que não titule uma unidade autônoma no condomínio, necessariamente nesse caso ele será remunerado.<sup>40</sup>

Todos os pontos que remetem a gestão condominial desde a elaboração de edital de assembleia, ata de assembleia até a própria gestão financeira com o pagamento das despesas contraídas pelo condomínio, são efetuadas e operacionalizadas por empresas e sistemas especializados, sempre com o aval e supervisão do síndico.

Pela variedade da natureza legal condominial, assim como seus deveres e obrigações, atualmente, a regra geral dos condomínios residenciais e comerciais no Brasil possuem administração praticada por empresa profissional. A minoria dos condomínios possui a chamada administração interna, onde o próprio síndico paga todas as contas do condomínio, elabora a prestação de contas mensal em balancetes para os condôminos, emite todas as taxas de condomínio de forma manual, cobra a inadimplência, elabora todos os materiais e documentos pertinentes às assembleias gerais.

As atividades de administração do condomínio iniciam-se na constituição oficial e formal do condomínio, elaborando a Convenção e Regimento Interno Condominial, documentos esses onde constam todas as frações ideais de áreas comuns e áreas privadas pertencentes a cada unidade autônoma do condomínio, as regras de convivência, as sanções para quem infringir as regras, modo de convocação e votação em assembleias, entre outros importantes pontos a serem observados.

Com isso, é realizada a Assembleia Geral de Constituição do condomínio, a qual aprova ou não as normas supracitadas, assim como estabelece e confirma a previsão de gastos

---

<sup>40</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 95.

do condomínio (orçamento) durante determinado espaço de tempo. Desta forma, são reunidos todos os documentos necessários para a constituição formal do condomínio, emitindo o seu CNPJ (cadastro nacional de pessoa jurídica), para dar andamento ao cotidiano condominial, com a compra de produtos e serviços para o condomínio, assim como a arrecadação através de taxa de condomínio para cobrir todos os gastos do exercício e arrecadar o fundo de reserva em caso de ocorrer situações de emergência.

O dia a dia vivendo em coletivo é cheio de virtudes, assim como vem acompanhado de alguns obstáculos. O lado positivo caracteriza-se pela economia compartilhada, havendo a possibilidade de compartilhar bens de consumo de todos os tipos, assim como a prestação de serviços de segurança e conservação até o uso em conjunto de áreas comuns das mais diversas funcionalidades e naturezas.

Já o lado negativo caracteriza-se pela aplicação de advertências e multas para aqueles condôminos que não detêm o perfil de vida coletiva; aos que desrespeitam principalmente as normas de bom convívio, como barulhos, procedimentos de segurança, higiene, sociabilidade e demais pontos que formam o bom senso da vida em comum.

Como abordado acima, o início do trabalho da administradora condominial em um novo condomínio (fase de entrega das chaves) caracteriza-se com a constituição formal do próprio condomínio, assim como a expedição de seu CNPJ (ainda que controversa, como já dito, a questão envolvendo a personalidade jurídica do mesmo, visto que o condomínio caracteriza-se como uma propriedade comum de uso coletivo). O CNPJ demonstra que o condomínio edilício possui capacidade de direito material e de ter unidade autônoma registrada em seu nome, ou seja, é capaz, como já afirmado neste texto, de ingressar em juízo em seu próprio nome por meio da representação do síndico.<sup>41</sup>

Cumpra esclarecer, ainda, que na administração do condomínio edilício ganha relevo o Conselho fiscal, embora seja um órgão facultativo, cuja existência e funcionamento depende do disposto em convenção. A lei define que será integrado por 3 (três) membros eleitos em assembleia e terá a função de dar parecer sobre as contas do síndico, conforme disposto pelo Código Civil de 2002, art. 1.356: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> KARPAT, Gabriel. **Condomínio: orientações e prática**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 17.

<sup>42</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002**: Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

Quando a convenção confere ao conselho fiscal qualquer participação na gestão condominial, ela, na verdade, considerou desnecessário o órgão fiscalizador, estendendo as funções.<sup>43</sup> O sistema de administração hoje em dia, conta com empresas que assessoram diretamente o síndico, tanto na parte contábil, jurídica e administrativa, dessa forma pode o conselho ser fiscal onde somente fiscaliza as contas, ou ser consultivo, onde toma decisões juntamente com o síndico, isso é mais comum nos casos em que o síndico não é condômino, sendo assim a relação com o conselho é consultiva fiscal.

Destarte, a administração do condomínio possui em seu prisma três esferas de poder para efetuar a gestão e conservação do patrimônio comum. Como já referido antes, os personagens da administração do condomínio são o síndico, o conselho consultivo ou fiscal e a assembleia geral dos condôminos.

Anote-se que o síndico é o representante legal do condomínio, devendo ser eleito pela maioria dos presentes em assembleia convocada para este fim. O papel de síndico pode ser exercido por condômino morador do próprio condomínio ou por terceiro estranho ao condomínio, como se extrai do art. 1.347, do Código Civil: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.<sup>44</sup>

Assim, o síndico é o administrador do condomínio e atua de forma permanente como o dirigente diário dos destinos de um condomínio. Ele é o mandatário da vontade dos condôminos e deve permanecer fiel aos seus eleitores, sob pena de ser destituído. O síndico representa a coletividade do condomínio, ativa e passivamente e, na qualidade de representante, age em nome alheio nos limites dos poderes concedidos pela convenção, praticando em juízo ou fora dele, os atos de defesa dos interesses comuns do condomínio.<sup>45</sup>

Segundo Venosa,<sup>46</sup> o síndico é com frequência mal compreendido na vida condominial e desempenha o papel mais importante no condomínio. Ele representa ativa e passivamente o condomínio em juízo, como também exerce as funções executivas de administrador. Entre as suas funções primordiais, além de representar o condomínio, está a de administração, devendo prestar contas em de representar o condomínio, está a de administração, devendo prestar contas em assembleia.

---

<sup>43</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 92.

<sup>44</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002**: Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>45</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 45.

<sup>46</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 414.

O Código Civil supre uma injustificável lacuna da antiga Lei nº 4.591/64 no tocante a previsão do conselho fiscal. Em seu art. 1.356, o Código Civil dispõe acerca da previsão da instalação nos condomínios do Conselho fiscal, e reforça que sua constituição é facultativa.<sup>47</sup>

Consoante o mencionado dispositivo legal, o conselho fiscal pode ser composto por três membros eleitos por Assembleia, com a exclusiva finalidade de analisar e auditar as contas prestadas pelo síndico. Atende-se que o conselho só existirá caso esteja expressamente inserido na convenção condominial, sendo que seu parecer não vincula o condomínio, pois a assembleia é soberana na apreciação das contas (art. 1.350, do CC).<sup>48</sup>

O conselho consultivo ou fiscal, como já dito alhures, constitui uma das três esferas de poder da administração do condomínio. Seu dever é aconselhar e fiscalizar o síndico nas suas decisões, observando de forma próxima a administração do condomínio primordialmente no aspecto financeiro, entradas e saídas de caixa, assim como a inadimplência.

O tempo de mandato do conselho deve seguir o do síndico, não devendo permanecer no cargo por mais de dois anos. Em geral, são eleitos dois conselheiros suplentes, para que, na falta de algum efetivo, não seja necessário convocar uma nova assembleia apenas para este fim.

Verifica-se que a lei não obriga os condomínios a terem conselho consultivo, reiterando que a convenção é que irá determinar a sua criação e também as suas atribuições. Devido ao interesse comum entre os moradores quanto ao patrimônio, é obrigatório que os membros do conselho sejam condôminos.<sup>49</sup>

A Assembleia Geral, juntamente com o síndico e com o conselho consultivo, integra a esfera de poder do condomínio. Este é o órgão supremo deliberativo do condomínio, sendo através dela que os condôminos manifestam a sua vontade sobre os interesses comuns.

Pereira<sup>50</sup> salienta:

A Assembleia Geral é o órgão deliberativo dos condôminos, e pode ser Ordinária ou Extraordinária. Suas deliberações têm força obrigatória para os condôminos, até sua anulação judicial ou por deliberação tomada em outra Assembleia. Tudo, porém, condicionado à observância da Convenção e das disposições legais.

---

<sup>47</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 32.

<sup>48</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 126.

<sup>49</sup> SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5. ed. São Paulo. Atlas, 2007, p. 98.

<sup>50</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 148.



Semelhantes são os ensinamentos de Farias e Rosenvald.<sup>51</sup> Para os autores, a Assembleia Geral é o órgão deliberativo do condomínio, suas deliberações são fundamentais e exprimem a opinião dominante dos condôminos sobre interesses comuns. Atua como órgão legislativo, ao normatizar a convenção e o regimento interno e funciona como órgão executivo quando decide a cerca de assuntos administrativos.

Portanto, a Assembleia funciona como um órgão deliberativo quando decide sobre assuntos administrativos, e atua como um Poder Legislativo quando formador das normas da Convenção e do Regulamento Interno, formando assim a legislação interna do condomínio. Levando em consideração a importância de suas funções, a Assembleia é considerada a “caixa acústica” do condomínio edilício, o órgão competente para coletar e exprimir a vontade do condomínio. É na Assembleia através da discussão dos assuntos concernentes ao condomínio que a opinião coletiva do condomínio é formada e expressa a sua vontade, o que não é a soma aritmética de suas vontades individuais, mas sim a manifestação fundida numa deliberação assemblear.<sup>52</sup>

Pacheco<sup>53</sup> relata que as Assembleias Gerais têm sua necessidade sempre que houver assuntos de interesse do condomínio. É ainda nesta esfera que se reúnem os poderes dos condôminos, sendo assim o instrumento deliberativo do condomínio em caráter soberano.

Neste diapasão, Souza<sup>54</sup> observa que é nesta esfera que se tem o poder legislativo dos condôminos. Com a reunião do coletivo a assembleia elabora, altera e define todas as normas do condomínio.

Na forma de esfera soberana do condomínio, a assembleia terá sua forma e quórum de convocação disciplinada na convenção. Deve-se garantir que a convocação é de conhecimento de todos os condôminos, sob pena de nulidade.<sup>55</sup>

Franco<sup>56</sup> aborda:

Na hierarquia dos órgãos do condomínio a Assembleia Geral situa-se no plano mais alto, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o Conselho Consultivo, os condôminos e demais ocupantes do edifício, salvo no que eventualmente

---

<sup>51</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 129.

<sup>52</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 129.

<sup>53</sup> PACHECO, Sidney Alves. **Manual do Condômino**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 98.

<sup>54</sup> SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 128.

<sup>55</sup> PINASSI, Ayrton. **Administração de Condomínio: Doutrina, Legislação, Jurisprudência e Prática**. Campinas: Agá Juris Editora e Distribuidora Ltda, 1999, p. 12.

<sup>56</sup> FRANCO, Hilário; MARRA, Ernesto. **Auditoria Contábil**. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 1999, p. 66.

conflitarem com a lei, com a Convenção do Condomínio, ou quando violarem direitos individuais dos condôminos.

Deste modo, retrata-se que os assuntos deliberados em assembleia, desde que não gerem prejuízo a alguma parte, nem seja contrária a norma de convenção ou legislação, tem eficácia para proprietários e moradores do condomínio. Os atos e decisões devem ser registrados em Ata, a qual será arquivada no Cartório de Títulos e Documentos, de modo a ser oponível contra terceiros.

Existem dois tipos de assembleia geral: a de caráter ordinário e extraordinário. A Assembleia Geral Ordinária (“AGO”) é a reunião anual dos condôminos na qual deve ser apresentada a prestações de contas do período, a previsão orçamentária para o próximo exercício e, em regra, eleição de síndico e conselho, além de ter poderes para alterar o Regimento Interno. É regulamentada pelo Código Civil e tem caráter obrigatório.

A Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) tem seu condão para tratar de assuntos dos mais diversos tipos, podendo ser realizada sempre que algum ente condominial achar necessário. Deve ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, segundo a lei civil.

## **1.2 Dos regimentos de convivência social: Convenção e Regimento Interno**

Para regular todos os atos e disposições formais que existem nos condomínios, desde a porcentagem das frações ideais, partes exclusivas e as de propriedade comum, até formas de convocação de assembleia, quóruns especiais de votação e aplicação de penalidades, cada condomínio edilício deve dispor do instrumento conhecido como convenção, para que os problemas referentes ao convívio tenham caminho para resolução. Assim, a convenção do condomínio é um estatuto convencional entre os condôminos, representando o principal exercício da autonomia privada, sendo que esta disciplina as regras básicas que regularão a situação criada entre as partes, representando assim um negócio jurídico plurilateral ou coletivo.<sup>57</sup>

A natureza jurídica da convenção de condomínio é estatutária e seu caráter normativo pode ser percebido pela aptidão em alcançar não apenas aqueles que firmaram sua aprovação (condôminos) como também aqueles que ingressem futuramente no condomínio, na condição

---

<sup>57</sup> TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: Direitos das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Método, 2011, p. 298.

de adquirentes, locatários e promissórios compradores. A convenção, nesse sentido, não pode ser vista como um contrato, a medida que sua força coercitiva ultrapassa a pessoa dos compactuastes originários.

No direito real do condomínio edilício, não prevalece o acordo entre as partes, mas a sujeição da comunidade ao regime próprio instituído na convenção.<sup>58</sup> Para Venosa,<sup>59</sup> o objetivo da convenção de condomínio é regular os direitos e deveres dos condôminos, ou conjunto de edifícios tratando assim da lei básica do condomínio.

Na esteira do citado autor, pode-se afirmar que a convenção é ato normativo imposto a todos os condôminos, presentes e futuros. Esse ato normativo pode decorrer de avença contratual, mas não é sua natureza jurídica.

Sobre a convenção, Pereira<sup>60</sup> aduz:

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a conveniência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos implicam a instituição de um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, ou convenção do condomínio.

A convenção, de acordo com o art. 1.333, CC, como já dito, é instrumento obrigatório em todos os condomínios edilícios, tendo em seu conteúdo os principais direitos e obrigações dos condôminos. Pereira<sup>61</sup> reforça:

O caráter normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente às pessoas que penetram aquele círculo fechado, representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias.

Assim, a convenção de condomínio, como bem disciplina o §1º, do art. 1.334 do Código Civil, pode ser reduzida por instrumento particular ou público, vinculando os compromissários, desde que deliberada e aprovada, com subscrição e adesão de no mínimo, dois terços das frações ideais representados por seus titulares (art. 1.333 do CC). Como principal norma do prédio, situa se hierarquicamente acima de qualquer outra, como do regulamento interno, decisões em assembleia ou resoluções do conselho consultivo, tratando

---

<sup>58</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 132.

<sup>59</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 414-415.

<sup>60</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 93.

<sup>61</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 97.

estas de normas infra convencionais, que só tem eficácia jurídica quando se compatibilizam com a convenção.<sup>62</sup>

No mesmo sentido, esclarece Souza<sup>63</sup> que a convenção é um instrumento normativo e institucional. Normativa, por se tratar de um conjunto de normas e institucional, pois deve disciplinar o convívio social entre os moradores do condomínio; institucional, pois institui um corpo coletivo.

Veja-se com Pereira<sup>64</sup> o caráter contratual que a Convenção infere:

Alguns consideram a convenção uma relação contratual. E na sua origem assemelha-se ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades. Entretanto, a sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima da lei. Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei entre as partes, pois, quanto a terceiros, é res inter. Já o mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores e subrogados, vai alcançar também pessoas estranhas. Não encontraria, por exemplo, explicação na teoria do contrato uma disposição regulamentar proibitiva do uso do elevador social para subida de certos volumes, pois uma tal “cláusula contratual” seria oponível ao signatário da convenção, ao seu sucessor inter vivos ou causa mortis, ao seu locatário etc. Contudo, a um estranho ela não se aplicaria. E, no entanto, obriga. É porque algo mais existe do que uma relação contratual.

Estes elementos têm essencial importância para a incorporação imobiliária, visto que discrimina as áreas pertencentes a cada proprietário em metragem quadrada, distinguindo em uso privado ou uso comum; quais as vagas de garagem estão vinculadas as unidades; se existem vagas de visitantes; entre outros aspectos. Eventual Regimento Interno poderá regular os acontecimentos diários, cotidianos, assim como as regras básicas de convivência que devem ser observadas rotineiramente; ao contrário, a Convenção é a norma que estabelece direitos e deveres de forma mais ampla dos condôminos.

Todos que participam do universo condominial estarão vinculados ao poder da Convenção, incluindo convidados e prestadores de serviços, argumenta Souza.<sup>65</sup> No ato de constituição do condomínio, é o momento em que é aprovada a convenção, assim como deve ser levada a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, obrigando a todos, inclusive oponível a terceiros, devendo ser cumprida as suas regras.

---

<sup>62</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 135.

<sup>63</sup> SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5. ed. São Paulo. Atlas, 2007, p. 128.

<sup>64</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 94.

<sup>65</sup> SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5. ed. São Paulo. Atlas, 2007, p. 98.

Do caráter normativo da convenção resulta a necessidade da adoção de forma escrita para o ato e de constar do registro imobiliário, a fim de assegurar a sua publicidade e a sua validade *erga omnes*.<sup>66</sup> Destarte, a convenção é lei interna do condomínio, trazendo direitos e deveres dos condôminos, ou mesmo de terceiros que venham a ocupar as unidades a qualquer título.

Para que a convenção produza efeitos a terceiros, é imprescindível seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.333, parágrafo único, do CC e art. 9º, §1º, da Lei nº 4.591/1964). Com o registro, criam-se as obrigações *propter rem*, ou seja, obrigações “ambulatórias”, pois seguem o titular do domínio, apesar de também estar atrelada ao objeto da propriedade. Contudo, mesmo que ainda não levada a registro, a lei já cria obrigações entre as partes, que não podem opor-se a cumprir as já pactuadas.<sup>67</sup>

Conforme exposto o art. 1.334, inciso V, do Código Civil, o Regimento Interno é parte integrante e necessária da convenção condominial; desempenha função de subsidiar a lei e a convenção de condomínio, mas não pode com elas conflitar. Trata-se de regramento que irá prever as situações cotidianas do condomínio, permitindo um rápido e salutar entendimento.<sup>68</sup>

O regimento será válido e eficaz independentemente de registro no Cartório de Imóveis e geralmente é afixado para conhecimento de todos, no *hall* dos elevadores do condomínio. Exemplificando, o regimento interno deve cuidar de questões cotidianas do condomínio como horário de funcionamento do salão de festas, uso de churrasqueiras, tratamento do lixo ou de como deve ser feita, ou, até as funções do zelador.<sup>69</sup>

A harmonia deve imperar entre o convívio coletivo, utilizando-se do bom senso e de regras práticas diárias para que exista uma convivência pacífica entre todos. O Regimento Interno terá sua forma e quórum de aprovação estipulado pela Convenção, tornando-se um dos documentos obrigatórios do condomínio, consoante dispõe o art. 1.334, do Código Civil: “Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: [...] V – o regimento interno”.<sup>70</sup>

---

<sup>66</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 94.

<sup>67</sup> TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: Direitos das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Método, 2011, p. 272.

<sup>68</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 45.

<sup>69</sup> TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: Direitos das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Método, 2011, p. 274.

<sup>70</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002**: Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

O texto originário do art. 1.351 do Código Civil estabelecia o mesmo quórum de 2/3 da modificação da convenção para modificar o regimento interno, o que era inconveniente, pois o regimento interno tem como essência ser dinâmico, e deve ter, em princípio, maior elasticidade de alteração. Assim sendo, a Lei 10.931/2004 suprimiu a referência ao regimento interno nesse dispositivo, e para tal, hoje, aplica se tanto para sua instituição, quanto para sua modificação o quórum de maioria simples, uma vez que o quórum qualificado não é mais exigido.<sup>71</sup>

Como relatado acima, o Regimento Interno é entendido como complementar a Convenção, tratando sobre assuntos mais específicos do ambiente diário condominial. Traz, igualmente, penalidades e multas em caso de descumprimento dos itens regulamentados.

Com o Regimento Interno detalhado, os condôminos terão a informação de seus direitos e deveres dentro do condomínio. Como já dito, deve estabelecer ponto a ponto os itens que serão vedados aos condôminos e seus convidados, bem como as normas de segurança e comunicação a serem observadas.

---

<sup>71</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil:** direitos reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 414.

## 2 DO PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO CONTRA O CONDÔMINO INFRATOR

Em se tratando de condomínios edilícios, a convivência social é determinante para uma harmonia plena de exercício da co-propriedade. Por isso surge o poder do condomínio, ainda que não seja ilimitado, de sancionar o condômino antissocial, pois este sujeito viola o pacto de convivência estabelecido entre os condôminos. Contudo, antes de se analisar as sanções, em específico, é necessário abordar o alcance da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, normas internas do condomínio, no que tange as condutas antissociais, sua tipificação, bem como suas penalidades.

### 2.1 Alcance da Convenção de Condomínio e Regimento Interno nas condutas antissociais do Condômino

Conviver dentro de um condomínio, em muitas oportunidades, pode-se vivenciar a confrontação ou geração de conflitos. A convivência em comunidade depara com indivíduos de opiniões, idades, temperamentos e níveis de instrução diferentes e, para que se pudessem dirimir estes conflitos, o legislador trouxe inovações no Código Civil de 2002.<sup>72</sup>

Com efeito, o parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil estabelece que o condomínio tem a possibilidade de penalizar condôminos que, por repetidas vezes, pratiquem condutas de incompatibilidade para com a convivência no mesmo:

Art. 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.

Pela subjetividade e pelo caráter complexo em identificar o que é antissocial, tal prática de comportamento deve ser caracterizada por condutas graves e reiteradas, donde o descumprimento dos deveres (à luz do *caput* do art. 1.337 supracitado) supõe penalidade. Extraí-se, do art. 1.277, que o proprietário ou possuidor pode “fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde”.

Segundo Avvad,<sup>73</sup> tem-se o seguinte entendimento:

---

<sup>72</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 415.

<sup>73</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 95.

Caracteriza-se por atitudes reiteradas e constrangedoras, pondo em constante risco o sossego, a salubridade e, ou, segurança dos demais compossuidores e condôminos, inclusive, atos atentórios à moral, aos bons costumes, à reputação do prédio e ou de seus moradores, causando-lhes desassossego, sobressaltos, mal estar e desconforto constantes.

Denota-se que atitudes que venham abalar a segurança, o sossego, à saúde física e mental dos moradores, caracterizando o mau uso da propriedade, podem ser consideradas condutas antissociais (quando repetitivas caracterizam o disposto no Código Civil, parágrafo único do art. 1337).<sup>74</sup>

Segundo Vargas,<sup>75</sup> este dispositivo do Código Civil é:

[...] carreado de palavras com significados abstratos, como por exemplo, “incompatibilidade de convívio”, “reiteradamente”, e “comportamento anti-social”. É por isso que para destrinchar esta questão, enquanto a doutrina e a jurisprudência não definem e nem delimitam o sentido destas expressões, é necessário que se analise de forma particular cada condomínio, levando-se em conta o lugar, o modo de vida e instrução dos moradores.

Não se pode ignorar, porém, que para cada localidade, tempo e modo, se possui uma concepção com costumes e graus de instrução diferenciados, que influem sobremaneira o estabelecimento de quais seriam as condutas tidas como antissociais.<sup>76</sup>

Quanto à deliberação acerca de quais condutas podem caracterizar esta penalidade pelos condôminos, Avvad<sup>77</sup> esclarece:

São os próprios condôminos que têm a atribuição de julgar se houve a causa prevista na lei, isto é, se foi caracterizado o comportamento anti-social pela reiteração da prática de alguns desses atos atentatórios à moral e aos bons costumes ou que comprometam a saúde e o bem estar dos demais condôminos e, ainda, se a ação produziu o efeito apontado na norma jurídica, qual seja a incompatibilidade de convivência do infrator com os demais moradores.

E acrescenta:

[...] atribui à própria comunidade o poder de decidir quanto à ocorrência da infração, não só decidindo se se verificaram causa e efeito verberados, mas ainda, fixando a

<sup>74</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 95.

<sup>75</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social: uma análise à luz do Código Civil de 2002**. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 52-53.

<sup>76</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social: uma análise à luz do Código Civil de 2002**. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 53.

<sup>77</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 219.



penalidade dentro dos limites previstos. É, sem dúvida, a própria assembleias o árbitro da questão.<sup>78</sup>

Percebe-se que o disposto no Código Civil de 2002 não enseja excluir condômino ou possuidor. Isso serve apenas para que em assembleia, o condomínio tome “uma decisão quanto ao valor da multa que deve ser aplicada ou até quando deve perdurar sua cobrança”.<sup>79</sup>

Segundo Junqueira,<sup>80</sup> constata-se que é entendimento pacífico que a norma citada prevê a multa para o condômino nocivo. Contudo, questiona-se se o condômino que infringe seu dever condominial, consagrado no art. 1.336 do Código Civil e, abusando do seu direito de propriedade, prejudicando os demais, pode ele ser excluído do condomínio judicialmente ou não.

Para Américo Izidoro Angélico:

[...] pode o Juiz, então, ante a evidência dos fatos, da prova inequívoca e do convencimento da verossimilhança, decidir pela exclusão do co-proprietário da unidade condominial, continuando este com seu patrimônio, podendo locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio.<sup>81</sup>

De fato, mediante o contexto assinalado, o condômino que infringe seu dever condominial, denominado de antissocial, não perde a sua propriedade, somente o direito de convivência com os demais.<sup>82</sup> Ainda, de acordo com o entendimento de Américo Izidoro Angélico, a legislação processual civil dá respaldo para uma significativa fundamentação legal para a exclusão judicial de um condômino ou ocupante que infringe seu dever condominial.<sup>83</sup>

<sup>78</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 220.

<sup>79</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social: uma análise à luz do Código Civil de 2002**. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 54.

<sup>80</sup> JUNQUEIRA, André Luiz. **Possibilidade de exclusão de condômino anti-social**. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>81</sup> ANGÉLICO, Américo, Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do novo Código Civil – Atualidades. **Migalhas**. 2012. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI165405,81042Exclusao+do+condomino+por+reiterado+comportamento+antissocial+a+luz>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>82</sup> JUNQUEIRA, André Luiz. **Possibilidade de exclusão de condômino anti-social**. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social>>. Acesso em fev. 2014.

<sup>83</sup> ANGÉLICO, Américo, Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do novo Código Civil – Atualidades. **Migalhas**. 2012. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI165405,81042Exclusao+do+condomino+por+reiterado+comportamento+antissocial+a+luz>>. Acesso em: 26 out. 2020.

Existem diversos doutrinadores do Direito Civil brasileiro que se demonstram favoráveis à situação de exclusão do condômino nocivo ou que infringe seu dever condominial. Dentre esses, pode-se citar Hamilton Quirino Câmara, advogado da área imobiliária, que em sua obra *Condomínio Edilício* expõe: “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”.<sup>84</sup>

Na mesma senda leciona Marco Aurélio Bezerra de Melo, com o seguinte parecer: “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”.<sup>85</sup>

Segundo Junqueira,<sup>86</sup> para punir o condômino ou possuidor por seu comportamento que infringe seu dever condominial, com a multa de 10 quotas ou exclusão, não basta que sua conduta seja proibida pela convenção do condomínio: seus atos devem causar e apresentar nítida incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Para tanto, entende-se que o condômino/ocupante que infringe seu dever condominial, causando transtornos insuportáveis poderá 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 comunheiros.<sup>87</sup>

O direito de propriedade dos vizinhos de um morador antissocial é sensivelmente lesado, na medida em que seus respectivos imóveis são desvalorizados. Segundo Junqueira:<sup>88</sup>

Afinal, quem alugará um apartamento cujo vizinho promove festas barulhentas ou que costuma invadir as vagas de garagens dos outros? [...] Hoje, não se pode negar que os condomínios são grandes fontes de conflitos sociais, fato este que, por si só, obriga os interpretes da Lei a refletirem sobre os melhores meios de apaziguamento desses conflitos. [...] Diante de tais argumentos, entendemos que, a exclusão temporária ou definitiva de condômino antissocial é possível desde que haja previsão convencional e após se esgotar todos os outros recursos previstos nas normas internas do condomínio. Após aprovação da exclusão por  $\frac{3}{4}$  dos condôminos em assembleia especialmente convocada e dando direito de defesa ao condômino nocivo, ação judicial deverá ser proposta para se executar a decisão do condomínio.

---

<sup>84</sup> CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio edilício**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 159.

<sup>85</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 262.

<sup>86</sup> JUNQUEIRA, André Luiz. **Possibilidade de exclusão de condômino anti-social**. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>87</sup> JUNQUEIRA, André Luiz. **Possibilidade de exclusão de condômino anti-social**. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>88</sup> JUNQUEIRA, André Luiz. **Possibilidade de exclusão de condômino anti-social**. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social>>. Acesso em: 26 out. 2020.

Destarte, o Código Civil não concede ao condomínio o direito de excluir um condômino extrajudicialmente. Contudo, não proíbe que a exclusão se faça por meio judicial. A exclusão deve ser admitida como último recurso, caso todas as multas não produzam efeito.

## **2.2 Das condutas antissociais do condômino: sanções e reparações civis regulamentadas pelo condomínio**

O Código Civil de 2002 prevê uma penalidade ao condômino que descumprir com a normatização de boa convivência no condomínio, ao qual denomina-se de antissocial. O comportamento antissocial caracteriza-se não só pelo descumprimento das normas de convívio constantes na convenção ou regimento interno, mas também por condutas conflitantes com o bom convívio social do condomínio.<sup>89</sup> A seguir, descrevem-se algumas situações de convívio entre moradores no tocante ao sossego, saúde, segurança e bons costumes que quando excedidas podem caracterizar o condômino anti-social.

Salubridade é considerada por Ferreira<sup>90</sup> como o “conjunto das condições propícias à saúde pública”. Insalubre significa que “origina doença”<sup>91</sup> e, conceito de saúde é o “estado do indivíduo cujas funções orgânicas, físicas e mentais se acham em situação normal”.<sup>92</sup>

Diante deste contexto, conceitua-se que todo e qualquer ato de uma pessoa, não condizente com a saúde pública, que venha a causar alguma disfunção orgânica, física ou mental para com algum vizinho seu, considera-se como insalubre.<sup>93</sup> Entende-se que nas edificações contemporâneas, ouve-se mais facilmente os ruídos e barulhos dos moradores vizinhos, pois sua construção utiliza-se de materiais mais leves e finos, o que agrava em muito este problema nos condomínios.

Para tanto, os magistrados ao decidirem questões desta natureza, devem, segundo Vargas:<sup>94</sup>

---

<sup>89</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social**: uma análise à luz do Código Civil de 2002. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 54.

<sup>90</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio século XXI**: o dicionário da língua portuguesa. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova fronteira, 1999, p. 1805.

<sup>91</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio século XXI**: o dicionário da língua portuguesa. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova fronteira, 1999, p. 1115.

<sup>92</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio século XXI**: o dicionário da língua portuguesa. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova fronteira, 1999, p. 1822.

<sup>93</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social**: uma análise à luz do Código Civil de 2002. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 43.

<sup>94</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social**: uma análise à luz do Código Civil de 2002. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 43.

[...] levar em conta o bom senso, o grau de tolerabilidade, e ainda invocando os usos e os costumes locais; ou seja, discernir entre os atos que fazem ou não parte do cotidiano, pois o simples barulho de um sapato, do toque de uma campainha ou do volume razoável do som, deve ser tolerado, haja vista que fazem parte do dia-a-dia de todas as pessoas.

Os condomínios devem determinar um limite de suportabilidade dos ruídos, prevendo em seus regimentos internos a utilização de parâmetros de controle de ruídos aceito pela Norma Brasileira Registrada nº 10.151, da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Também poderá adotar o padrão de controle de ruídos fixado pelo Estado ou até mesmo pelo seu Município.<sup>95</sup>

Como exemplo, tem-se que na cidade de Florianópolis a Lei Complementar nº 003/99, fixa o limite de ruídos em áreas de predominância residencial, donde seu limite “é de 60 dB pelo período diurno; 55 dB pelo período vespertino e, 50 dB pela noite e, quanto às áreas de serviço o limite é 70 dB diurno, 60 dB vespertino e 60 dB noturno”.<sup>96</sup> Para evitar atritos advindos de barulho, o regimento interno deve fixar, entre outros, “limites e horários de restrições de barulhos, horários de mudança e reformas, do transporte de materiais de construção e, ainda, que haja a colaboração de todos os condôminos quanto ao respeito de tais regras”.<sup>97</sup>

Sobre a permissão de animais de estimação nos apartamentos, o art. 1.335 do Código Civil, enumera no inciso I, como direito dos condôminos “usar, fruir e livremente dispor de suas unidades” e, ainda, a Constituição Federal de 1988<sup>98</sup> assegura em seu art. 5º, inciso XXII, que “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes”, garantindo o direito de propriedade. No entanto, a permissão de animais nas unidades autônomas ainda é controversa, tendo sido objeto de demandas judiciais no que tange à Convenções e/ou Regimentos Internos que restringiram a manutenção de animal doméstico.

---

<sup>95</sup> CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas, ruídos em edifícios, direito de vizinhança, responsabilidade do construtor, indenização**: doutrina, jurisprudência e legislação. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 79.

<sup>96</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social**: uma análise à luz do Código Civil de 2002. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 44.

<sup>97</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social**: uma análise à luz do Código Civil de 2002. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 44.

<sup>98</sup> BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/Constitui%E7ao\\_Compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constitui%E7ao_Compilado.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

Acompanhando as necessidades da sociedade brasileira atual e a nova realidade habitacional, sobretudo nas cidades, o Código Civil, no Capítulo VI, dispõe sobre Condomínios em geral, direitos e deveres dos condôminos e sua administração. No seu Capítulo VII, tratou especificamente do Condomínio edilício.

Um condomínio edilício é um espaço que une ambientes privados e ambientes de uso conjunto. Ou seja, cada proprietário é dono da sua parte individual, mas também é dono de uma fração das áreas em comum. Assim, todos são ao mesmo tempo proprietários exclusivos de seus apartamentos, mas coproprietários das áreas comuns do edifício, devendo seguir regras de convívio indispensáveis para a manutenção da coesão orgânica desse conjunto econômico-jurídico que é o condomínio.<sup>99</sup>

Como sabido, o Código Civil de 2002 traçou as normas gerais sobre direitos e deveres dos condôminos em seus arts. 1.335 a 1.337. E, assim como ocorre no Direito Penal, sabe-se que regras e proibições somente serão efetivas se acompanhadas das respectivas sanções.<sup>100</sup>

A vida em condomínio traz reflexos diários de convivência que quando não bem administrados, causa sempre prejuízos a todos que ali habitam. Por este motivo, que o Código Civil embora obscuro em sua colocação sobre comportamento antissocial, foi além de seu antecessor, o Código Civil de 1916, que não trazia a sanção apresentada no Código Civil de 2002. Porém, ainda assim, não tratou o tema de forma clara e direta.

O que se pode observar, nesses artigos, é a gradação das sanções: a) quem deixar de pagar as taxas condominiais pagará juros e multas pré-estabelecidas; b) aquele que desrespeitar a maneira prevista para utilização seja da parte privativa, seja da parte comum, pagará multa que poderá ser de até cinco vezes as suas contribuições mensais; c) em caso de descumprimento reiterado de seus deveres, também multa de até cinco vezes sua contribuição para as despesas condominiais; d) por fim, em caso de reiterado comportamento antissocial, a sanção será a de pagar multa correspondente a dez vezes a contribuição para as despesas condominiais.

Ressalta-se que, quando a convenção permitir a guarda de animais no interior dos apartamentos, não se dá a pessoa possuidora de animal, o direito de fazer o que bem entender,

---

<sup>99</sup> TEIXEIRA, Thais. Condomínio Edilício: entendendo o conceito. **Blog do TownSq** – Condomínio Online. Disponível em: <<http://blog.townsq.com.br/o-que-e-condominio-edilicio/>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>100</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002**: Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

extrapolando limites da boa convivência. Ao mesmo, faz-se necessário cuidar da higiene, vacinação e responsabilidades por danos provocados por estes dentro do condomínio.<sup>101</sup>

Comumente, em condomínios residenciais, sua convenção ou regimento interno proíbem o exercício de certas atividades profissionais (reuniões, visitas de clientes, atividades sonoras ou que produzam cheiros), pois, podem prejudicar o sossego e comprometer a segurança do condomínio.<sup>102</sup> Outro aspecto importante e que deve ser regulamentado pelo regimento condominial, no intuito de evitar-se conflitos, são os horários de funcionamento do salão de festas, da churrasqueira, sauna, piscina, pátios, quadras de jogos e outras dependências de lazer, regular o horário de circulação de cargas e mudanças e, o de reformas em apartamentos.<sup>103</sup>

Para elidir estas, que são questões complicadas, deve-se usar o bom senso e a análise individual de cada caso. Para condôminos que façam ações que venham ferir as regras do regimento condominial, podem-se imputar a estes uma penalidade, atribuindo-lhe a denominação de antissociais.<sup>104</sup> Contudo, na prática, a aplicação dessa norma parece criar contínuas dificuldades à administração dos condomínios.

Com relação ao condômino antissocial e a aplicação de multas, importante a transcrição dos arts. 1.336 e 1337, do Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

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;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

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

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos

<sup>101</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 32.

<sup>102</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social**: uma análise à luz do Código Civil de 2002. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 45.

<sup>103</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 39.

<sup>104</sup> VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social**: uma análise à luz do Código Civil de 2002. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004, p. 45.

condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, 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.<sup>105</sup>

As situações jurídicas previstas nos incisos do art. 1.336 são meramente exemplificativas, havendo, pois, outros deveres não abrangidos pela previsão legal, os quais poderão ser incorporados na Convenção ou Regimento Interno. Anote-se, ainda, que “além do Código Civil, a convenção do condomínio também limitará o uso da propriedade, tendo o condômino que se sujeitar a ela, desde que não haja imposições ilícitas, obviamente”, afirma Pinheiro.<sup>106</sup>

Segundo decisão do STJ, de 2015, citada por Pinheiro<sup>107</sup>, a convenção condominial tem força cogente ampla e regras proibitivas e imperativas:

A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC).<sup>108</sup>

Ainda que a Convenção, que é Lei entre as partes, estabeleça normas específicas sobre direitos e deveres dos condôminos, ela não pode distanciar-se do que estabelece a lei. Por outro lado, mesmo se a Convenção não estabelecer punição para tais comportamentos antissociais, o condômino transgressor poderá ser punido, haja vista sua previsão legal no Código Civil.

<sup>105</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002: Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>106</sup> PINHEIRO, Adriano M. A vida em condomínio e o condômino antissocial: não se recomenda ao indivíduo antissocial. **JusBrasil**. 2015. Disponível em: <<https://adrianopinheiro.jusbrasil.com.br/artigos/197652955/avida-em-condominio-e-o-condomino-antissocial>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>107</sup> PINHEIRO, Adriano M. A vida em condomínio e o condômino antissocial: não se recomenda ao indivíduo antissocial. **JusBrasil**. 2015. Disponível em: <<https://adrianopinheiro.jusbrasil.com.br/artigos/197652955/avida-em-condominio-e-o-condomino-antissocial>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>108</sup> PINHEIRO, Adriano M. A vida em condomínio e o condômino antissocial: não se recomenda ao indivíduo antissocial. **JusBrasil**. 2015. Disponível em: <<https://adrianopinheiro.jusbrasil.com.br/artigos/197652955/avida-em-condominio-e-o-condomino-antissocial>>. Acesso em: 26 out. 2020.

A Assembleia Geral também se submete à Convenção. Como órgão deliberativo dos condomínios, obriga a todos. As decisões de Assembleia podem, contudo, ser modificadas em outra Assembleia, quando houver razões para tal, ou até anulada judicialmente, se contrária a dispositivos legais.

Não obstante, é comum às Convenções condominiais determinar que as multas impostas pelo síndico sejam pagas pelo condômino infrator antes de lhe conceder direito de defesa perante a Assembleia Geral. Contudo, o STJ na esteira da visão civil-constitucionalista, recomenda que também nas relações condominiais se proceda à aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana – direitos fundamentais – assegurando, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório.

Neste sentido, também é o enunciado 92 da Jornada de Direito Civil: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.<sup>109</sup> Ainda, como pode ser visto no julgado abaixo, o STJ entende ser necessária a prévia notificação do condômino antissocial, para que o mesmo tenha chance de apresentar-se à Assembleia e assim garantir seu direito de defesa. Dessa forma, conhecendo acusação e defesa, a Assembleia deliberará com mais acerto.

[...] Ressalte-se que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de ampla defesa, contraditório ou devido processo legal, na medida do possível, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. Por fim, convém esclarecer que a prévia notificação não visa conferir uma última chance ao condômino nocivo, facultando-lhe, mais uma vez, a possibilidade de mudança de seu comportamento nocivo. Em verdade, a advertência é para que o condômino faltoso venha prestar esclarecimentos aos demais condôminos e, posteriormente, a assembleia possa decidir sobre o mérito da punição.<sup>110</sup>

O Conselho da Justiça Federal, por meio do seu Centro de Estudos Judiciários – CEJ, dentre os serviços que presta ao aperfeiçoamento da Justiça Federal, tem promovido as Jornadas de Direito Civil, desde 2002. Sabe-se que os enunciados não expressam o entendimento do Conselho da Justiça Federal, que apenas promove o evento, menos ainda do

<sup>109</sup> JORNADAS DE DIREITO CIVIL 1, 3, 4 e 5. 2012. Brasília. **Enunciados aprovados das Jornadas de Direito CIVIL I, III, IV e V**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. 136 p. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>110</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.365.279/SP**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 25 ago. 2015. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num\\_registro=201102462648](https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201102462648)>. Acesso em: 26 out. 2020.



Superior Tribunal de Justiça, mas representam o pensamento médio da maioria das respectivas comissões temáticas.

Segundo o Enunciado 508, uma vez assegurado o devido processo legal, pode haver inclusive a exclusão do Condômino antissocial.

Enunciado 508 - Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.<sup>111</sup>

O entendimento acima baseia-se no argumento de que o direito patrimonial não pode se sobrepor ao direito individual de sossego e à inviolabilidade da vida privada. Destarte, conforme demonstrado nesta seção, em que pesem os dispositivos legais contidos no Código Civil, os Enunciados e entendimentos doutrinários e jurisprudenciais, pairam ainda incertezas no reconhecimento do que seja um condômino antissocial e, conseqüentemente, divergências e alguns receios na aplicação das sanções, ainda que legalmente previstas, dada, sobretudo, a subjetividade desse conceito, conforme se verá na seção a seguir.

### 2.3 Condômino antissocial e subjetividade na aplicação das sanções: análise de precedentes judiciais do TJRS e STJ

Viver num condomínio edilício é experimentar a convivência numa interação social similar aos padrões de uma cidade, afirma Resedá.<sup>112</sup> E, como numa cidade, há limitações de atuações a serem respeitadas para a manutenção da paz e da ordem.

A condição de proprietário exclusivo de uma unidade autônoma não assegura a este titular o direito de exacerbar aos limites que lhe são impostos, dentre os quais, destaca-se a

<sup>111</sup> JORNADAS DE DIREITO CIVIL 1, 3, 4 e 5. 2012. Brasília. **Enunciados aprovados das Jornadas de Direito CIVIL I, III, IV e V**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. 136 p. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>112</sup> RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista Direito UNIFACS**, n. 174, 2014. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/3417>>. Acesso em: 26 out. 2020.

necessidade da manutenção da saúde, sossego e segurança, tríade esta formadora dos denominados direitos de vizinhança.<sup>113</sup>

É nesse sentido que os conceitos apontados no capítulo inicial demonstram as razões por que o termo “antissocial”, constante no Parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil de 2002, tem trazido tantas incertezas e, por que não dizer, insegurança jurídica para os condomínios em geral, em especial os condomínios residenciais, e para seus gestores. Afinal, qual o significado jurídico dessa expressão?

O condômino antissocial, no dizer de Moraes,<sup>114</sup> não se trata de um condômino mal-educado, que não cumprimenta seus vizinhos ou que fala alto. Também não se trata do condômino retraído, tímido (ou que se acha superior aos demais), que fica na “sua” e não participa da vida social do condomínio. A questão antissocial transcende o que se chamaria de falta de educação e ou timidez, ou reserva.

É preciso, então, estabelecer uma linha divisória entre tais comportamentos. Condômino antissocial, num condomínio, seria, pois, aquele vizinho que ultrapassa todos os limites do aceitável, tornando quase impossível a convivência. Contudo, ainda que pareça se tratar de uma questão de senso comum, pode haver muita subjetividade no estabelecimento dessa distinção comportamental.

Parece indiscutível que os já transcritos arts. 1.336 e 1.337 referem-se a qualquer indivíduo que a qualquer título esteja utilizando o condomínio, seja como proprietário, como seu familiar ou hóspede, seja como inquilino. Quanto ao comportamento reiterado, também não parece pairar dúvidas: é necessário que ocorra mais de uma vez, algumas vezes. Certamente não se deve considerar como comportamento “reiterado”, no sentido que lhe atribui dispositivo legal em epígrafe, algo que tenha ocorrido apenas duas ou três vezes. E não necessariamente terá que ser o mesmo comportamento, desde que seja “antissocial”.

Há, porém, diversas questões a serem consideradas:

a) “antissocial”. É um conceito aberto para muitos, ainda que o texto da lei tente defini-lo com uma oração adjetiva que o complementa: “que gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”. Evidente também que não se pode pensar em situação

---

<sup>113</sup> RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista Direito UNIFACS**, n. 174, 2014. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/3417>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>114</sup> MORAES, Eduardo Vasconcelos de. A conduta antissocial e contumaz do condômino e suas implicações. **Migalhas**. 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI259850,21048-A+conduta+antissocial+e+contumaz+do+condomino+e+suas+implicacoes>>. Acesso em: 26 out. 2020.

de “incompatibilidade de convivência com A ou com B apenas. Teria que ser com todos, com a maioria ou, pelo menos, com considerável percentual de condôminos. Mas não dá para ignorar a subjetividade desse julgamento. Por exemplo: Qualquer comportamento mais descontraído e livre, demonstrado por um condômino jovem num condomínio de maioria idosa poderia ser considerado “incompatível” por essa maioria. É uma questão de senso comum. Conforme Rossi<sup>115</sup> trata-se de uma expressão ampla, de caráter subjetivo, que poderia englobar todas as condutas indevidas sem previsão de penalidade nos outros artigos e parágrafos. Conforme Resedá<sup>116</sup> “[...] comportamento antissocial constitui conceito vago, a ser preenchido com as referências atuais da sociedade”. Como exemplo, o autor cita: “o condômino que desobedece às orientações determinadas no regimento interno; o condômino baderneiro; aquele que chega bêbado, etc.”<sup>117</sup>

b) Embora o *caput* e parágrafo refiram-se a comportamentos reiterados, tratam de duas situações diferentes: o *caput* não fala de comportamento antissocial; apenas de comportamento reiterado. O parágrafo refere-se a comportamento antissocial reiterado.

c) Diferem também no que se refere ao papel da Assembleia de condôminos: 1) Embora sem mencioná-la, o *caput* estabelece como requisito *quorum* de deliberação igual a  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes. Ou seja, a penalidade será imposta por deliberação da Assembleia. 2) O parágrafo informa que a multa pode ser imposta, antes da assembleia, que posteriormente a confirmará ou não. Ou seja, a multa será imposta pelo síndico e validada ou não, pela Assembleia. Veja-se a expressão “ulterior” que quer dizer “seguinte”, “subsequente”. Observe-se que, neste segundo caso, não há menção à exigência de quórum especial de  $\frac{3}{4}$ . Todavia, existem julgados defendendo esta obrigatoriedade: “A aplicação da multa prevista no parágrafo único do art. 1337 do Código Civil segue a mesma regra prevista em seu *caput* quanto ao quórum de  $\frac{3}{4}$  dos votos dos condôminos para ser revestida de legalidade”.<sup>118</sup>

---

<sup>115</sup> ROSSI, Carlos. Comportamento Antissocial nos Condomínios – Perturbação do Sossego – Aplicação de Multa. **Carlos Rossi** - Consultoria & Negócios Imobiliários. 2010. Disponível em: <<http://www.consultoriarossi.com.br/servi%C3%A7os%20online/consultar-artigos-publicados/comportamento-anti-social-nos-condominios/>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>116</sup> RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista Direito UNIFACS**, n. 174, 2014. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/3417>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>117</sup> RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista Direito UNIFACS**, n. 174, 2014. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/3417>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>118</sup> SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 876390 SC 2010.087639-0**. Relator Desembargador Saul Steil, julg. 21 jun. 2011. Disponível em: <<https://tj-c.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19872193/apelacao-civel-ac-876390-sc-2010087639-0>>. Acesso em: 26 out. 2020.

d) valor da multa. No *caput* do art. 1.337, trata-se de imposição de multa de até cinco vezes a contribuição condominial, gradação que dependerá da gravidade da falta e da reiteração (quantas vezes?). O parágrafo, trata de imposição de multa de dez vezes o valor da contribuição condominial. É um número fixo. Não prevê gradação e nem leva em consideração a gravidade das faltas e a reiteração.

Contudo, ao se avaliar algumas decisões judiciais e manifestações doutrinárias, parece que tais distinções nem sempre são levadas em conta.

Na Apelação<sup>119</sup> citada abaixo, por exemplo, observa-se nitidamente tratar-se da aplicação da sanção do *caput* do art. 1.337. E, nesse caso há dois requisitos: reiteração e quórum de deliberação específico de 3/4.<sup>120</sup>

Outra Apelação do TJSP, além de demonstrar essa gradação de penalidades, joga luz sobre outra questão: a cumulação de sanções:

O artigo 1336 trata da punição aplicada diretamente pelo síndico, quando a infração e respectiva sanção estejam previstas, ainda que genericamente, na Convenção de Condomínio. Inexistindo prévia tipificação, a assembleia poderá impor a punição, procedendo conforme determinado na parte final do parágrafo 2º do art. 1336. Com essas diretrizes o Código Civil ratificou a possibilidade de o condomínio, representado pelo síndico, apenar pecuniariamente o condômino infrator dos deveres patrimoniais, limitando, todavia, o valor da multa ao quádruplo das contribuições mensais. Por coerência lógica, dessa previsão decorre que a cada infração pode corresponder uma sanção, desde que cada multa, individualmente considerada, não ultrapasse o máximo legal. Já o art. 1.337 trouxe importante inovação ao possibilitar que a punição não se restrinja à multa por cada conduta individualizada, possibilitando que o condômino infrator tenha de se sujeitar a severas penalidades em razão da reiteração das infrações, observado, nesse contexto, o procedimento mencionado na lei e a legitimidade exclusiva da Assembleia Geral para deliberar e impor a pena. Nada impede que haja a imposição de multas diretamente pelo síndico, nos termos do 2º do art. 1336, e cumulativamente a aplicação da multa prevista no art. 1337, desde que a reiteração seja patente e sempre respeitado o direito de defesa. O parágrafo único do art. 1337 corrobora essa regulamentação ao evidenciar verdadeira gradação das penalidades. O dispositivo possibilita que, diante da insistência de um condômino em infringir regras da boa-vizinhança, evidenciando, com suas atitudes, reiterado comportamento antissocial, a ponto de gerar verdadeira "incompatibilidade de convivência", sofra nova e severa multa,

---

<sup>119</sup> Despesas de condomínio. Cobrança. Ação julgada procedente. Apelo argumentando que a multa prevista no artigo 1.337 do atual CC não é devida. Alegação de que não há conduta reiterada do apelante. Confirmação da condenação. A regra do artigo 1.337 do CC impõe duas condições para a aplicação da multa: a reiteração de atitude danosa à massa condominial e que a deliberação seja tomada por quórum específico de ¾ dos votos dos demais condôminos, o que foi observado. No caso, está caracterizada a conduta reiterada de inadimplência do requerido, vez que deixou de pagar as quotas condominiais referentes a três meses, no mínimo. Recurso não provido” (TJ/SP – 35ª C. Dir. Priv., Apel. Cív. nº 003690536.2008.8.26.0224, Rel. Des. Manoel Justino Bezerra Filho, Julg. 04.07.2011).

<sup>120</sup> ROSSI. Carlos. Comportamento Antissocial nos Condomínios – Perturbação do Sossego – Aplicação de Multa. **Carlos Rossi** - Consultoria & Negócios Imobiliários. 2010. Disponível em: <<http://www.consultoriarossi.com.br/servi%C3%A7os%20online/consultar-artigos-publicados/comportamento-anti-social-nos-condominios/>>. Acesso em: 26 out. 2020.

cujo limite poderá alcançar valor equivalente a até o décuplo do valor das contribuições condominiais” (TJ/SP – 30ª C. Dir. Priv., Apel. s/ Rev; nº 992.06.013289-1, Rel. Des. Edgard Rosa, julg. 21.07.2010).<sup>121</sup>

O acórdão acima possibilita focar em outro ponto controverso desta questão: podem as infrações previstas nos §§ 1º e 2º do art. 1.336 ser punidas também pelo art. 1.337, *caput* e parágrafo único? E, principalmente: pode o inadimplente contumaz ser também punido pelo art. 1.337, *caput* e parágrafo único?

O entendimento demonstrado pelo STJ, no REsp 1.247.020,<sup>122</sup> reforça a permissividade da cumulação de penalidades. E chama a atenção para o fato de que a inadimplência reiterada pode também ser objeto de novas multas. Todavia, parece equivocarse o magistrado ao referir-se apenas ao *caput* do art. 1.337 e, ao mesmo tempo, referir-se a condômino antissocial:

Todavia, o art. 1.337 do CC/2002 - cerne de discussão no presente apelo - cria a figura do "condômino nocivo" ou "condômino antissocial", utilizando-se de cláusula aberta em relação àquele que não cumpre reiteradamente com o seus deveres para com o condomínio, [...]. Isso porque a convivência do homem em sociedade tem como exigência fundamental a estipulação de normas de conduta, com vista a uma convivência harmônica entre os seus integrantes. Assim, como se percebe pela posição topográfica dos artigos acima invocados, o legislador definiu as sanções - juros, multa ou penalidade pecuniária - específicas para a inobservância das situações expressamente previstas nos incisos I a IV do art. 1.336 do CC/2002, abarcando a hipótese de falta de pagamento da cota condominial (inciso I).

No entanto, o *caput* do art. 1.337 do CC/2002 inovou ao permitir a aplicação de "multa" de até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais em face do condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres para com o condomínio, independente das perdas e danos que eventualmente venham a ser apurados.

De fato, para tais casos, determinou um *quorum* qualificado de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes.

Ou seja, o entendimento do STJ, diferente do que noticiou Delgado (2015) foi no sentido de considerar válida a cumulação da multa do § 1º do art. 1.336 com aquela do *caput* do art. 1.337. Não previu cumulação com a multa do parágrafo único, embora utilize a palavra “antissocial” na ementa.

<sup>121</sup> ROSSI. Carlos. Comportamento Antissocial nos Condomínios – Perturbação do Sossego – Aplicação de Multa. **Carlos Rossi** - Consultoria & Negócios Imobiliários. 2010. Disponível em: <<http://www.consultoriarossi.com.br/servi%C3%A7os%20online/consultar-artigos-publicados/comportamento-anti-social-nos-condominios/>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>122</sup> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1336 § 1º, E 1.337, *CAPUT*, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1247020/DF**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 11 nov. 2012. Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica;turma.4:acordao;resp:2015-10-15;1247020-1485046>>. Acesso em: 26 out. 2020).

Pesquisando a íntegra do processo no STJ, foi possível verificar dissenso no voto do Ministro Raul Araújo, que discordou da cumulação de multas do 1.336 e 1.337, quando se trata de reiterado descumprimento do dever de pagar pontualmente a cota condominial. Além disso ele também aponta a falta de precisão na redação dos referidos artigos. Observem-se alguns excertos do seu voto vencido:

[...] Na transcrição acima constata-se que o legislador, de fato, não usou da melhor redação na construção dos dois artigos do novo Código, os quais, a uma primeira leitura, transmitem a equivocada compreensão de tratarem de normas superpostas, incidindo, seguidamente, sobre hipóteses idênticas. Tal compreensão, contudo, deve ser afastada por incompatibilidade com a boa lógica e com a melhor técnica interpretativa, que rejeitam duplicidade de normas sobre as mesmas questões, especialmente quando tais normas estão colocadas em artigos separados, específicos.<sup>123</sup>

Registre-se também que a deficiência redacional mencionada tem ensejado, mesmo na melhor doutrina, interpretações que divergem daquela a seguir adotada e exposta neste voto, que acompanha entendimento minoritário entre os estudiosos do tema.

Como se depreende da leitura do art. 1.336 supratranscrito, o legislador separou os deveres específicos do condômino, ali tratados, em duas espécies: a) no inciso I e no correspondente § 1º, aquela de ordem contributiva, relativa às despesas condominiais, impondo ao condômino o pagamento da necessária cota condominial, em regra na proporção da respectiva fração ideal, a ser acrescida, em caso de impontualidade, de juros de mora convencionados ou de um por cento ao mês mais multa moratória limitada percentualmente a dois por cento; e b) nos incisos II a IV e no respectivo § 2º, a espécie de natureza patrimonial, estabelecendo as vedações ou proibições de obras comprometedoras da segurança e da estética do edifício e de utilização inadequada da parte privativa, quanto à destinação, segurança e sossego de todos, sob pena de multa de até cinco vezes o valor da cota condominial mensal, além de perdas e danos.

Por sua vez, no art. 1.337, trata de outros deveres do condômino, deveres gerais, diversos daqueles específicos já expressamente tratados, agora deveres gerais de comportamento, de conduta e de relacionamento. Divide esses deveres comportamentais do condômino em dois segmentos: a) no *caput*, em relação ao condomínio, prevendo sanção pecuniária, apenas para o caso de descumprimento reiterado desses deveres gerais, de multa

---

<sup>123</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1247020/DF**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 11 nov. 2012. Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica;turma.4:acordao;resp:2015-10-15;1247020-1485046>>. Acesso em: 26 out. 2020.

de até cinco vezes o valor da cota condominial mensal (penalidade idêntica à do § 2º do art. 1.336), a ser imposta de acordo com a gravidade e a reiteração da falta, além de eventuais perdas e danos; e b) no parágrafo único, comportamento em relação aos demais condôminos, exigindo urbanidade, cortesia no relacionamento, compatibilidade de convivência, prevendo sanção pecuniária, somente para o caso de conduta imprópria reiterada, de multa de dez vezes o valor da contribuição condominial mensal, a prevalecer (mensalmente) até ulterior deliberação da assembleia de condôminos.

Angélico<sup>124</sup> tem posicionamento contrário:

O parágrafo único, do artigo 1337, não abrange o condômino inadimplente e sim o condômino ou possuidor que tenha comportamento antissocial, cabe aqui definir comportamento antissocial: “contrário as ideias, costumes ou interesses da sociedade; transgressor das regras da vida em sociedade e da moral social”, portanto nada tem com a inadimplência condominial.

Porém, há defensores de que se a aplicação da multa do *caput* do art. 1.337 não surtir efeitos, pode ser aplicada também a multa do seu parágrafo único, devendo, contudo, ser precedida de notificação e defesa, conforme enunciado 92 da Jornada de Direito Civil de 2012, já mencionada. Há que se observar, ainda, que as sanções “substanciais” impostas pelo Código Civil, sendo de cunho exclusivamente pecuniário, podem ser facilmente suportadas por aqueles condôminos com alto padrão econômico-financeiro, tornando-se, pois, ineficazes. Ao condomínio não deveria interessar cobrar multas, mas a boa convivência de todos. E o comportamento antissocial inviabiliza a boa convivência.

Portanto, não se mostrando eficaz a cobrança de multas, pode o condomínio, os condôminos ou quem se sentir lesado por essa conduta antissocial reiterada propor ação judicial indenizatória ou de obrigação de fazer ou não fazer, com pedidos de tutela específica, conforme prevê o Código de Processo Civil de 2015. E nesse sentido, com fulcro no art. 536, há quem defenda inclusive a expulsão do condômino antissocial, uma vez não efetivas as previsões do art. 1337.

Contudo o direito patrimonial ficaria preservado, sendo retirada do condômino antissocial apenas a posse direta. Ou seja: ele deixa o condomínio, mas continua proprietário, podendo alugar ou ceder a terceiros. Este entendimento é suportado pelo Enunciado 508 do

---

<sup>124</sup> ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Exclusão do condômino por reiterado comportamento anti-social à luz do novo código civil**. Diário das Leis Imobiliário, São Paulo - SP, ano 25, nº 24, p. 3-4, 3º decêndio de agosto de 2005, p. 47.

Centro de Estudos Judiciários do Conselho de Justiça Federal, também já mencionado alhures.

Nesse sentido, João Nascimento Franco<sup>125</sup> traz uma crítica ao legislativo sobre o tema:

Possivelmente, o legislador não quis enfrentar o problema e determinar o afastamento do condômino cujo comportamento se revele incompatível com a boa convivência condominial, temeroso de ferir o direito de propriedade. Rigoroso em outros pontos, o legislador foi muito tímido ao regular a utilização do apartamento da porta pra dentro. Contudo, para os abusos reiterados, a punição eficaz é a exclusão definitiva do condômino ou, pelo menos, com condenação de mudar-se para outro local, pois não é justo que o edifício seja afetado em seu bom nome, e seus moradores forçados a suportar a presença de alguém cujo mau comportamento seja incompatível com a moralidade e os bons costumes.

Cabe, aqui, também, a reflexão apresentada pelo Des. Ênio Santareli Zuliani:<sup>126</sup>

Vivemos uma realidade social repleta de transformações e a mais formidável delas é a valorização do ser humano, o que se deu, principalmente, com a evolução do direito de personalidade. Com inteira pertinência advoga-se, que ruídos excessivos perturbadores do sono constituem lesão ao direito da integridade física e psíquica, o que, evidentemente, autoriza a provocação do Judiciário para cessar tais atividades, sem prejuízo do dano moral, que é perfeitamente cabível (arts. 186, do CC e 5º, V e X, da CF).

Outra questão que se impõe: No âmbito do Condomínio, é necessário que a imposição de penalidade seja precedida por notificação escrita e que o condômino infrator tenha o direito de ampla defesa perante a Assembleia?

Não obstante o teor do enunciado 92 da Jornada de Direito Civil de 2012, citado no capítulo anterior, Rossi<sup>127</sup> responde negativamente:

Nos parece, com a devida vênia, que a legislação não exige a oportunidade de defesa para aplicação da multa decorrente de infrações às regras do condomínio. A Constituição Federal, ao assegurar o direito à ampla defesa (art. 5º, LV), é expressa ao dispor que o contraditório e a ampla defesa é assegurada “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral”. Ou seja, o direito de defesa é constitucionalmente garantido apenas em processos judiciais ou procedimentos da administração pública; e não na esfera privada, como é o caso dos condomínios. Essa oportunidade de defesa só será obrigatória se prevista nas regras do condomínio, nunca por força de lei. Na realidade, entendemos que a mera deliberação pelos demais condôminos sobre a aplicação da multa já é suficiente para

<sup>125</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p. 247.

<sup>126</sup> ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com condômino antissocial que não muda comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de direito civil e processual civil**, v. 7, n. 39, p. 25–31, nov./dez., 2010. Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:artigo.revista:2010;1000902696>>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>127</sup> ROSSI, Carlos. Comportamento Antissocial nos Condomínios – Perturbação do Sossego – Aplicação de Multa. **Carlos Rossi - Consultoria & Negócios Imobiliários**. 2010. Disponível em: <<http://www.consultoriarossi.com.br/servi%C3%A7os%20online/consultar-artigos-publicados/comportamento-anti-social-nos-condominios/>>. Acesso em: 26 out. 2020.



o exercício do contraditório e da ampla defesa. Isto porque, na data da assembleia em que se deliberará sobre a aplicação da multa, o condômino infrator poderá apresentar seus argumentos de defesa, o que será apreciado pelos condôminos antes de decidirem se é ou não o caso de multa.

Ressalta-se, todavia, o alerta também apontado por Angélico.<sup>128</sup> A autonomia do condomínio, por meio de 3/4 de sua assembleia, vai até a aplicação da multa de 10 vezes a contribuição condominial do infrator. Daí para a frente, a se pensar em outras penalidades como, por exemplo, a exclusão desse condômino antissocial, cabe à justiça decidir.

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.<sup>129</sup>

É de Angélico<sup>130</sup> também a afirmação de que a jurisprudência tem ainda muitas reservas em admitir medidas drásticas em relação ao condômino antissocial. E isso faz com que muitos condomínios amarguem a convivência com pessoas que impossibilitam uma vida harmoniosa naquele ambiente.

Já em relação à autonomia da Assembleia Geral no que se refere à aplicabilidade da multa, Avvad<sup>131</sup> disserta:

São os próprios condôminos que têm a atribuição de julgar se houve a causa prevista na lei, isto é, se foi caracterizado o comportamento antissocial, pela reiteração da prática de alguns desses atos atentatórios à moral e aos bons costumes ou que comprometam a saúde e o bem-estar dos demais condôminos e, ainda, se a ação produziu o efeito apontado na norma jurídica, qual seja a incompatibilidade de convivência do infrator com os demais moradores.

Ainda tratando da autonomia e soberania da Assembleia para deliberação de toda a massa condominial, o mesmo Autor comenta:

[...] atribuir a própria comunidade o poder de decidir quanto a ocorrência da infração, não só decidindo se se verificaram causa e efeito verberados, mas ainda,

---

<sup>128</sup> ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Exclusão do condômino por reiterado comportamento anti-social à luz do novo código civil**. Diário das Leis Imobiliário, São Paulo - SP, ano 25, n° 24, p. 3-4, 3° decêndio de agosto de 2005, p. 47.

<sup>129</sup> ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Exclusão do condômino por reiterado comportamento anti-social à luz do novo código civil**. Diário das Leis Imobiliário, São Paulo - SP, ano 25, n° 24, p. 3-4, 3° decêndio de agosto de 2005, p. 50.

<sup>130</sup> ANGÉLICO, Américo Isidoro, **Condomínio no novo código civil**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003, p. 98-102.

<sup>131</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 219.

fixando a penalidade dentro dos limites previstos. É, sem dúvida, a própria Assembleia o árbitro da questão.<sup>132</sup>

Conforme foi possível observar na discussão deste capítulo, há ainda controvérsias hermenêuticas no que concerne à imposição de penalidades a condôminos, em especial àquelas do art. 1.337, *caput* e parágrafo único.

Neste sentido, seria muito importante que o STJ sumulasse detalhadamente a questão, trazendo mais tranquilidade e segurança aos condomínios.

Não obstante, há de se reconhecer que precedentes jurisprudenciais podem ser uma ferramenta de pesquisa interessante para um estudo mais empírico do tema pesquisado nesta monografia. Para ilustrar posicionamentos e teses apresentadas nos capítulos anteriores deste estudo, foi realizada uma pesquisa em Acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por meio de seu *website*, que tratam do tema da conduta antissocial de condôminos. Considerando a vigência do atual Código Civil, a pesquisa estendeu-se do período de 10/01/2003 a 31/07/2020.

Foram buscados todos os acórdãos que continham nas respectivas ementas os descritores: condômino e antissocial; condomínio e comportamento antissocial; condomínio e comportamento antissocial; condomínio e conduta antissocial; e condomínio e conduta antissocial.

Não obstante ser esta uma questão que tem gerado muita discussão nos condomínios e em associações e grupos de síndicos, a pesquisa trouxe um volume bastante reduzido de processos. O número seria maior, certamente, se a pesquisa tivesse sido feita sobre o inteiro teor do processo. Cabe lembrar, também, que muitos processos desta natureza se extinguem na primeira instância, seja por conciliação antecipatória, por desistência de uma das partes ou por decisão da parte perdedora de não interpor recurso.

Desta feita, foram encontradas, no referido período, 09 (nove) decisões colegiadas, no âmbito do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, sendo aqui abordadas considerando as mais recentes para as mais antigas.

Da primeira delas se extrai que:

Decorre a conclusão de que, para a imposição de multa ao morador, não se faz necessária a advertência por escrito (carta de advertência), bastando a sua advertência verbal, como ocorreu na hipótese dos autos.

---

<sup>132</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 220.

Essa, aliás, é a interpretação que melhor se adequa à situação dos autos, pois além de conferir primazia à convenção de condomínio (em detrimento do Regimento Interno), possibilita ao morador exercer a ampla defesa, explicando ao síndico, por exemplo, que as situações por ele narradas não ocorreram ou não foram praticadas no modo descrito, exatamente como dispõe o art. 5º, LV, da Constituição Federal.

Na hipótese, verifica-se do documento juntado à fl. 17, que após receber a notificação do dia 07/04/2017, a autora enviou à administradora do condomínio um e-mail, solicitando a exclusão da penalidade por ausência de prévia carta de advertência.

Em resposta, o síndico lhe remeteu a missiva das fls. 53/54, esclarecendo que, anteriormente à aplicação da penalidade, a autora foi várias vezes advertida verbalmente em face da inobservância do cumprimento dos deveres condominiais.

Além disso, as cópias do livro de ocorrências do condomínio, das fls. 74/77, demonstram que inúmeras vezes sobrevieram reclamações de moradores em face da autora, sobretudo pela verbosidade empregada, tendo o síndico informado em todas elas que havia dado ciência à responsável e solicitado providências para a cessação do evento.<sup>133</sup>

A decisão acima transcrita evidência, a um só tempo, a necessidade de se observar o direito de defesa do condômino antissocial, bem como a comunicação, por escrito, acerca das práticas não toleráveis. E, ainda, ressaltou o papel da Convenção de Condomínio como lei interna. Logo, foi mantida a multa aplicada, não havendo que se falar em nulidade e muito menos direito de indenização à condômina antissocial.

A segunda decisão analisada foi proferida no ano de 2017, da qual se extrai importante lição, senão veja-se:

Os requisitos autorizadores da expulsão do condômino antissocial elencados pela doutrina e pela jurisprudência estiveram presentes no caso dos autos. Veja que os documentos de folhas 55/76, denotam a grande quantidade de reclamações efetuadas pelos demais condôminos em face dos réus, pelo mais variados motivos, denunciando que os demandados arremessavam, de forma corriqueira, objetos da sacada do apartamento e proferiam ofensas e gritos em suas discussões conjugais que extrapolam o razoável. Ainda, há uma série de relatos de desrespeito às normas do regulamento e da convenção do condomínio, como a não observância do local

---

<sup>133</sup> APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. APLICAÇÃO DE MULTA À MORADORA POR CONDUTA ANTISSOCIAL. ART. 1.3337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC. PREVALÊNCIA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL EM DETRIMENTO DO REGIMENTO INTERNO. Cuidando-se de documento que institui o Condomínio, de obediência obrigatória por todos que nele ingressam, a Convenção não pode ser contrariada pelo Regimento Interno, redigido a partir da sua instituição. Intelção dos arts. 1.333 e 1.334, IV e V, do CC. A multa impingida ao condômino com reiterado comportamento antissocial, prevista no art. 1.337, parágrafo único, do CC, deve ser precedida de ampla defesa, conforme preconiza o art. 5º, LV, da CF. Hipótese dos autos em que a condômina, anteriormente à aplicação da multa, foi inúmeras vezes advertida de forma verbal pelo Condomínio acerca de seu comportamento antissocial, em nenhuma delas apresentando adequação de conduta. Outrossim, posteriormente à imposição da multa, foi-lhe conferida possibilidade de defesa, tendo ela se manifestado por escrito, com contra resposta pelo condomínio. Inexistente, portanto, qualquer mácula no procedimento que impingiu multa à autora, não há falar em nulidade ou indenização por danos morais. APELO DO CONDOMÍNIO PROVIDO. APELO DA AUTORA DESPROVIDO. UNÂNIME (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70081488991**, Relator Desembargador Dilso Domingos Pereira, Vigésima Câmara Cível, julg. 29 maio 2019. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70081488991&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70081488991&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).

adequado para a disposição do lixo residencial, da circulação de animais no elevador e da limpeza de carpetes de forma inapropriada. Além disso, segundo os documentos supramencionados, houve episódio em que o réu Luciano se envolveu em acidente automobilístico nas dependências da garagem do edifício, colidindo com uma pilastra, no qual resultou a perda total do veículo.<sup>134</sup>

Na decisão ora analisada o Tribunal enfrentou questão interessante, que é a ilegitimidade do espólio para figurar no polo passivo de ação que busca a cobrança por conduta antissocial, tendo sido o processo extinto em relação ao espólio. Contudo, em relação aos demais condôminos antissocial, considerando o exercício do direito de defesa, o Tribunal manteve as multas imputadas, considerando que as condutas praticadas violaram a Convenção de Condomínio.

Dando seguimento, tem-se a terceira decisão, prolatada pelo Tribunal no ano de 2016, da qual se extrai:

Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quíntuplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas. Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.

3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a

---

<sup>134</sup> APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Não é parte legítima para figurar no polo passivo da lide o espólio que, embora titular registral do imóvel, não tem qualquer relação com o agir antissocial dos demais réus, que ocasionaram a imposição de multa. Extinção do processo com relação ao espólio de José Afonso Diehl. MÉRITO. CONDÔMINO ANTISSOCIAL. INCIDÊNCIA DE MULTA. Ampla produção probatória constante da instrução que conforta a versão do autor no sentido da necessidade de cobrança da multa tendo em vista o reiterado desrespeito às normas da convenção do condomínio. O fato de a requerida ter sido penalmente absolvida das condutas a ela imputadas não tem ingerência sobre a multa civil, por desrespeito ao regramento condominial. Sentença, no mérito, confirmada. Sucumbência redimensionada. ACOLHERAM A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ESPÓLIO DE JOSÉ AFONSO DIEHL E, NO MÉRITO, NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70065952236**, Relator Desembargador Giuliano Viero Giuliano, Décima Oitava Câmara Cível, julg. 23 mar. 2017. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70065952236&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70065952236&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).

favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.<sup>135</sup>

Da decisão acima transcrita extrai-se a importância da Convenção de Condomínio no que diz respeito à imposição de sanções, pois cabe ao referido documento tratar não apenas das condutas faltosas, mas também das consequências jurídicas pelo descumprimento, observando, claro, o disposto no Código Civil.

A quarta decisão resta assim ementada:

[...] havendo colisão entre o direito de moradia do condômino, que causa transtornos, e a dignidade das outras pessoas que residem no mesmo edifício, deve prevalecer a dignidade da pessoa humana. Portanto, indubitável que, no caso em apreço, houve transgressão ao estatuído no §2º da cláusula quarta do contrato de locação residencial, devendo ser autorizada a resolução do contrato e o despejo por quebra de cláusula, no prazo de 15 dias, nos termos do art. 63, §1º, al. "b" da Lei 8.245/91, com a redação dada pela Lei 12.112/2009, em decorrência de infração contratual. Ou seja, se realmente uma das partes tiver se excedido em seus direitos ou não cumprido com seus deveres, isso provocará a rescisão do contrato de locação por descumprimento de cláusula contratual. Ante o exposto, voto, pois, pelo provimento do recurso de apelação, nos termos da fundamentação.<sup>136</sup>

<sup>135</sup> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONDOMÍNIO. MULTA DO ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. OMISSÕES CONFIGURADAS. VÍCIO SUPRIMIDO. ACOLHIMENTO DO RECURSO, PORÉM, SEM EFEITO INFRINGENTE. I. Verificação de omissão quanto à preliminar contrarrecursal de deserção. Exame de referida prefacial, com seu desacolhimento, pois devidamente acostado o comprovante do preparo ao verso da guia. II. Apreciação, também, do art. 1.334, IV, do Código Civil, que havia sido aventado na inicial e nas contrarrazões e era importante ao julgamento. Previsão de referida norma que não altera as conclusões do julgamento acerca da possibilidade de aplicação da multa a condômino tipo como antissocial, pois decorrente de lei, sendo impossível constar, em convenção, todas as hipóteses de seu alcance. Ademais, conforme já se posicionou o E. STJ, "art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas" (REsp 1564030/MG). RECURSO ACOLHIDO SEM EFEITO INFRINGENTE. UNÂNIME (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Embargos de Declaração, Nº 70072016694**, Relator Desembargador Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julg. 15 dez. 2016. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70072016694&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70072016694&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).

<sup>136</sup> APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR QUEBRA DE CLÁUSULA CONTRATUAL. DESRESPEITO AO DIREITO DE VIZINHANÇA E AOS BONS COSTUMES. COMPROVADO. 1. No caso, restaram incontroversos os excessos cometidos pelo locatário, que culminaram em agressões físicas à vizinha, provocando-lhe ferimentos, bem como em avaria a marco e guarnições da porta de entrada do apartamento da condômina, em razão da atitude violenta e desmedida do réu. 2. Além disso, foi juntado aos autos abaixo-assinado firmado por doze moradores, solicitando providências à administradora do imóvel locado, tendo em vista o comportamento antissocial do locatário. 3. É possível a resolução do contrato de locação, em decorrência da prática de infração contratual, pois havendo colisão entre o direito de moradia do locatário, que causa transtornos, e a dignidade de outras pessoas que residem no condomínio edilício, deve prevalecer a dignidade da pessoa humana. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70066426362**, Relatora Desembargadora Adriana da Silva Ribeiro, Décima Quinta Câmara Cível, julg. 16 dez. 2015. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3)

No caso ora analisado o comportamento antissocial do locatário conduziu à propositura de ação de despejo, que contou com a anuência dos demais condôminos e após prática de atos que violaram a dignidade de outros moradores e as normas internas do condomínio. Evidencia-se, portanto, que nem sempre a multa pecuniária é a sanção adequada, pois o afastamento, em se tratando de locatário, é mais benéfico ao condomínio.

A quinta decisão, por sua vez, foi proferida também no ano de 2015, nos autos de agravo de instrumento:

[...] 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.

Embora a inexistência de amparo legal para a exclusão do condômino, a medida se mostra cabível, diante da excepcionalidade do caso, considerando-se, inclusive, as diversas multas condominiais já recebidas pela genitora de Roberto (fls. 69/73), que não se mostraram suficientes para que tomasse atitude no sentido de coibir o mal comportamento de seu filho.<sup>137</sup>

Verifica-se, no caso em tela, que o condômino antissocial levou a questão à apreciação do Tribunal após ser deferida, em primeira instância, tutela antecipada para a sua exclusão do condomínio, haja vista os riscos aos demais moradores, quanto à segurança e integridade física. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul entendeu pela manutenção da decisão proferida, diante da verossimilhança dos fatos alegados e da comprovada conduta antissocial do condômino.

A sexta decisão, também do ano de 2015, tramitou no âmbito do Juizado Especial, pleiteando indenização por prática antissocial, consubstanciada no lançamento de objetos, mormente lixo, na propriedade do autor. Logo, foi movida por terceiro em face de moradores de um condomínio. Portanto, embora abaixo transcrita, foge ao objeto de estudo:

Em observância às razões recursais, acresço que as provas documentais trazidas ao feito dão verossimilhança às alegações autorais, no sentido de que foram lançados

---

%A7a%20do%20RS&versao=&versao\_fonetica=1&tipo=1&id\_comarca=700&num\_processo\_mask=&num\_pr ocesso=70066426362&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 10 nov. 2020).

<sup>137</sup> 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 convencia 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 (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento, Nº 70065533911**, Relator Desembargador Nelson José Gonzaga, Décima Oitava Câmara Cível, julg. 13 ago. 2015. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_pr ocesso=70065533911&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_pr ocesso=70065533911&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).

objetos do condomínio ao estacionamento vizinho, em diversas ocasiões, tanto o é que o síndico à época (Sr. Júlio César) inclusive se comprometeu a tomar medidas para conscientizar os moradores do bloco acerca da gravidade do fato, conforme referido no email de fls. 09 e 11, em resposta à notificação extrajudicial de fl. 08, estando comprovados os danos materiais às fls. 13-15. [...] Ademais, em relação ao referido pelo recorrente à fl. 45, no sentido de que não está comprovado o fato de que somente o condomínio tem acesso ao telhado do estacionamento, salientando inexistir fotografias neste sentido e que tampouco a julgadora efetuou inspeção do local, diante do contexto probatório e dessa própria alegação, ao condomínio é que incumbia tal prova, carregando aos autos então fotografias que comprovasse a existência de outros prédios vizinhos.<sup>138</sup>

A sétima decisão, por sua vez, foi proferida ainda no ano de 2011, nos seguintes termos:

[...] frente ao inequívoco excesso das quantias cobradas, de serem limitados os valores cobrados nos meses em que foi extrapolado o limite previsto de um salário mínimo. Por fim, considerando o fundamento de abuso da gratuidade judiciária trazido pelo magistrado, de ser mantida a sentença no que refere à revogação da assistência judiciária gratuita.

#### DISPOSITIVO

Com essas considerações, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao apelo apenas para determinar que seja extirpado o excesso nos valores cobrados, limitando o valor mensal cobrado, nos meses em que foi extrapolado o limite previsto no Regulamento Interno, em um salário mínimo, valor a ser corrigido pelo IGPM, mais juro de mora a partir da citação.<sup>139</sup>

Percebe-se, da simples leitura, que o Poder Judiciário reconhece a importância de que o condômino utilize as áreas comuns de forma a zelar pela salubridade e segurança dos demais moradores. Por isso, caso verificado o uso anormal das áreas comuns, e tentativas de

<sup>138</sup> RECURSO INOMINADO. RESPONSABILIDADE CIVIL. LANÇAMENTO DE OBJETOS (LIXO) POR CONDÔMINOS DE EDIFÍCIO LINDEIRO À PROPRIEDADE DO AUTOR. CONDUTA ANTISSOCIAL. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. ART. 938 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS. MANTIDA CONDENAÇÃO À OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. - SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO DESPROVIDO (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso Cível, Nº 71005240361**, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator Lusmary Fatima Turelly da Silva, julg. 09 jul. 2015. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Turmas%20Recursais&verso o=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=71005240361&codE menta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Turmas%20Recursais&verso o=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=71005240361&codE menta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).

<sup>139</sup> APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. MULTAS CONDOMINIAIS. CONDUTA ANTISSOCIAL. OCORRÊNCIA. EXIGIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. O condômino não pode utilizar as áreas comuns de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos outros possuidores. Exegese do art. 1.336, IV, do Código Civil. Verificado, no caso concreto, o uso anormal das áreas comuns - permitir e alimentar gatos soltos no pátio do condomínio - mesmo após diversas tentativas de solução amigável, caracterizada a conduta antissocial capaz de gerar incompatibilidade de convivência, mostrando-se cabível a aplicação e cobrança de multa, devidamente prevista em Convenção Condominial e Regimento Interno. Consta abusividade no valor cobrado em razão das multas aplicadas, cabível sua limitação conforme previsto no Regulamento Interno do Condomínio. À UNANIMIDADE, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70040098600**, Relator Desembargador Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julg. 08 set. 2011. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_pr ocesso=70040098600&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_pr ocesso=70040098600&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).

resolução amigável do problema, é cabível a aplicação de multa prevista na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, que deve ser aplicada dentro de valores razoáveis.

A penúltima decisão versa sobre:

[...] Em se tratando de dano causado a terceiros pelo uso da propriedade imóvel, com reflexos em direitos de vizinhança, verifica-se uma peculiaridade concernente à consequência jurídica do ato, a qual depende da natureza da utilização do imóvel e dos incômodos causados. E isso porque as próprias relações de vizinhança trazem ínsitas à sua essência um limite de tolerância, uma margem de incômodo imposta a quem vive em sociedade.<sup>140</sup>

Também prolatada no ano de 2011, a decisão demonstra o entendimento da Corte quanto a necessidade de se utilizar, de forma condizente com o uso racional da propriedade, os espaços comuns no condomínio, sob pena de ser o condômino antissocial sancionado com multa. E, uma vez estabelecida dentro dos parâmetros elencados no Código Civil, não houve reforma da decisão de primeira instância.

Por último, tem-se decisão prolatada no ano de 2010, a mais antiga encontrada no período compreendido entre os anos de 2003 e 2020, como narrado anteriormente, da qual se extrai:

De fato, é cabível a imposição de multa prevista no regimento condominial, bem como na legislação civil, art. 1.337 do Código Civil - em razão de comportamento nocivo e antissocial de morador de unidade condominial, seja ele condômino, inquilino ou usuário a outro título. Ainda que a drogadição (que está na raiz dos problemas causados por tal morador) possa ser considerada uma doença e ainda que se possa ter empatia em relação a famílias que tenham, em seu seio, filhos drogados, o fato é que há limites de tolerância que se pode exigir dos demais condôminos, diante da reiteração dos atos antissociais e altamente perturbadores do referido morador. A resposta jurídica para tal situação é a possibilidade de imposição de multas, dentro dos limites previstos no art. 1.337 do C.C, que não foram ultrapassados. Assim, nada há a acrescentar na bem lançada e minuciosa sentença. [...] Descabido, porém, o pedido contraposto para que o condômino aja em relação ao inquilino, fazendo-o cessar o comportamento antissocial, sob pena de vir a ser

---

<sup>140</sup> APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DEPÓSITO INFERIOR AO DEVIDO, POR NÃO INCLUÍDA MULTA IMPOSTA EM CONFORMIDADE AO ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. BARULHO EXCESSIVO E CONDUTA ANTISSOCIAL DO CONDÔMINO. O condômino não pode utilizar a sua parte de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos outros possuidores. Exegese do art. 1.336, IV, do Código Civil. Verificado, no caso concreto, o uso anormal da propriedade, caracterizado por reiterado barulho excessivo e comportamento antissocial, demonstrando incompatibilidade de convivência, mostra-se exigível a multa fixada em assembleia geral extraordinária, com aprovação de dois terços dos condôminos, nos termos do art. 1.337 do Diploma Civil. No tocante ao valor cobrado, não há falar em abusividade, pois dentro do limite legal. Assim, frente à insuficiência do depósito para saldar o débito, pois não inclui o valor da multa, mostra-se imperioso o julgamento de improcedência da ação de consignação em pagamento. À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70040658544**, Relator Desembargador Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julg. 08 set. 2011. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70040658544&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70040658544&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).



notificado para resolver o contrato de locação no prazo de 60 dias. Isso porque a alternativa que se oferece ao condômino é a imposição de multas, potencialmente eleváveis até o décuplo do valor das despesas condominiais, nos termos do art. 1.337, parágrafo único, do C.C. Tal multa pode ser imposta tanto ao condômino, quanto diretamente ao possuidor (termo que abrange também o inquilino), como prevê o referido dispositivo legal. Isto porque o inquilino de apartamento está subordinado a duas relações jurídicas distintas ? a de locação, e a condominial. Deve observar não só as normas legais e contratuais que regem seu contrato de locação, como igualmente deve obediência às normas legais e regimentais que disciplinam a vida em condomínio edilício.<sup>141</sup>

A decisão em comento ressalta a possibilidade de ser a multa imposta ao morador, na condição de proprietário ou inquilino, que deve responder pelo uso nocivo do bem, perturbando a ordem e comprometendo o bem-estar dos demais condôminos. E ressaltou o órgão julgador que, uma vez prevista na Convenção de Condomínio, é a multa devida, nos limites legais, tendo deferido, ainda, o pedido de notificação do condômino antissocial quanto a necessidade de fazer cessar qualquer conduta nociva, sob pena de resolução do contrato de aluguel.

Portanto, resta claro que o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul reconhece o alcance da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, no que tange a previsão de sanções, bem como a importância dos arts. 1.336 e 1.337, ambos do Código Civil, no que tange a regulação da vida em condomínio, justificando-se, em caso de uso nocivo do imóvel, a aplicação de sanção e, de forma excepcional, ante a reiterada prática de atos nocivos, a exclusão do locatário, pois não se encontrou, na pesquisa jurisprudencial, exclusão do proprietário do bem.

---

<sup>141</sup> AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONDOMÍNIO. IMÓVEL LOCADO. MULTA IMPOSTA A CONDÔMINO PROPRIETÁRIO, EM RAZÃO DE DANOS CAUSADOS E COMPORTAMENTO NOCIVO DE INQUILINO. POSSIBILIDADE. PROVA SUFICIENTE DO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL DO REFERIDO INQUILINO. PERTURBAÇÃO DO AMBIENTE CONDOMINIAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA, NA PARTE QUE DESACOLHEU A PRETENSÃO DA AUTORA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA DESACOLHER O PEDIDO CONTRAPOSTO. É cabível a imposição de multa prevista no regimento condominial, bem como na legislação civil, em razão de comportamento nocivo e antissocial de morador de unidade condominial, seja ele condômino, inquilino ou usuário a outro título. Ainda que a drogadição possa ser considerada uma doença e ainda que se possa ter empatia em relação a famílias que tenham, em seu seio, filhos drogados, o fato é que há limites de tolerância que se pode exigir dos demais condôminos, diante da reiteração dos atos antissociais e altamente perturbadores do referido morador. A resposta jurídica para tal situação é a possibilidade de imposição de multas, dentro dos limites previstos no art. 1.337 do C.C. Descabido, porém, o pedido contraposto para que o condômino aja em relação ao inquilino, fazendo-o cessar o comportamento antissocial, sob pena de vir a ser notificado para resolver o contrato de locação no prazo de 60 dias (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso Cível, Nº 71002605699**, Turmas Recursais, Relator Desembargador Eugênio Facchini Neto, Terceira Turma Recursal Cível, julg. 30 set. 2010. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Turmas%20Recursais&verso o=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=71002605699&codE menta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Turmas%20Recursais&verso o=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=71002605699&codE menta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020).

Seguindo os mesmos parâmetros de pesquisa (datas e descritores), procedeu-se, finalmente à pesquisa das decisões sobre o assunto encontradas no Superior Tribunal de Justiça e no Supremo Tribunal Federal, objetivando estabelecer um paralelo com as decisões do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, e também averiguar que categorias de ações chegam a essas instâncias superiores.

Cabe aqui esclarecer que, consultado o site do STJ, não foram encontrados Acórdãos repetitivos ou súmulas sobre o assunto.

Citam-se, abaixo, os únicos 2 (dois) Acórdãos sobre a questão de aplicação de multa ao condômino antissocial, acompanhados de comentários.

Pode-se observar que as demandas levadas até o STJ seguem a mesma linha de decisão dos acórdãos gerados pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Não garantir os direitos fundamentais nas relações condominiais sem direito ao contraditório e ampla defesa, acabam onerando o infrator. Conforme vemos nas palavras do Relator Ministro Luís Felipe Salomão.<sup>142</sup>

[...] a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de ampla defesa, contraditório ou devido processo legal, na medida do possível, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.

---

<sup>142</sup> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA. 1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, 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". 2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF. 3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo. "4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade." 5. Recurso especial a que se nega provimento.

Contudo, ao contrário do entendimento sufragado pelo Tribunal de origem, a prévia notificação não visa conferir uma última chance ao condômino nocivo, facultando-lhe, mais uma vez, a possibilidade de mudança de seu comportamento nocivo. Em verdade, a advertência é para que venha prestar esclarecimentos aos demais condôminos e, posteriormente, a assembleia possa decidir sobre o mérito da punição.<sup>143</sup>

No acordo abaixo, uma tese nova, já apontada na discussão do presente trabalho chama a atenção: a possibilidade de considerar como conduta antissocial a inadimplência contumaz das taxas condominiais, sem incorrer em *bis in idem*.<sup>144</sup> Trata-se de diferentes punições, uma moratória e outra compensatória.

[...]a incidência de ambas as sanções resulta no incremento da dívida, dificultando ou inviabilizando, ainda mais, a situação do devedor. Vale lembrar que, na matéria relativa ao pagamento de quantia, o inadimplemento é coibido mediante a estipulação dos encargos da mora. Essa oneração da dívida tem como objetivo não somente desestimular a inadimplência, mas também indenizar o credor. A previsão de outros encargos de natureza pecuniária sancionatória no caso de reiterado descumprimento da obrigação não teria o condão de evitar a inadimplência, seja porque dificultará ainda mais o pagamento da dívida, seja porque presume o anormal, a má-fé do devedor, que estaria deliberadamente deixando de adimplir suas obrigações, o que contraria princípio geral de direito e a própria lógica da vida humana.<sup>145</sup>

Destarte, a pesquisa levada a efeito no site de jurisprudências do Supremo Tribunal Federal não trouxe nenhum resultado, o que não surpreendeu, haja vista as competências específicas daquele tribunal.

---

<sup>143</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.365.279/SP**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 25 ago. 2015. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num\\_registro=201102462648](https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201102462648)>. Acesso em: 26 out. 2020.

<sup>144</sup> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1336, § 1º, E 1.337, *CAPUT*, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE *BIS IN IDEM*. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito. 2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração. 3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, *caput*, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos. 4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos. 5. Recurso especial não provido.

<sup>145</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1247020/DF**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 11 nov. 2012. Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica;turma.4:acordao;resp:2015-10-15;1247020-1485046>>. Acesso em: 26 out. 2020.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho de pesquisa, analisou a origem do condomínio e a sua natureza jurídica. Quanto aos condomínios em edifícios, descreveu-se que a denominação de edilício, veio tão somente com o Código Civil de 2002. Ele apresenta requisitos indispensáveis à sua formação, o ato de instituição e o de constituição. A constituição do condomínio opera-se pela convenção condominial.

Os condomínios edilícios podem ser edificações de apartamentos residenciais, de estabelecimentos comerciais, lojas, escritórios, garagens e outros; ou conjunto destes, também chamados de propriedades horizontais, condomínios por andares ou *sui generis*.

Os problemas de vizinhança são comuns em todas as espécies de condomínios (dizem respeito à salubridade, sossego, guarda de animais em apartamentos, horário de uso e funcionamento das áreas comuns, atividades profissionais em apartamentos residenciais, manutenção de prostíbulo em unidade autônoma, etc.), contudo, nos condomínios edilícios esses conflitos são mais complexos e frequentes, diante da proximidade dos moradores. Para tanto, o Código Civil revela a preocupação do legislador em impor penalidade ao condômino que tenha o perfil antissocial.

O presente estudo ressalta que o legislador não definiu expressamente quais seriam as condutas consideradas antissociais. Este fato relega para os condomínios a responsabilidade de estabelecerem quais atitudes entendem como sendo antissociais.

Os condôminos em assembleia devem determinar quais as condutas que consideram antissociais, devendo utilizarem-se de bom senso, sendo o consenso da maioria a estabelecer o que é aceitável e o que não será.

Ressalta-se que, para ensejar a penalidade prevista, é necessário que o comportamento antissocial seja reincidente e, que o legislador, não estende a possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

Do estudo elaborado, com relativa profundidade, consubstanciando informações teóricas e práticas, obtidas nas decisões judiciais, respeitadas algumas poucas discordâncias, é possível concluir que os arts. 1.336, *caput* e parágrafos, 1337, *caput* e parágrafo único do Código Civil de 2002 representam uma gradação de ações e penalidades.

Ainda, o rol de deveres elencado no *caput* do art. 1.336 é apenas exemplificativo. No que tange os juros moratórios do § 1º do art. 1.336, referente à inadimplência, podem ser

convencionados em índices diferentes de 1%, desde, obviamente, que não sejam abusivos. A multa será sempre de até 2%.

Dando seguimento, constatou-se que o §2º deve ser interpretado pela aplicação de multa convencionada ou de até (não superior) cinco vezes as contribuições mensais a toda e qualquer infração cometida pelo condômino, uma vez que o rol do *caput* não é taxativo. Mas neste caso deve-se levar em conta mais dois fatores, a saber: independentemente da multa, eventuais danos ao condomínio deverão ser ressarcidos; e, em se tratando de infração sobre a qual não há disposição expressa, é competência da Assembleia Geral, por 2/3 no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Ademais, o condômino que reiteradamente descumprir suas obrigações poderá ser compelido a pagar multa de até cinco vezes o valor da contribuição condominial mensal, dependendo da gravidade da falta e da reiteração.

Anote-se, ainda, que está multa pode ser aplicada cumulativamente também ao condômino inadimplente contumaz. Ele pagará a multa moratória do §1º do art. 1.336, pela inadimplência a cada mês e, quando da reiteração contumaz, poderá ser compelido também a pagar a multa de até cinco vezes, prevista no *caput* do art. 1.337.

Não obstante, outras faltas previstas e punidas pelo § 2º do 1.336, poderão também ser punidas cumulativamente por este dispositivo, se praticadas reiteradamente.

Outrossim, a reiteração de faltas não implica que sejam iguais ou da mesma natureza. Basta ser um condômino que transgrida normas condominiais de qualquer natureza para receber a multa prevista no *caput* do art. 1.337.

A referida multa, contudo, não é aplicada pelo síndico. Ele deve notificar o condômino em questão sobre suas faltas reiteradas e informar que a aplicação de multa ou não será objeto de julgamento em determinada Assembleia Geral na qual o condômino em questão poderá apresentar sua defesa.

Dando seguimento, na hipótese do parágrafo único do art. 1.337 representa uma gradação das situações e penalidades anteriores e só poderá ser aplicada ao condômino já penalizado por falta individual (falta de pagamento ou falta comportamental) e por falta reiterada do *caput* do art. 1.337. Esta multa pode ser aplicada pelo síndico, mas deverá ser homologada por decisão de  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes em Assembleia ulterior.

De igual forma, embora a lei não estabeleça quórum de aprovação para a aplicação dessa multa, a doutrina estudada se manifesta majoritariamente pela aplicação dos mesmos  $\frac{3}{4}$  de condôminos restantes previstos para o *caput*.

E não há como especificar todas as condutas que possam ser consideradas “antissociais”. Trata-se de uma questão de bom-senso e de adequação ao momento histórico e cultural daquele grupo social. É um conceito vago, a ser preenchido com as referências atuais da sociedade. E a multa em comento será de dez vezes as despesas condominiais mensais. A lei não prevê gradação.

Também se constatou que ainda que os dispositivos do Código Civil não especifiquem, há unanimidade entre doutrinadores e, em especial, entre juízes e desembargadores quanto à necessidade de prévia notificação aos infratores, qualquer que seja a multa aplicada. O Enunciado 92 da Jornada de Direito Civil do Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, embora não tenha força de Lei e nem de Súmula, é um norte seguido por todos.

Se as multas se mostrarem ineficazes, o condômino infrator poderá ser levado à justiça, por meio de ação judicial indenizatória ou de obrigação de fazer ou não fazer.

Por último, mas não menos importante, não tenha sido objeto de estudo profundo no presente trabalho, aponta-se a existência de opiniões no sentido de que, em casos graves e extremos, o condomínio poderá, também, mas só por via judicial, solicitar o afastamento do condômino antissocial. Neste caso, discute-se o direito de propriedade em face de outros direitos dos demais condôminos, prevalecendo, segundo a maioria, o direito de sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, em nome da função social da propriedade.

Por derradeiro, cabe aqui apontar que o presente estudo tem limitações. A primeira, refere-se à pesquisa doutrinária, que não foi sistemática. Foram utilizados em especial artigos disponíveis na Internet, por vias comuns, sem se constituir uma revisão bibliográfica profunda que “varresse” por completo bases de dados da área.

No que diz respeito à pesquisa jurisprudencial, ela se ateve a quatro descritores e apenas procurados nas ementas. A busca no inteiro teor teria alargado os achados, certamente e inviabilizado a pesquisa proposta, que não é de natureza quantitativa.

Sugere-se, portanto, que interessados no assunto deem continuidade à pesquisa, alargando o estudo, principalmente em livros que agora começam a surgir. E, quanto ao cerne do problema colocado, diante das conclusões acima apresentadas, sugere-se que as dúvidas e

indecisões dos condomínios, gestores e condôminos poderiam ser sanadas, ou diminuídas, se o Superior Tribunal de Justiça se debruçasse sobre a questão e emitisse, por exemplo, súmula que norteasse a interpretação a ser dada na aplicação desse art. 1.337 do Código Civil brasileiro.

## REFERÊNCIAS

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

ANGÉLICO, Américo Isidoro, **Condomínio no novo código civil**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003.

ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Exclusão do condômino por reiterado comportamento anti-social à luz do novo código civil**. Diário das Leis Imobiliário, São Paulo - SP, ano 25, nº 24, p. 3-4, 3º decêndio de agosto de 2005.

ANGÉLICO, Américo, Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do novo Código Civil – Atualidades. **Migalhas**. 2012. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI165405,81042Exclusao+do+condomino+por+reiterado+comportamento+antissocial+a+luz>>. Acesso em: 26 out. 2020.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito civil: direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, 2003.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/Constitui%EA7ao\\_Compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Constitui%EA7ao_Compilado.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002**: Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 26 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.365.279/SP**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 25 ago. 2015. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num\\_registro=201102462648](https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201102462648)>. Acesso em: 26 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.365.279/SP**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 25 ago. 2015. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num\\_registro=201102462648](https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.2&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201102462648)>. Acesso em: 26 out. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1247020/DF**. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, julg. 11 nov. 2012. Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica;turma.4:acordao;resp:2015-10-15;1247020-1485046>>. Acesso em: 26 out. 2020.



CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio edilício**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas, ruídos em edifícios, direito de vizinhança, responsabilidade do construtor, indenização: doutrina, jurisprudência e legislação**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, v. 4. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa**. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova fronteira, 1999.

FRANCO, Hilário; MARRA, Ernesto. **Auditoria Contábil**. 2. Ed. São Paulo. Atlas, 1999.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

JORNADAS DE DIREITO CIVIL 1, 3, 4 e 5. 2012. Brasília. **Enunciados aprovados das Jornadas de Direito CIVIL I, III, IV e V**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. 136 p. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>>. Acesso em: 26 out. 2020.

JUNQUEIRA, André Luiz. **Possibilidade de exclusão de condômino anti-social**. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social>>. Acesso em: 26 out. 2020.

KARPAT, Gabriel. **Condomínio: orientações e prática**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O Condomínio no Novo Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

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

MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MORAES, Eduardo Vasconcelos de. A conduta antissocial e contumaz do condômino e suas implicações. **Migalhas**. 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI259850,21048-A+conduta+antissocial+e+contumaz+do+condomino+e+suas+implicacoes>>. Acesso em: 26 out. 2020.

PACHECO, Sidney Alves. **Manual do Condômino**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PINASSI, Ayrton. **Administração de Condomínio: Doutrina, Legislação, Jurisprudência e Prática**. Campinas: Agá Juris Editora e Distribuidora Ltda, 1999.

PINHEIRO, Adriano M. A vida em condomínio e o condômino antissocial: não se recomenda ao indivíduo antissocial. **JusBrasil**. 2015. Disponível em: <<https://adrianopinheiro.jusbrasil.com.br/artigos/197652955/avida-em-condominio-e-o-condomino-antissocial>>. Acesso em: 26 out. 2020.

RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista Direito UNIFACS**, n. 174, 2014. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/3417>>. Acesso em: 26 out. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento, Nº 70065533911**, Relator Desembargador Nelson José Gonzaga, Décima Oitava Câmara Cível, julg. 13 ago. 2015. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70065533911&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70065533911&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70081488991**, Relator Desembargador Dilso Domingos Pereira, Vigésima Câmara Cível, julg. 29 maio 2019. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70081488991&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70081488991&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, Nº 70065952236**, Relator Desembargador Giuliano Viero Juliato, Décima Oitava Câmara Cível, julg. 23 mar. 2017. Disponível em: [https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=)

700&num\_processo\_mask=&num\_processo=70065952236&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, N° 70066426362**, Relatora Desembargadora Adriana da Silva Ribeiro, Décima Quinta Câmara Cível, julg. 16 dez. 2015. Disponível em:

[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70066426362&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70066426362&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, N° 70040098600**, Relator Desembargador Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julg. 08 set. 2011. Disponível em:

[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70040098600&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70040098600&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível, N° 70040658544**, Relator Desembargador Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julg. 08 set. 2011. Disponível em:

[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70040658544&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70040658544&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Embargos de Declaração, N° 70072016694**, Relator Desembargador Liege Puricelli Pires, Décima Sétima Câmara Cível, julg. 15 dez. 2016. Disponível em:

[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70072016694&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70072016694&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso Cível, N° 71005240361**, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator Lusmary Fatima Turelly da Silva, julg. 09 jul. 2015. Disponível em:

[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Turmas%20Recursais&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=71005240361&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Turmas%20Recursais&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=71005240361&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 10 nov. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso Cível, N° 71002605699**, Turmas Recursais, Relator Desembargador Eugênio Facchini Neto, Terceira Turma Recursal Cível, julg. 30 set. 2010. Disponível em:

[https://www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Turmas%20Recursais&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=](https://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Turmas%20Recursais&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=)

&num\_processo=71002605699&codEmenta=7706337&temIntTeor=true. Acesso em: 10 nov. 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROSSI, Carlos. Comportamento Antissocial nos Condomínios – Perturbação do Sossego – Aplicação de Multa. **Carlos Rossi - Consultoria & Negócios Imobiliários**. 2010. Disponível em: <<http://www.consultoriarossi.com.br/servi%C3%A7os%20online/consultar-artigos-publicados/comportamento-anti-social-nos-condominios/>>. Acesso em: 26 out. 2020.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 876390 SC 2010.087639-0**. Relator Desembargador Saul Steil, julg. 21 jun. 2011. Disponível em: <<https://tj-c.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19872193/apelacao-civel-ac-876390-sc-2010087639-0>>. Acesso em: 26 out. 2020.

SCAVONNE JUNIOR, Luiz Antonio. Teoria e Prática. Direito Imobiliário. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5. ed. São Paulo. Atlas, 2007.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: Direitos das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Método, 2011.

TEIXEIRA, Thais. Condomínio Edilício: entendendo o conceito. **Blog do TownSq – Condomínio Online**. Disponível em: <<http://blog.townsq.com.br/o-que-e-condominio-edilicio/>>. Acesso em: 26 out. 2020.

VARGAS, Paola Kenia. **O condomínio e o condômino anti-social: uma análise à luz do Código Civil de 2002**. 2004. 72f. Monografia de Bacharel em Direito, na Universidade do Vale do Itajaí. São José, 2004.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com condômino antissocial que não muda comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de direito civil e processual civil**, v. 7, n. 39, p. 25–31, nov./dez., 2010. Disponível em: <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:artigo.revista:2010;1000902696>>. Acesso em: 26 out. 2020.

**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE**

**CURSO DE DIREITO**

**DIEGO VARGAS GONÇALVES**

**LIMITES DO PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO AO CONDÔMINO  
POR CONDUTAS DANOSAS REITERADAS CONTRARIAS AO CONVÍVIO  
SOCIAL CONDOMINIAL**

**Porto Alegre**

**2020**

**DIEGO VARGAS GONÇALVES**

**LIMITES DO PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO AO CONDÔMINO  
POR CONDUTAS DANOSAS REITERADAS CONTRARIAS AO CONVÍVIO  
SOCIAL CONDOMINIAL**

Projeto de pesquisa apresentado como requisito para aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão I no Curso de Direito da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Roberta Drehmer de Miranda

Porto Alegre

2020

## SUMÁRIO

<b>1 DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO</b> .....	<b>3</b>
1.1 Título provisório do TCC .....	3
1.2 Autor .....	3
1.3 Orientador .....	3
1.4 Local e curso .....	3
1.5 Ano.....	3
<b>2 TEMA</b> .....	<b>3</b>
<b>3 DELIMITAÇÃO DO TEMA</b> .....	<b>3</b>
<b>4 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA</b> .....	<b>3</b>
<b>5 JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>4</b>
<b>6 OBJETIVOS</b> .....	<b>5</b>
6.1 Objetivo geral.....	5
6.2 Objetivos específicos .....	5
<b>7 HISPÓTESES DE PESQUISA</b> .....	<b>5</b>
<b>8 EMBASAMENTO TEÓRICO</b> .....	<b>6</b>
8.1 Conceito de condomínio edilício .....	6
8.1.2 Natureza e personalidade jurídica .....	9
8.2 Condomínio edilício: direito de propriedade e sua função social.....	12
8.3 Um panorama acerca do condômino “antissocial” .....	15
8.4 Limites impostos a sanção condominial .....	19
8.5 Possibilidade de exclusão do condômino .....	21
<b>9 METODOLOGIA</b> .....	<b>25</b>
9.1 Método de abordagem.....	25
9.2 Técnicas de pesquisa.....	25
<b>10 CRONOGRAMA</b> .....	<b>26</b>
<b>11 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC 2</b> .....	<b>27</b>
<b>12 REFERÊNCIAS</b> .....	<b>28</b>

## **1. DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO**

### 1.1 Título provisório do TCC

Limites do poder de sanção do condomínio ao condômino por condutas danosas reiteradas contrárias ao convívio social condominial.

### 1.2 Autor

Diego Vargas Gonçalves

### 1.3 Orientador

Prof.<sup>a</sup> Dra. Roberta Drehmer, de Miranda

### 1.4 Local e curso

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

### 1.5 Ano

Início da pesquisa em fevereiro de 2020 com previsão de término em dezembro de 2020.

## **2. TEMA**

O exercício do poder de sanção do condomínio ao condômino que por condutas reiteradas causa danos ao convívio social condominial.

## **3. DELIMITAÇÃO DO TEMA**

Os limites ou amplitudes do poder de sanção (penalidades e multas por atos ilícitos) do condomínio, previstos ou não em Convenção, que possam resultar inclusive em exclusão do condômino do próprio convívio social condominial.

## **4. PROBLEMA DE PESQUISA.**

O poder de sanção do condomínio, ao reprimir condutas reiteradas danosas ao convívio condominial bem como a postura permanente “antissocial” do condômino, encontra limites, ou tem suas prerrogativas ampliadas, pelo Código Civil, por leis esparsas ou pela própria Convenção de Condomínio?



## 5. JUSTIFICATIVA

Diante da falta de espaçamento urbano, os regimes estatutários de condomínios facilitam o aumento maciço na quantidade de novos proprietários de unidades imobiliárias verticais e, conseqüentemente, com o passar dos anos torna-se inevitável que dissabores de convivência entre condôminos habitualmente venham a surgir, compulsando as cortes brasileiras a adaptar-se a esta reorganização espacial de propriedade.

Entretanto, há condôminos que acabam por infringir os seus deveres devido a incontáveis razões e motivos, tornando-os passíveis de sanções em razão disso. Porém, as dificuldades iniciam quando estas transgressões de deveres se tornam reiteradas e, concomitantemente, forçam ao condomínio a adoção de medidas mais drásticas, proporcionais aos danos que o condômino causa aos demais condôminos que orbitam o âmbito condominial.

A fim de desestimular a prática de tais atos, o Código Civil brasileiro prevê aplicação de uma multa pecuniária ao condômino ou ao possuidor de reiterado comportamento “antissocial”, limitada a 10 (dez) vezes o valor da contribuição das despesas condominiais, independentemente de sua previsão na Convenção ou de prévia deliberação assemblear dos demais condôminos. Contudo, quando nem mesmo está consistente e pesada sanção financeira se mostra eficaz para conter estas atitudes reiteradamente nocivas do condômino, inicia-se um novo e prolixo debate.

A partir desse momento, procura-se analisar a possibilidade de aplicação de sanções ainda mais drásticas que as já previstas na legislação de condomínios, resultando em casos mais graves na possível exclusão desse condômino do convívio condominial, afigurando-se, a princípio, uma radical sanção, contudo extremamente necessária como último recurso não só para a manutenção do equilíbrio psíquico, econômico e social na copropriedade, mas para assegurar a função social que o ordenamento jurídico brasileiro impõe ao direito proprietário, no qual também está inserida a propriedade em unidade autônoma condominial.

A presente pesquisa se justifica diante da novidade do assunto e da relevância de larga pesquisa do tema no Brasil, examinando as questões que se apresentam na legislação, na

doutrina e na jurisprudência quando as possibilidades das sanções do condomínio ao condômino por condutas danosas reiteradas ao convívio social condominial.

## **6. OBJETIVOS**

### **6.1 Objetivo Geral**

Analisar a figura do condômino que possui reiterado e nocivo comportamento “antissocial” no condomínio edilício e, a partir de então, examinar os mecanismos jurídicos hoje existentes na legislação brasileira capazes de punir, cessar ou impedir tais comportamentos.

### **6.2 Objetivos Específicos**

**1.** Verificar os limites do poder de sanção do condomínio sob o condômino que realiza condutas danosas reiteradas contrárias ao convívio social condominial;

**2.** Abordar de maneira profunda o instituto do condomínio edilício, visto sua complexidade.

**3.** Diferenciar os tipos de condôminos “antissociais” que praticam condutas danosas, analisando a questão de suas condições intelectuais ou físicas.

**4.** Analisar as limitações impostas ao direito de propriedade em razão da função social, da garantia do direito coletivo de vizinhança e do abuso de direito;

**5.** Problemática acerca da (im)possibilidade de exclusão do condômino que mora em condomínio edilício, por reiterado comportamento prejudicial ao convívio social condominial;

**6.** Identificar quais as inferências jurídicas que se colocam, quando se avalia a questão dos condôminos “antissociais” no tocante à legislação.

## **7. HIPÓTESES DE PESQUISA**

**Hipótese 1:** Quais as sanções, na esfera civil e administrativa que estão sujeitos aos condôminos flagrantemente e reiteradamente prejudiciais ao condomínio?

**Hipótese 2:** O condômino reincidente em condutas antissociais pode ser coercitivamente retirado do condomínio edilício em que ele é proprietário ou possuidor de uma unidade imobiliária?

**Hipótese 3:** Poderá o condomínio imputar sanções graves, como a retirada do condômino “antissocial” da própria convivência condominial, relativizando seu direito de propriedade sobre a unidade autônoma, com base na função social da propriedade e direitos de vizinhança?

**Hipótese 4:** Se um dos limites ao poder de sanção do condomínio é a obrigatoriedade de fornecer ao condômino “antissocial” a garantia a ampla defesa e contraditório, inclusive recorrendo ao Judiciário, até para discussão da aplicação e execução de multas?

## 8. EMBASAMENTO TEÓRICO

### 8.1 Conceito de condomínio edilício

O condomínio é um grande complexo composto por várias propriedades divididas em várias unidades independentes, que são posteriormente vendidas separadamente. Portanto, para analisar a imagem do condômino com comportamento "antissocial" reiterado, é necessário examinar minuciosamente as questões importantes e básicas dessa instituição legal específica.

Contudo, primeiramente, há necessidade diferenciarmos condomínio geral de condomínio edilício. Pode-se dizer, de maneira simples, que um (condomínio edilício) é espécie do outro (condomínio geral).<sup>1</sup>

Nesse sentido, Thais Teixeira exemplifica:

Existem os condomínios edilícios e os condomínios gerais. Em uma situação de condomínio geral – também conhecido como “comum” –, todos os proprietários são donos de tudo, sem diferenciação ou exclusividade.

Nesse caso, não existe nenhum tipo de marcação do que pertence à pessoa A ou à pessoa B. Para simplificar, imagine que o condomínio é um imóvel de dois quartos. Neste local moram dois irmãos: João e Roberto. Se aplicarmos o modelo de condomínio geral na

---

<sup>1</sup> COLANI, Camilo. CONDOMÍNIO GERAL E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Disponível em: <https://www.brasiljuridico.com.br/artigos/condominio-geral-e-condominio-edilicio> - Acesso em 28/05/2020

casa, os dois irmãos serão donos dos quartos, banheiros, garagem – tudo. Não há espaço exclusivo neste imóvel e os dois podem fazer o que bem entenderem com qualquer área.

Se imaginarmos essa casa como um Condomínio Edilício, cada um dos irmãos será dono de um quarto e as partes restantes serão de uso compartilhado. Cozinha, banheiro e jardim serão divididos entre os dois, enquanto os quartos são privativos. João não pode alugar, vender ou modificar qualquer coisa no quarto de Roberto, e vice e versa.<sup>2</sup>

Em nossa lei civil, o termo "edilício" seguiu sempre as ações edilícias, usadas para reivindicar vícios redibitórios<sup>3</sup>, os quais são defeitos encontrado na estrutura de propriedades adquiridas, porém, descobertos posteriormente a tradição.

O condomínio, ou copropriedade, é o domínio<sup>4</sup> em comum regulado pelo Código Civil de 2002, nos artigos 1314 a 1358.

O dispositivo acima está embasado pela Lei 4.591/64, denominado por “condomínio em edificações”. No entanto, há outros nomes usados pela doutrina, onde as mais comuns são: propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio em plano horizontal, condomínio *sui generis*, condomínio por andares, condomínio em edifícios de andares ou apartamentos pertencentes a proprietários diversos.

Quando uma propriedade pertence a mais de uma pessoa, haverá um condomínio, e todos os que dela participam devem preferencialmente ter direitos iguais em todas as partes. Cada condômino tem assegurada uma fração, ou quota da coisa. Portanto, o poder legal pertence a todos, visto às claras disposições legais do artigo 1331, caput, do Código Civil.<sup>5</sup>

A característica do condomínio edilício é precisamente a combinação de área privada e área comum. Consoante ao professor Antunes Varela:

---

<sup>2</sup> TEIXEIRA, Thais - **Qual a diferença entre condomínio edilício e condomínio geral?** Disponível em: <https://blog.townsq.com.br/o-que-e-condominio-edilicio/> - Acesso em: 28/05/2020

<sup>3</sup> Vade Mecum. **Código Civil**. Colaboração Livia Céspedes e Fabiana dias da Rosa - al. 29. ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 143. Artigo 441, caput: “A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.”; Artigo 442, caput: “Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.”

<sup>4</sup> Domínio = é o direito de usar, gozar e dispor de um bem.

<sup>5</sup> Vade Mecum. **Código Civil**. Colaboração Livia Céspedes e Fabiana dias da Rosa - al. 29. ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 183. Artigo 1.331, caput: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

O que verdadeiramente caracteriza a propriedade horizontal é, pois, a fruição de um edifício por parcelas ou fracções independentes, mediante a utilização de partes ou elementos afectados ao serviço do todo. Trata-se, em suma, da coexistência num mesmo edifício, de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da compropriedade de certos elementos, forçadamente comuns.<sup>6</sup>

É essencial que o edifício seja constituído por várias unidades autónomas que sejam independentes uma da outra, independentemente do número de componentes e de seus respectivos destinos (residencial ou não residencial) e áreas comuns.

Porém, para Sílvio de Salvo Venosa é de extrema importância esta destinação quanto ao uso, e assim a clara:

[...] é de vital importância, mormente porque pode caracterizar desvio de uso por parte do proprietário. É tendência atual que condomínios sejam construídos para finalidades específicas, devendo ser expreso o ato constitutivo. Este pode especificar, por exemplo, que se trata de unidades destinadas a clínicas médicas e consultórios, ou para residências de pessoas na terceira idade [...].<sup>7</sup>

Vale ressaltar que, se uma determinada propriedade pertence a uma pessoa, não há nada para falar no condomínio, porque ele existe apenas quando pertence a duas ou mais pessoas.

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira destacou que existe apenas um condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, onde todos desfrutam de toda e qualquer parte com direitos e ideias iguais.<sup>8</sup>

Resumidamente, o condomínio edilício, ou copropriedade, configura-se pela existência de partes de utilização exclusiva e partes de utilização comum, consoante o nos ensina Orlando Gomes<sup>9</sup>, “a situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns”.

---

<sup>6</sup> VARELA, Antunes; LIMA, Peres e. **Código Civil Anotado**. Coimbra: Editora Limitada, 1987, v. 3, p. 396

<sup>7</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 293.

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: posse, propriedade de direitos reais, de fruição, garantia e aquisição**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. v. 4, p. 120.

<sup>9</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. (revista, atualizada e aumentada de acordo com o Código Civil de 2002 por Luiz Edson Fachin). Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 249.

Clóvis Beviláqua confirmou o conceito acima de uma maneira mais precisa e objetiva, definindo o condomínio como um "estado anormal da propriedade"<sup>10</sup>, porque os direitos de cada proprietário estão sujeitos a outro coproprietário com mesmos direitos

Embora tenha despertado grande preocupação de juristas famosos, a natureza jurídica do instituto não foi satisfatoriamente determinada e, até hoje, ainda existem diferenças doutrinárias e jurídicas sobre o assunto.

Consoante a doutrina majoritária, as obrigações condominiais possuem caráter *propter rem*, ou seja, as obrigações relacionadas às áreas de uso comum, acompanham a coisa.

De acordo com o professor Silvio Rodrigues:

A obrigação *propter rem* é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito.<sup>11</sup>

Nesse sentido, corrobora o professor Orlando Gomes<sup>12</sup>, afirmando que as obrigações *propter rem*:

caracterizam-se pela origem e transmissibilidade automática. Consideradas em sua origem, verifica-se que provêm da existência de um direito real, impondo-se a seu titular. Esse cordão umbilical jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo.

De acordo com o artigo 1.3332, caput, do Código Civil, a constituição do condomínio edilício dá-se por ato inter vivos ou mortis causa, registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis do lugar de sua situação.

Salienta-se que, segundo nosso ordenamento jurídico, há condomínios sobre coisas móveis como também imóveis, porém, no presente estudo, trataremos exclusivamente do condomínio em imóvel.

---

<sup>10</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito civil: direito das coisas**. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal, 2003. v. 1, p. 254-255.

<sup>11</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: parte geral das obrigações**, vol. 2. 30ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 79.

<sup>12</sup> GOMES, Orlando, **Obrigações**. 17ª Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007, p. 29.

### 8.1.2 Natureza e personalidade jurídica

Embora, atualmente, ainda existam debates acerca da natureza jurídica do condomínio edilício, tornou-se irretocável a posição doutrinária majoritária de que a natureza jurídica do condomínio edilício é de ente despersonalizado, isto é, desprovido de personalidade jurídica.

Deve-se enfatizar adequadamente que os direitos de propriedade são exclusivos, para que o proprietário possa se opor a qualquer pessoa, mas nesta comunhão a propriedade pertence a várias pessoas e, portanto, perde sua exclusividade<sup>13</sup>. Portanto, é difícil conceituar a natureza legal do condomínio.

Nesse ponto, interessa-nos a análise da personalidade ou da subjetividade. Portanto, o Artigo 1 do Código Civil de 2002 garante que todos tenham a capacidade de gozar de direitos e obrigações na ordem civil. Ou seja, além da proteção legal básica resultante dos direitos de personalidade de seus titulares, a qualificação da pessoa humana também é uma capacidade universal de proteger direitos e obrigações contratuais.

Assim, desde que se mostre necessário satisfazer os interesses humanos, o mesmo direito pode conferir personalidade jurídica a outras entidades que não os humanos.

Pelos motivos expostos, torna-se difícil conceituar a natureza jurídica do condomínio. Ao longo dos anos, doutrinas e jurisprudências baseadas em habilidades materiais e processuais tentaram fornecer respostas satisfatórias para a atuação real do condomínio edilício e, até mesmo, questionam o papel da personalidade.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio é de natureza transitória por causa de sua qualidade de propriedade e por ser uma fonte inesgotável de litígios.<sup>14</sup>

Corroborando, em tom de crítica, Carlos Alberto Dabus Maluf, visto a falta de personalidade jurídica do condomínio:

“tão necessária a esse instituto, que dela precisa para poder interagir com maior desenvoltura no mundo jurídico, principalmente no que tange á aquisição de bens imóveis que se possam incorporar ao prédio já existente”.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1986, v. 3. 204.

<sup>14</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*: edição atualizada segundo a legislação vigente e elaboração jurisprudencial. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 76.

Silvio de Salvo Venosa<sup>16</sup>, diferentemente, não obstante concluir pela inexistência da personalidade jurídica no condomínio edilício, aponta que o mesmo detém uma personificação anômala, ou personalidade restrita, já que, no mundo negocial, age tal qual uma pessoa jurídica.

Também existe o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica, porque a relação entre os condôminos não possui *affectio societatis*<sup>17</sup>. Nessa visão, Clovis Beviláqua manifesta-se:

[...] embora haja algumas semelhanças entre as duas formas jurídicas, em que as relações dos sócios nascem do contrato social e as do condomínio originam-se da situação da coisa pertencente a mais de um proprietário. A sociedade forma-se com os outros contratos, pelo concurso das vontades; o condomínio, além desse modo de formação, aliás escassamente usado, resulta mias de casos para os quais, como a herança, não intervém [sic]a vontade do consorte[...]<sup>18</sup>

Ademais, sabe-se que vínculo entre os condôminos é de caráter real enquanto no caso de uma sociedade, se tem o caráter pessoal. Como todos sabemos, direitos de propriedade provêm de direitos de propriedade, e direitos de personalidade advêm de leis de obrigação. Nesse raciocínio, Orlando Gomes avalia:

[...] caracterizam o direito real como o poder imediato da pessoa sobre a coisa, que se exerce *erga omnes*. O direito pessoal, ao contrário, opõe-se unicamente a uma pessoa, de quem se exige determinado comportamento<sup>19</sup>.

O debate baseia-se, sobretudo, em saber se o condomínio edilício pode utilizar do direito real de propriedade, figurando como adquirente, entretanto, a falta de personalidade jurídica não exclui a possibilidade de que sejam tomadas medidas legais em face de condômino com reiterado comportamento “antissocial”, visto que a lei lhe conferiu capacidade processual, de acordo com o artigo 12, parágrafo IX, do Código de Processo Civil, através da representação do síndico, o qual é responsável por tomar todas medidas necessárias

---

<sup>15</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *O Condomínio Edilício no novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2004. P, 12.

<sup>16</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, v. 5. p.317

<sup>17</sup> *Affectio societatis* = ânimo de constituição de sociedade.

<sup>18</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito civil: direito das coisas*. v. 1, p. 252.

<sup>19</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 13.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 2.



para defender os interesses comuns do condomínio edilício (artigo 1.348, inciso II, do Código Civil).

## 8.2 Condomínio edílico: direito de propriedade e sua função social

Os direitos de propriedade são exclusivos, absolutos e de natureza substancial, e o proprietário tem o direito de alienar a propriedade da maneira que desejar, restringindo-se a certos interesses impostos pela sociedade.

Assim dispõe o Código Civil em seu art. 1.228:

“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

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

Com o advento da Constituição de 05 de outubro de 1988, rompeu-se com um período de opressões e mitigações de direitos e garantias fundamentais. Assim, com a chegada da Carta Constitucional de 1988, diplomas normativos que eram aplicados e concebidos autonomamente e, de certa forma, incoerentemente, receberam nova carga valorativa, possibilitando a revitalização e funcionalização de antigos institutos aos valores constitucionais<sup>20</sup>.

Silva, expôs de forma clara todos os dispositivos constitucionais da carta magna de 1988:

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

---

<sup>20</sup> Sobre a metodologia civil – constitucional, TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 13.

especiais (arts. 5º, XXIV a XXX, 170, II e III, 176, 177 e 178, 182,183, 184, 185, 186, 191 e 222).<sup>21</sup>

A funcionalização de institutos atingiu, como é evidente, o Direito Civil, que, sob as luzes do positivismo jurídico, era visto como o paço da autonomia da vontade e da liberdade contratual<sup>22</sup>. Contudo, a partir da Constituição de 1988 adquiriam novas características e passar ser orientados pelos valores constitucionais, ou seja, principalmente, pela Dignidade da Pessoa Humana.

Em relação às alterações no conteúdo dos direitos de propriedade, Dantas Jr. declarou claramente:

Esse paulatino abandono do enfoque individualista da propriedade, atualmente, mostra-se como uma tendência irreversível, uma vez que hoje se vê de modo muito claro que a propriedade, longe de poder ser usada como instrumento de dominação de uns homens sobre os outros, deve ser vista como um dos instrumentos indispensáveis à consecução do bem comum, vale dizer, apesar de se caracterizar como um direito individual, a propriedade também tem uma função a cumprir em prol da coletividade. Os direitos de propriedade podem ser a área mais sensível das instituições de direito privado e são facilmente afetados pelo desenvolvimento social, refletindo a dimensão política do sistema jurídico.<sup>23</sup>

Nas palavras do professor Carlos Alberto Dabus Maluf, *“o direito de propriedade não mais se reveste de caráter absoluto e intangível, de que outrora se impregnava. Está sujeito, na atualidade, a numerosas limitações, impostas pelo interesse público e privado, inclusive pelos princípios de justiça e do bem comum”*<sup>24</sup>

No que se refere a função social, Penteado<sup>25</sup> afirma que *“A função o social da propriedade, no sistema brasileiro, encontra guarida na Constituição Federal, como norma de referência principal. Nela a função social da propriedade encontra ocorrências diversas”*.

<sup>21</sup> SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 37. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 272.

<sup>22</sup> FACHIN, Luiz E. **Direitos fundamentais, dignidade da pessoa humana e o novo Código Civil**. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *Constituição, direitos fundamentais e direito privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003, p. 92.

<sup>23</sup> DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. **O direito de vizinhança**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 12.

<sup>24</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações do Direito de Propriedade: de acordo com o Código Civil de 2002 e com o Estatuto da Cidade**. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: RT, 2001, p.21

<sup>25</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 222.

Neste mesmo sentido, complementa:

Trata-se, a função social da propriedade, no sistema vigente, de uma cláusula geral, e, portanto, classifica-se entre as cláusulas gerais, que, são regras, dotadas de tal grau de generalidade na sua redação, ora na *fattispecie*, ora na estatuição, e em certas circunstâncias em ambas, que permitem de modo mais claro a construção da norma do caso, porque através delas não está claramente definido os casos que serão regulados e/ou a forma em que se dará a regulação. A intenção normativa está ainda mais oculta no texto da cláusula geral. São autorização para produção de direito no (normas secundárias), dentro do contexto valorativo [...]"<sup>26</sup>

Os direitos de propriedade têm funções sociais; portanto, não há um direito absoluto em um sentido irrestrito, para que possam ser modificados sempre que os interesses gerais da sociedade precisem ser atendidos. A função social modifica o plano de propriedade livre do proprietário do imóvel, impedindo que o poder atribuído ao proprietário seja usado exclusivamente para a satisfação de interesses pessoais, mas aceito pelos requisitos gerais da sociedade.

A função social pode ser analisada como um poder-dever do proprietário e os proprietários que não cumprem com as obrigações impostas pela função social do direito de propriedade podem chegar ao extremo de perder sua propriedade<sup>27</sup>.

Conclui-se que o exercício inadequado dos direitos de propriedade acarretará abuso de direitos, violando, assim, sua função social, tornando impossível obter o selo do sistema jurídico.

Nesse caso, para os proprietários “antissociais” contumaz, observa-se que eles exercem repetidamente e ilegalmente seus direitos de propriedade, violando as regras dos requisitos sociais e obviamente ignorando a função social da propriedade; portanto, tornam-se passíveis de severas punições. Como será visto, dependendo de cada caso específico, pode até ser possível expulsá-los do condomínio, não apenas concedendo uma ordem de remoção específica, conforme estipulado no artigo 497 do Código de Processo Civil, mas também por interferência judicial na unidade autônoma, consoante ao artigo 1113 e seguintes do Código Civil.

---

<sup>26</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 477.

<sup>27</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 223.

### 8.3 Um panorama acerca do condômino “antissocial”

Logo, neste momento, indaga-se: afinal, quem é o condômino antissocial ou nocivo que, através de suas atitudes reiteradas, pode até ter uma vida incompatível com outros condôminos? Que tipo de comportamento é tão prejudicial, a ponto de a lei prever sanções severas?

Ressalta-se que, para solucionar esses conflitos, os legisladores trouxeram inovações no Código Civil de 2002. Com a entrada em vigor deste, o condomínio adquire a liberdade de punir o condômino que é considerado incompatível com a vida após prática repetida. De acordo com o parágrafo único do artigo 1337:

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.

Sílvio de Salvo Venosa ensina que essa punição não afeta apenas os condôminos, incluindo qualquer possuidor da unidade<sup>28</sup>.

No entanto, o legislador não considerou usar as chamadas "clausulas abertas" para definir o significado do comportamento antissocial, as quais são termos abstratos vazios, exigindo doutrina e interpretação jurídica para limitar seu verdadeiro significado e escopo<sup>29</sup>, tornando-se um conceito vago.

Vale ressaltar as críticas do professor Carlos Alberto Dabus Maluf<sup>30</sup>, que se refere ao condômino antissocial como aquele que não respeita as limitações naturais da vida condominial, infringindo as mais elementares normas de convivência, tendo atitudes até mesmo penalmente puníveis.

O condômino antissocial é, pois, verdadeiro transgressor da função social inerente à sua unidade autônoma. Devido ao caráter subjetivo é complexo identificá-lo taxativamente.

<sup>28</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, v. 5., p. 303.

<sup>29</sup> PASCHOAL, João Paulo Rossi. **O Direito ao Sossego e o Condomínio Edilício**. *Revista Opinião Jurídica: Direito Imobiliário. Secovi-SP (Sindicato da Habitação)*, v. 2, ago. 2014, p. 90-94

<sup>30</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O Condomínio Edilício no novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 90-91.

A doutrina e jurisprudência listam uma série de ações tomadas pelos antissociais, como construção e remodelação em áreas comuns (como fachadas de do condomínio)<sup>31</sup>; uso exclusivo de áreas públicas específicas; mudança do destino da propriedade (como desenvolver atividades profissionais em propriedades residenciais)<sup>32</sup>; proteção de animais

<sup>31</sup> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. TAXA DE CONDOMÍNIO. MULTA ADMINISTRATIVA. ALTERAÇÃO DA FACHADA DO CONDOMÍNIO. LEGALIDADE DA MULTA. PREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL E NA LEI 4.591/64. I ? Deve ser mantida a multa disciplinar aplicada ao condômino que pintou a sacada de cor diferente dos demais condôminos e instalou luminárias fora do padrão estabelecido pela administração. II ? Advertido por duas vezes para alterar as irregularidades apontadas pelo condomínio, sem qualquer êxito, legítima é multa disciplinar aplicada nos termos do artigo 1.336 do Código Civil, e do artigo 10 da Lei 4.591/64. III ? Não havendo sido comprovado fato constitutivo do direito do autor no referente às irregularidades apontadas, não merecem prosperar suas assertivas com relação a nulidade da Convenção e do Regimento Interno que se encontra devidamente registrado no 2º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO - Apela&ccedil;&atilde;o (CPC): 03729734620108090051, Relator: NORIVAL SANTOMÉ, Data de Julgamento: 03/05/2019, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 03/05/2019)

<sup>32</sup> APELAÇÃO. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. RITO SUMÁRIO. CONDOMÍNIO AUTOR QUE PRETENDE A SUSPENSÃO DO FUNCIONAMENTO DA EMPRESA DO RÉU NO SEU APARTAMENTO, ALÉM DA CASSAÇÃO DO ALVARÁ. ALEGA QUE O FUNCIONAMENTO DA EMPRESA CAUSA TRANSTORNOS AOS DEMAIS CONDÔMINOS, ALÉM DE O REGIMENTO INTERNO NÃO PERMITIR A UTILIZAÇÃO DA UNIDADE PARA FINS COMERCIAIS. REQUER A SUSPENSÃO DO FUNCIONAMENTO DA EMPRESA NO LOCAL E A CASSAÇÃO DO ALVARÁ. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE O PEDIDO PARA DETERMINAR QUE O RÉU INTERROMPA O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL NO SEU IMÓVEL RESIDENCIAL. JULGOU, AINDA, EXTINTO O PEDIDO DE CANCELAMENTO DO ALVARÁ, NA FORMA DO ART. 267, VI, DO CPC. APELAÇÃO DO AUTOR. NÃO PROVIMENTO DA APELAÇÃO. Ação de "obrigação de fazer com pedido de tutela antecipada" ajuizada pelo Condomínio Moreira Gonçalves em face de André Luiz José Moreira. Condomínio autor alega que o réu utiliza o apartamento 203, de sua propriedade, como sede da empresa da qual é sócio, sendo que a atividade comercial causa transtornos aos moradores, além do fato não ser permitido pelo regulamento interno. Aduz que o alvará da empresa não autoriza a prestação de serviço e circulação de mercadorias no local, o que vem sendo descumprido pelo réu. Requer a suspensão do funcionamento da empresa no local e a cassação do alvará. Sentença julgando procedente o pedido de cessação da atividade empresarial no imóvel residencial que faz parte do condomínio. Julgou, ainda, extinto o pedido de cancelamento do alvará, sem julgamento do mérito, com base no art. 267, VI, do CPC. Apelação do réu. Preliminares de ilegitimidade passiva e de nulidade da sentença, sob a alegação de que o pedido de cassação do alvará deveria ser dirigido contra a empresa e pela via própria. Sentença que não merece reforma. Preliminar de ilegitimidade passiva que não merece prosperar. Isso porque, com base na teoria da asserção, as condições da ação devem ser aferidas de acordo com as afirmações feitas na inicial, estando, pois, configurada a legitimidade passiva ad causam relativamente ao pedido de obrigação de fazer, já que o réu é proprietário do imóvel onde estabelecida a empresa em questão. Rejeita-se, ainda, a preliminar de nulidade da sentença, eis que a sentença julgou extinto o feito com relação ao pedido de cassação do alvará, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC, sendo julgado o mérito apenas do pedido de cessação da atividade empresarial no condomínio autor. No mérito, não há dúvida de que é possível o exercício de atividade profissional na residência; no entanto, há de se observar a destinação do imóvel, bem como os direitos e deveres dos condôminos, coibindo-se eventuais abusos, nos termos dos art. 1335, I, e 1336, IV, do Código Civil. No caso, pela leitura do regulamento fica claro que os apartamentos têm finalidade exclusivamente residencial, depreendendo-se que o destino comercial previsto na convenção se refere tão somente à única loja, com acesso externo, de acordo com certidão emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, o que não é o caso do réu, que utiliza o apt. 203 para fins comerciais. As convenções condominiais e as deliberações constantes dos regulamentos internos, não contrárias à lei, são de observância obrigatória por parte de todos os condôminos até sua anulação por ato judicial ou por deliberação tomada em outra assembleia. O conjunto probatório colacionado pelo autor é farto para demonstrar a atividade comercial dada à unidade residencial do réu e os transtornos daí decorrentes, causados aos demais condôminos. Inteligência da súmula 260 do STJ. Precedentes jurisprudenciais desta Corte. NÃO PROVIMENTO DA APELAÇÃO. (TJ-RJ - APL: 00385366820118190203 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 2 VARA CIVEL, Relator: JUAREZ FERNANDES FOLHES, Data de Julgamento: 30/09/2015, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 02/10/2015)

grandes e/ou perigosos<sup>33</sup>; falta de higiene e educação para os outros; desrespeito pelos funcionários; desrespeito aos regulamentos internos; quebra de contrato, que constitui um ônus real para outros condomínios porque há carga adicional representada pela participação da parte inadimplente; e a poluição sonora<sup>34</sup>.

Portanto, os comportamentos antissociais não desempenham um papel de exaustão, pelo contrário, são abertos e apenas exemplares, claramente alinhados aos princípios de moralidade e sociabilidade. Em vista disso, se houver uma discordância entre o condomínio e

---

<sup>33</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO COMINATÓRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. CONDOMÍNIO. ANIMAL DE ESTIMAÇÃO. CACHORRO DE MÉDIO PORTE. REGIMENTO INTERNO. MITIGAÇÃO DA NORMA NO CASO CONCRETO. RISCO AO SOSSEGO E HIGIENE DO CONDOMÍNIO. COMPROVAÇÃO AUSENTE. ART. 300, CPC. REQUISITOS PRESENTES. TUTELA DEFERIDA. 1. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 2. Segundo o Código de Processo Civil de 2015, em seu art. 300, caput, tanto para a tutela cautelar como para a tutela antecipada exige-se o convencimento do juiz da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito. 3. Nada obstante normatização do regimento interno condominial, este E. Tribunal tem relativizado sua aplicação quando, em comparação com a simples vedação genérica à guarda de animais em áreas privativas dos condomínios edilícios e diante das provas e circunstâncias do caso concreto, seja possível concluir que a presença do animal não coloca em risco o sossego e a higiene do condomínio. Este é o caso dos presentes autos. 3. Presentes no caso em apreço elementos que comprovam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, o deferimento da antecipação dos efeitos da tutela é medida que se impõe. 4. Registre-se que as questões em discussão neste recurso ainda serão objeto de particular análise na origem, momento em que se aferirá de forma inequívoca o direito reclamado pela autora/agravante. 5. Recurso conhecido e provido. Decisão reformada. (TJ-DF 07279440320198070000 DF 0727944-03.2019.8.07.0000, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 15/04/2020, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/05/2020 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

<sup>34</sup> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. NATUREZA ANTECIPADA. REQUISITOS. PRESENÇA. OBRIGAÇÃO AO CONDOMÍNIO DE FAZER. CONVENÇÃO. CUMPRIMENTO. REGIMENTO INTERNO E DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA. INTELIGÊNCIA DO ART 1.348, IV, DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO PROCESSUAL DA NÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. TUTELA PROVISÓRIA. CONTRADITÓRIO POSTERGADO. ASTREINTES. ADEQUAÇÃO. QUANTUM. RAZOÁVEL. AGRAVO DESPROVIDO. In casu, a decisão interlocutória combatida não aplicou penalidade ao condomínio por eventual descumprimento pretérito de suas próprias normas, mas tão somente concedeu à autora a tutela provisória de urgência, de natureza antecipada, para compelir o condomínio ao adimplemento a partir de então as normas internas, reguladoras da boa convivência entre os condôminos, pena de multa. Assentada a verossimilhança nas cópias de reclamações formalizadas em Ata ao condomínio quanto à má utilização do espaço de lazer fora do horário permitido, causando perturbação ao sossego dos moradores, além de demonstrada inércia da administração do residencial em fazer cessar as práticas indevidas ou aplicar penalidades aos responsáveis. Assim, adequada a medida liminar para obrigar o réu a cumprir regimento interno e demais normas aplicáveis à espécie. Ademais, o perigo da demora repousa na prejudicialidade da poluição sonora aos moradores expostos, a afetar tanto a produtividade pessoal e disposição física, quanto a saúde psicológica, em decorrência do barulho excessivo em período noturno tardio. Julgado da 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal: "(...) Ademais, mostrou-se correta a aplicação da multa, após o descumprimento reiterado das normas condominiais que estabelecem o dever de silêncio no horário noturno (...) estando amparada pela Convenção de Condomínio e Regimento Interno, agindo, portanto, em exercício regular de um direito (...)" (TJDF - ACJ: 20140110786528 DF 0078652-71.2014.8.07.0001, Relator: MARCO ANTONIO DO AMARAL, Data de Julgamento: 14/10/2014, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 16/10/2014 . Pág.: 270) Guarda o quantum fixado a título de astreintes conformidade a julgados sobre o tema nos Tribunais de Justiça pátrios. Recurso desprovido. (TJ-AC - AI: 10009182220198010000 AC 1000918-22.2019.8.01.0000, Relator: Eva Evangelista, Data de Julgamento: 19/08/2019, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 24/09/2019)

o infrator, e for impossível resolver o impasse de forma pacífica e gentil, o juiz deve decidir se o comportamento do apartamento tem as características de comportamento antissocial. Note-se que, para esse fim, o magistrado deve considerar que os interesses da comunidade devem substituir os do indivíduo.

Percebe-se que não basta apenas ser um indivíduo que não cumprimenta os vizinhos para ser considerado antissocial, visto que não é sentido dado a termo “comportamento antissocial” consoante ao artigo 1.337, parágrafo único. As sanções a serem aplicadas estão ligadas ao aspecto da moralidade.

Luiz Antonio Scavone Junior, explica o seguinte:

Imaginemos um edifício residencial e familiar que passe a ser frequentado por rapazes, inclusive nas áreas comum, em razão de moradora que se preste à prostituição. Se essas pessoas passam a utilizar a piscina praticando atos libidinosos e a situação perdura a par das multas aplicadas pelo síndico, a sanção multiplicada por dez poderá ser deliberada e votada em assembleia na medida do reiterado comportamento antissocial. O mesmo se aplica se o condômino, reiteradamente passa a promover festas com barulhos excessivos, atrapalhando a saúde e o sossego dos demais moradores.<sup>35</sup>

Portanto, para ser considerado antissocial, o comportamento do morador “deve trazer incômodo e prejuízo para a vida no condomínio, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”<sup>36</sup>.

Em suma, o conceito de condomínio antissocial depende de onde e quando o comportamento ocorre, porque as inúmeras atitudes aceitas no passado foram abandonadas, assim como aceitamos os procedimentos que eram rejeitados na geração passada.

#### 8.4 Limites impostos a sanção condominial

Através dos artigos 1.335 e 1.336, o Código Civil estipulou os direitos e obrigações dos proprietários de unidades autônomas de manter, a fim de garantir uma coexistência pacífica e evitar conflitos.

---

<sup>35</sup> SCAVONE, Luiz Antonio Junior. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10. ed. rev. atual. eampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 839.

<sup>36</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, v. 5., p. 419.

Portanto, diferentes direitos e obrigações foram estabelecidos para regular o direito dos condomínios, visto suas particularidades cotidianas, “*quer pelo mecanismo de organização e disciplina da instituição social, quer pela proximidade que propicia, quer para os moradores, quer para aqueles que no condomínio exercem atividade empresarial*”<sup>37</sup>.

O artigo 1.336 do Código Civil <sup>38</sup> lista as seguintes responsabilidades para os condôminos: dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, intimamente ligado ao direito de ser votado nas assembleias, que, conforme visto, exige quitação das despesas condominiais; dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e o dever de dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos cotitulares, ou aos bons costumes. Tais punições merecem ser tratadas cada uma em suas devidas individualidades

Salienta-se que, diferentemente de outras taxas punitivas, desde que o conselho do condomínio aprove, não há necessidade de estipular multas pelo comportamento antissocial dos residentes na Convenção ou em outros documentos, desde que se caracterize a “incompatibilidade, mal-estar, dissabor a um ou mais condôminos ou moradores.<sup>39</sup>”, por ações do condômino. Portanto, mesmo no silêncio da convenção, o condômino antissocial, que não cumpre com seus deveres, poderá ser punido

Observa-se que o parágrafo 2º do artigo 1.336 e o artigo 1.337, caput, ambos do Código Civil, estabelecem a possibilidade de aplicação de multa no valor de até cinco vezes o valor da contribuição condominial.

---

<sup>37</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo, cit., p. 465.

<sup>38</sup> Vade Mecum. *Código Civil*. Colaboração Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rosa - al. 29. ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 184. Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na 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; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito. § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

<sup>39</sup> REGIS. Pércles - Quais são as punições aplicadas ao morador/condômino que desrespeita os deveres que lhe são impostos? – Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/64925/quais-sao-as-punicoes-aplicadas-ao-morador-condomino-que-desrespeita-os-deveres-que-lhe-sao-impostos> - Acesso em: 29/05/2020



Observa-se que tanto o artigo 1336, parágrafo 2º quanto o artigo 1337 do Código Civil estipulam a possibilidade de impor uma multa de até cinco vezes o valor dos condomínios. Contudo, se práticas antissociais forem reiteradas, resultando em incompatibilidade com a vida dos demais moradores, os condomínios contumazes podem ser forçados a pagar uma terceira multa, equivalente a dez vezes a quota condominial, até uma deliberação condominial posterior. (Artigo 1337 do Código Civil, único parágrafo).

É importante observar que todas as multas impostas aos condôminos antissociais dependem do cumprimento de procedimentos legais adequados, respeitando-se o contraditório e ampla defesa, tais princípios já pacificadas pelo Supremo Tribunal Federal, que determina todos os direitos básicos garantidos pela Constituição Federal.

Sílvio de Salvo Venosa aponta que “*qualquer que seja a modalidade de imposição de multa ou penalidade requer seja conferido direito de defesa ao condômino*”<sup>40</sup>. Da mesma forma, destacam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery que “*todos os condôminos, inclusive o que está ou será acusado de atos antissociais*”, pois “*o condômino acusado tem o direito de se defender nas assembleias de condôminos, que devem ser convocadas com pauta específica para deliberar sobre a matéria*”<sup>41</sup>.

Observa-se que o Código Civil, devido a incerteza de aplicabilidade, não atribui a notificação emitida pelo condomínio a força de um título executivo. Portanto, quando qualquer comportamento prejudicial é encontrado, o condomínio deve ser responsável por registrar os fatos que ocorreram, formando um conjunto de evidências que podem fornecer evidências claras dos perigos causados, como, por exemplo, boletins de ocorrências, além de reclamações formais de vizinhos.

#### 8.5 Possibilidade de exclusão do condômino

As sanções monetárias progressivas estipuladas na legislação atual, que são implementadas isoladamente, por vezes, provam ser inofensivas, visto que não inibem o comportamento antissocial repetitivo e, portanto, não são suficientes para acabar com o comportamento prejudicial.

---

<sup>40</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, v. 5, p. 332.

<sup>41</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado e Legislação Extravagante*. 5. ed. São Paulo: RT, 2007, p. 934.

Silvo de Salvo Venosa<sup>42</sup> acrescentou que, embora o legislador estivesse muito perto de determinar a questão da exclusão, ele não se atreveu a reconhecer explicitamente a possibilidade de impedir que condômino ou pessoas semelhantes usem sua autonomia, visto que, segundo J. Nascimento Franco<sup>43</sup>, o legislador pode não querer enfrentar o terrível problema de prejudicar os direitos de propriedade privada.

Portanto, diante da omissão legislativa, não há outra maneira senão procurar expulsar judicialmente o condomínio que, reiteradamente, prejudica a vida condominial. Embora existam omissões legislativas, a doutrina e a jurisprudência têm incumbido de tratar deste certame, o qual é dividido em duas vertentes: uma oposta e a outra a favor de excluir o condômino tema desta dissertação.

Segundo a contrária à exclusão, os juristas não reconhecem a possível exclusão condômino antissocial, pois, há ausência de previsão legal e violam o direito fundamental de propriedade

Flávio Tartuce e José Fernando Simão<sup>44</sup> expressam que a exclusão de membros antissociais é uma sanção extremamente excessiva, diante da tendência de constitucionalização do direito civil.

Penteado<sup>45</sup> tem a mesma opinião, visto que, de acordo com as disposições legais, o pedido de exclusão é impossível juridicamente.

Aduzindo a esta corrente, o Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu:

CONDOMÍNIO – EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL – AÇÃO JULGADA EXTINTA – CARÊNCIA DE AÇÃO – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO – SANÇÃO GRAVOSA QUE NÃO POSSUI PREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL – INCONFORMISMO – OMISSÃO DO LEGISLADOR QUE, POR SI SÓ, NÃO PROÍBE A PRETENSÃO DEDUZIDA EM JUÍZO, NEM AFASTA A APLICAÇÃO DE NORMAS

<sup>42</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. 15. ed. **Direito Civil: Direitos Reais**. Coleção Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2015, v. 5, p. 392

<sup>43</sup> FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 196-200.

<sup>44</sup> SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: direito das coisas**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, v. 4. P. 295.

<sup>45</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 3ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

CONSTITUCIONAIS QUE INTEGRAM O DIREITO PRIVADO – DEVER DA JUSTIÇA DE SOLUCIONAR A CONTROVÉRSIA PELO MÉRITO – DIREITO DE AÇÃO RECONHECIDO - SENTENÇA ANULADA. RESULTADO: apelação parcialmente provida.<sup>46</sup>

Contudo, na corrente favorável a exclusão, tida como majoritária, a exclusão é vista como um método para restabelecer a boa convivência, com base no pressuposto de que aqueles que escolhem viver ou trabalhar em condomínios edilício, devem se adaptar à vida coletiva. Nestes casos, o condômino contumaz deve residir em local apropriado a sua personalidade.<sup>47</sup>

Nesta vertente, entende Álvaro Villaça Azevedo:

A exclusão do condômino nocivo é a única solução para conter os aludidos abusos no direito de propriedade, que tem seu fundamento, principalmente constitucional, na ideia de função social. A propriedade há de se exercer, sempre, segundo sua função social. A lei civil, assim, dá um passo adiante na complementação desse significado importante, do condicionamento do uso da propriedade de forma harmônica, pacífica, nos moldes legais, preservando o bem-estar dos condôminos, dos vizinhos e o meio ambiente.<sup>48</sup>

Ressalta-se que a exclusão de membros antissociais somente ocorrerá sob as ordens do judiciário precedidas de decisão em assembleia e, antes disso, com base em ações prejudiciais reiteradas do condomínio e na ineficácia das multas aplicadas.

Segundo Arnaldo Rizzardo, para que a demanda tenha alguma chance de sucesso, é essencial que, antes de tudo, o condômino seja notificado para que ele (se quiser) compareça a assembleia e discuta sua possível exclusão, explanando, verbalmente ou formalmente, as suas justificativas aos presentes. Ressalta-se que não é imprescindível a existência de cláusula na

---

<sup>46</sup> (TJ-SP - APL: 40003962520138260010 SP 4000396-25.2013.8.26.0010, Relator: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 07/04/2016, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/04/2016)

<sup>47</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. 15. ed. **Direito Civil: Direitos Reais**. Coleção Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2015, v. 5. P. 394

<sup>48</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edilício e Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre: Magister, v. 27 nov./dez. 2008, p. 57.

convenção ou regimento interno autorizando os demais condôminos a ingressar com processo judicial de exclusão do condômino antissocial<sup>49</sup>.

De qualquer forma, o proprietário ou possuidor não perderá os direitos de propriedade sobre o bem imóvel após ser expulso, apenas será vedado do seu uso direto<sup>50</sup>. Na verdade, poucas foram as vezes que tribunais enfrentaram situações relacionadas à exclusão de proprietários de apartamentos devido a comportamentos antissociais repetidos, mas em circunstâncias recentes, o tribunal vem reconhecendo essa possibilidade, desde que presentes todas as premissas e procedimentos necessários para constituir o tribunal.

Neste sentido, entendeu pela exclusão a juíza de Direito da 19ª vara Cível de SP, em sentença determinou a retirada do morador antissocial do condomínio residencial no prazo de 60 dias, sob pena de remoção forçada, através do processo nº. 1065584-32.2016.8.26.0100.<sup>51</sup>

Segundo a magistrada:

"Restou devidamente comprovada a conduta antissocial, por todas as desavenças com os demais moradores, pelo ambiente de temor criado no prédio, pelas ameaças proferidas pelo réu. Inviável a vida em condomínio, os acontecimentos que justifiquem a sua exclusão não são pontuais, mas frequentes, colocando em risco a convivência com os demais moradores"<sup>52</sup>

E neste mesmo sentido, concluiu:

Ainda que não haja previsão legal quanto à possibilidade de exclusão de condômino, pelo fato de o Código Civil limitar-se à aplicação de multa, em seu

---

<sup>49</sup> 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: Magister, v. 39 (nov./dez. 2010), p. 29

<sup>50</sup> CÂMARA, Hamilton Quirino. Condomínio Edifício: Manual Prático com Perguntas e Respostas. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. P. 159

<sup>51</sup> MEDEIROS, Lucas Daniel - **A justiça determina que morador com conduta antissocial deverá sair de condomínio.** Disponível em: <https://lucascezar.jusbrasil.com.br/artigos/527698944/a-justica-determina-que-morador-com-conduta-antissocial-devera-sair-de-condominio?ref=serp> – Acesso em: 01/06/2020

<sup>52</sup> MEDEIROS, Lucas Daniel - **A justiça determina que morador com conduta antissocial deverá sair de condomínio.** Disponível em: <https://lucascezar.jusbrasil.com.br/artigos/527698944/a-justica-determina-que-morador-com-conduta-antissocial-devera-sair-de-condominio?ref=serp> – Acesso em: 01/06/2020

artigo 1.337, a jurisprudência e a doutrina entendem pelo seu cabimento, como medida excepcional e extrema.<sup>53</sup>

Ressalta-se que, em sentença da juíza amparou o pedido subsidiário formulado pelo condomínio, qual seja, a manutenção do direito de propriedade do réu, mas retirando-lhe apenas o direito dele próprio de usar a coisa, sentenciando a retirada do morador antissocial de condomínio no prazo de 60 dias, sob pena de remoção forçada

À primeira vista, as sanções pela expulsão de condôminos antissociais podem parecer muito rigorosas e podem não ser consistentes com a natureza legal dos direitos de propriedade.

Portanto, não há dúvida de que existe um fato social que exige medidas legais reais e efetivas, cujo objetivo é conter essa realidade para coordenar a vida social e alcançar uma convivência pacífica condomínios edifícios. Esse fato social nos faz refletir sobre a urgência desta pesquisa, para que possamos encontrar e implementar sanções legais realmente apropriadas em cada caso específico e até permitir a exclusão de condôminos ditos antissociais.

## 9. METODOLOGIA

A metodologia a ser utilizada basear-se-á numa revisão da literatura, balizada em pesquisa bibliográfica. O tema traz para o debate acadêmico as conotações jurídicas relacionadas a conduta do condomínio dito “antissocial” e as medidas legais que podem ser tomadas, no âmbito do Poder Judiciário, a fim de minorar ou deter esse tipo de conduta lesiva a todos os demais membros do condomínio.

Para a presente pesquisa será utilizado como fonte de investigação a pesquisa bibliográfica legislativa, doutrinária e, como elemento de base empírica, a jurisprudência.

---

<sup>53</sup> MEDEIROS, Lucas Daniel - **A justiça determina que morador com conduta antissocial deverá sair de condomínio.** Disponível em: <https://lucascezar.jusbrasil.com.br/artigos/527698944/a-justica-determina-que-morador-com-conduta-antissocial-devera-sair-de-condominio?ref=serp> – Acesso em: 01/06/2020

**10 CRONOGRAMA**

ATIVIDADES	MAR	ABR	MAIO	JUN	AGO	SET	OUT	NOV
Escolha do tema e do orientador								
Encontros com o orientador								
Pesquisa bibliográfica preliminar								
Leitura e elaboração de resumos								
Elaboração do projeto								
Entrega do projeto de pesquisa								
Revisão bibliográfica complementar								
Coleta de dados complementares								
Redação da monografia								
Revisão entrega oficial do trabalho								
Apresentação do trabalho								

## **11 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC 2**

### **1 INTRODUÇÃO**

### **2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E SEU REGRAMENTO DE CONVIVÊNCIA SOCIAL**

2.1 DEFINIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO, NATUREZA JURÍDICA E REGULAMENTAÇÃO LEGAL

2.2 DOS REGRAMENTOS DE CONVIVÊNCIA SOCIAL: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO

### **3 DO PODER DE SANÇÃO DO CONDOMÍNIO CONTRA O CONDOMINO INFRATOR**

3.1 ALCANCE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO POR CONDUTAS ANTISOCIAIS DO CONDOMINO

3.2 DAS CONDUTAS DANOSAS DO CONDOMINO: SANÇÕES E REPARAÇÕES CIVIS REGULAMENTADAS PELO CONDOMÍNIO

### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

## 12 REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio Edilício e Exclusão do Condômino Nocivo. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre: Magister, v. 27 nov./dez. 2008.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito civil: direito das coisas**. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília:
- BRASIL. *Código civil*. 54. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- CÂMARA, Hamilton Quirino. Condomínio Edilício: Manual Prático com Perguntas e Respostas. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. P. 159.
- COLANI, Camilo. **CONDOMÍNIO GERAL E CONDOMÍNIO EDILÍCIO**. Disponível em: <https://www.brasiljuridico.com.br/artigos/condominio-geral-e-condominio-edilicio> . Acesso em: 28/05/2020
- DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. **O direito de vizinhança**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.
- FACHIN, Luiz E. **Direitos fundamentais, dignidade da pessoa humana e o novo Código Civil**. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). Constituição, direitos fundamentais e direito privado. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.
- FRANCO, J. Nascimento. Condomínio. 3. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 196-200.
- GOMES, Orlando, **Obrigações**. 17a Edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 13.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19 ed. (revista, atualizada e aumentada de acordo com o Código Civil de 2002 por Luiz Edson Fachin). Rio de Janeiro: Forense, 2004
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, v. 5.
- Lei n.º 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm) . Acesso em: 28/05/2020.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações do Direito de Propriedade: de acordo com o Código Civil de 2002 e com o Estatuto da Cidade*. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: RT, 2001.
- MEDEIROS, Lucas Daniel - **A justiça determina que morador com conduta antissocial deverá sair de condomínio:** Disponível em: <https://lucasezar.jusbrasil.com.br/artigos/527698944/a-justica-determina-que-morador-com-conduta-antissocial-devera-sair-de-condominio?ref=serp> – Acesso em: 01/06/2020



MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1986, v. 3.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado e Legislação Extravagante*. 5. ed. São Paulo: RT, 2007.

PASCHOAL, João Paulo Rossi. **O Direito ao Sossego e o Condomínio Edifício**. *Revista Opinião Jurídica: Direito Imobiliário. Secovi-SP (Sindicato da Habitação)*, v. 2, ago. 2014.

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

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**: edição atualizada segundo a legislação vigente e elaboração jurisprudencial. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: posse, propriedade de direitos reais, de fruição, garantia e aquisição**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. v. 4.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: parte gral das obrigações**, vol. 2. 30ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

SCAVONE, Luiz Antonio Junior. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 37. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: direito das coisas**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, v. 4.

TEIXEIRA, Thais - **Qual a diferença entre condomínio edifício e condomínio geral?**  
Disponível em: <https://blog.townsq.com.br/o-que-e-condominio-edificio/> - Acesso em: 28/05/2020.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

**Tribunal de Justiça de Goiás**. Apelação Cível: 03729734620108090051, Relator: NORIVAL SANTOMÉ, Data de Julgamento: 03/05/2019, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 03/05/2019. Disponível em: <https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/713026454/apelacao-cpc-3729734620108090051?ref=serp>. Acesso em: 05/06/2020.

**Tribunal de Justiça de São Paulo**. Apelação: 40003962520138260010, Relator: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 07/04/2016, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/04/2016). Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/339550333/apelacao-apl-40003962520138260010-sp-4000396-2520138260010/inteiro-teor-339550367>. Acesso em: 05/06/2020

**Tribunal de Justiça do Acre.** Agravo de Instrumento: 10009182220198010000, 1ª Câmara Cível, Relator: Eva Evangelista, Data de Julgamento: 19/08/2019, Data de Publicação: 24/09/2019. Disponível em: <https://tj-ac.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/761244070/agravo-de-instrumento-ai-10009182220198010000-ac-1000918-2220198010000>. Acesso em: 05/06/2020

**Tribunal de Justiça do Distrito Federal.** Agravo de Instrumento: 0727944032019807000,0, 7ª Turma Cível, Relator: Gislene Pinheiro. Data de Julgamento: 15/04/2020, Data de Publicação: Publicado no DJE: 04/05/2020. Disponível em: <https://tjdf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/840079538/7279440320198070000-df-0727944-0320198070000>. Acesso em: 05/06/2020

**Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.** Apelação Cível: 00385366820118190203, 2ª Vara Cível, Relator: Juarez Fernandes Folhes, Data de Julgamento: 30/09/2015, Décima Quarta Câmara Cível, Data de Publicação: 02/10/2015. Disponível em: <https://tjrj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/369816116/apelacao-apl-385366820118190203-rio-de-janeiro-jacarepagua-regional-2-vara-civel/inteiro-teor-369816125?ref=juris-tabs>. Acesso em 05/06/2020.

Vade Mecum. *Código Civil*. Colaboração Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rosa - al. 29. ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2020.

VARELA, Antunes; LIMA, Peres e. *Código Civil Anotado*. Coimbra: Editora Limitada, v. 3, 1987.

VENOSA, Sílvio de Salvo. 15. ed. *Direito Civil: Direitos Reais*. Coleção Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2015, v. 5.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, v. 5.

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: Magister, v. 39.