

A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL E A (NÃO) OFENSA À SUA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Ronaldo Milciades Bezerra da Silva Samaniego
Mariana Ferreira Teixeira

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo realizar uma sucinta análise do instituto do condomínio edilício, investigando mais profundamente sobre o seu subtema relacionado a exclusão condômino antissocial conciliando à propriedade, a função social da propriedade, direito de vizinhança e a primazia do interesse coletivo. É de suma importância salientar, que por muitas vezes a vida em sociedade é complexa, fazendo-se necessário a imposição de direitos e deveres aos condôminos para que se tenha a paz social, no entanto nem sempre tais determinações são respeitadas, situação em que se faz necessário a imposição de multa ao condômino que reiteradamente tenha um comportamento antissocial, contudo, regularmente, as punições não servem para constranger o morador, ocasião em que se vislumbra a judicialização da exclusão do proprietário/possuidor gerando diferentes posicionamentos jurisprudenciais e doutrinários.

Palavras-chave: Condomínio Edilício. Exclusão. Propriedade. Comportamento Antissocial. Direito de Vizinhança. Função Social. Regras.

SUMÁRIO: INTRODUÇÃO; 1. Limitações do direito de propriedade mediante as disposições que regem o direito de vizinhança; 1.1. A função social da propriedade ; 2. Condomínio edilício e o ato para sua constituição 2.1. Multas impostas aos condôminos.; 3. Decisões dos tribunais; 3.2. A possibilidade de exclusão do condômino antissocial.; 4. CONCLUSÃO; 5. REFERÊNCIAS.

INTRODUÇÃO

A sociedade é composta por pessoas que reúnem diversas gamas de culturas e costumes possuindo cada pessoa o seu modo de agir. No condomínio edilício não é diferente, uma vez que cada condômino possui sua propriedade exclusiva, que seria a unidade imobiliária, onde também compartilha uma área comum com os seus vizinhos, deste modo existe a interação entre os diferentes consortes na convivência social do condomínio.

No entanto, o problema se estabelece a partir do momento em que o comportamento reiterado de um proprietário/possuidor prejudica ou limita o exercício à propriedade do outro. Em alguns casos, esses comportamentos são praticados quase que incessantemente e afetam a convivência pacífica e harmônica de toda a coletividade, surgindo dessa forma a figura do condômino antissocial, como assim denomina o atual Código Civil.

Essa lacuna gerou discussões entre os tribunais sobre quais condutas podem ser consideradas antissociais e se a aplicação de multas é suficiente para desencorajar a prática desses comportamentos nocivos, ou se a única medida eficaz para cessar as infrações seria a exclusão definitiva do morador. Estudar a questão da expulsão pode ajudar a entender as consequências desse comportamento e as possíveis soluções para a situação.

O método adotado nesta pesquisa foi a dedutiva, de natureza qualitativa, aplicada mediante pesquisa teórica em material bibliográfico, que consiste em uma abordagem científica subjetiva diante do objeto de estudo, levando em considerações suas particularidades e experiências características.

Em suma, o presente artigo foi dividido em quatro capítulos, nos quais serão

levantados e analisados os pontos chaves relacionados aos direitos e deveres do condômino. O primeiro capítulo, tratando sobre a propriedade e a limitação que o proprietário sofre pelo Direito de Vizinhança e pela função social. O segundo capítulo, abordando sobre o ato de constituição do condomínio edilício e as multas impostas ao condômino. O terceiro capítulo, trará o posicionamento dos tribunais Brasil afora a respeito do tema, sendo discutido posteriormente a possibilidade da exclusão do condômino antissocial com base nos entendimentos jurisprudenciais.

1. LIMITAÇÕES DO DIREITO DE PROPRIEDADE MEDIANTE AS DISPOSIÇÕES QUE REGEM O DIREITO DE VIZINHANÇA.

Primordialmente, antes de adentrarmos no tema condomínio, convém trazer noções básicas acerca da propriedade, que é o direito real que se revela como um dos mais completos dentre os demais que estão insculpidos no artigo 1.225 do Código Civil, que abrange além da propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e a laje.

O artigo 1.228 do Código Civil conceitua e delimita os poderes do direito real de propriedade, como, o direito que 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.

A cerca do direito de propriedade, Carlos Roberto Gonçalves menciona que (Gonçalves, 2020):

Trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o **núcleo do direito das coisas**. Na dicção de Washington de Barros Monteiro, constitui o direito de propriedade o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o **direito real por excelência**, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.

Além de ser um direito real por excelência, o direito à propriedade é um direito fundamental previsto pela Constituição Federal em seu artigo 5º, incisos XXII. Importa ressaltar que, no passado, as doutrinas colocavam este direito como um **direito “absoluto e exclusivo”**, contudo, atualmente não se deve interpretar essas características em seu grau máximo, já que apesar de possuir a denominação de “direito absoluto” este é um direito que vem sofrendo limitações com o tempo seja em princípios, na própria vontade do proprietário, ou na lei como no Direito de Vizinhança. (Cretella Junior, 1973)

No mundo jurídico, a limitação ou relativização de direitos fundamentais não é anormal, desde que o direito em questão não seja suprimido totalmente. Isso ocorre porque outros direitos igualmente importantes, como o direito à vida que permite a pena de morte no caso de guerra declarada, ou até mesmo como ocorre com o direito à privacidade, com a quebra de sigilo fiscal, bancário e telefônico.

Por sua vez, o Direito de Vizinhança é indicado pela doutrina brasileira como um dos limitadores da propriedade, estando dentre esses doutrinadores: Maria Helena Diniz, Sílvio de Salvo Venosa, Carlos Roberto Gonçalves, Flávio Tartuce, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, Clóvis Beviláqua, Paulo Nader, Cristiano Chaves e Nelson Rosendal. Esse é o capítulo responsável por evitar o uso anormal da propriedade, visando preservar o sossego, a segurança e a saúde dos moradores, consequentemente, em razão dessa proteção, pode se ter a harmonia e boa convivência social entre os condôminos.

Cabe analisar ainda, que para ter a caracterização do uso nocivo da propriedade não precisa de um ato intencional do proprietário. Nesses casos, basta que o condômino realize uma ação prejudicial que ultrapasse os limites da normalidade tolerada pelos moradores da região

onde o incômodo é constatado.

No que se refere ao direito de vizinhança Paulo Nader afirma que (Nader, 2016):

O Direito de Vizinhança impõe limites e restrições ao exercício do direito de propriedade, levando em conta os princípios de segurança, higiene, saúde e sossego. Seu objeto não é a disciplina geral dos limites e restrições ao direito de propriedade, mas apenas a que diz respeito à vizinhança.

Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (Farias e Rosenvald, 2015):

Nos direitos de vizinhança, a norma jurídica limita a extensão das faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes um sacrifício que precisa ser suportado para que a convivência social seja possível e para que a propriedade de cada um seja respeitada. Cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho. Se assim não fosse, se os proprietários pudessem invocar reciprocamente o seu direito absoluto, na colisão de direitos todos estariam impossibilitados de exercer suas faculdades, pois as propriedades aniquilar-se-iam. Aplica-se a máxima: *Nosso direito vai até aonde começa o de nosso semelhante*

Portanto, é de se observar que, o proprietário de um imóvel mesmo tendo seus direitos definidos em lei, não pode usá-los de forma irregular que prejudique os direitos de terceiros, sob pena de cometer um ato ilícito, conforme o art. 187 do Código Civil, que veda o abuso de direito. Para proteger terceiros prejudicados, o art. 1.277 do mesmo dispositivo permite que um condômino afetado pelos abusos da propriedade vizinha utilize seus poderes de proprietário para conter as interferências prejudiciais ao seu sossego, saúde ou segurança.

1.1. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Um dos princípios basilares que merece destaque, quando se fala em propriedade, é, sem dúvida, o da função social da propriedade, que ganhou considerável notoriedade jurídica com a promulgação da Constituição Federal de 1988, momento que o instituto ascendeu ao patamar de direito fundamental. Da mesma forma que o direito de vizinhança, este princípio constitucional estabelece limitações ao exercício do direito de propriedade do proprietário e possuidor, sendo expresso em nossa atual Carta Magna que “A propriedade atenderá a sua função social (artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal)”.

Pelo que foi disposto na Constituição Federal de 1988 e em outras normas infraconstitucionais (Código Civil de 2002, Estatuto da Terras de 1964), atualmente a propriedade assume uma funcionalidade mais voltada para o aspecto coletivo em contraste com a visão individualista que existia no passado sob a égide do Código Civil de 1916, código esse que era fortemente influenciado pelos ideais individualistas e liberais do Código Napoleônico. (COSTA e BITTAR, 2023)

A partir desse ângulo, o dispositivo normativo civil trouxe expressamente a finalidade e os requisitos que a função social deve obedecer, e ainda, evidenciou no texto a limitação ao direito de propriedade. Sendo assim, está disposto no artigo 1.228, nos parágrafos primeiro e segundo, do Código Civil:

[...] 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.

São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. (CC, 2002, art. 1228, §§1º e 2º).

Vale a pena notar que, as restrições feitas tanto pelo direito de vizinhança como pelo da função social da propriedade, desempenham um papel essencial na relativização da natureza “absoluta” da propriedade, já que são elas as responsáveis por equilibrar os interesses individuais e os interesses coletivos. Isso significa que a propriedade é condicionada e limitada por sua função social.

Para Maria Helena Diniz, a existência da função social é fundamental para que se possa estabelecer um nível mínimo de condições adequadas à convivência social. A Constituição Federal assegura o direito à propriedade (artigo 5º, inciso XXII da CRFB), contudo, exige que o direito seja exercido em prol da função social, vinculando, além da produtividade do bem, o bem-estar da sociedade.(Diniz, 2013).

Para reforçar o caráter social da propriedade o artigo 170, inciso II e III da CRFB, estabelece a propriedade e a função social da propriedade como um requisito importante para ordem econômica e social.

Nesse sentido, assevera Luciano de Camargo Penteado:

O fundamento da função social da propriedade, embora sua adoção como norma seja recente nos sistemas de direito, se insere em um debate de há tempos. Sua introdução em constituições contemporâneas deveu-se ao fato de se procurar corrigir o liberalismo. Este apregoava que o exercício da titulação proprietária orientado pelo norte do interesse individual implicaria bem-estar social. Garantia, em sua formulação originária, que a mão invisível conduziria os agentes econômicos a um porto seguro. Os movimentos sociais, quer de inspiração cristã, quer de inspiração materialista, entretanto, apontaram para as deformações de um sistema econômico liberal, base de um direito privado protetor da propriedade de modo incondicional, como se via no CC. (Penteado, 2014).

Nas palavras de Maluf (2005, p. 4):

A propriedade não mais ostenta aquela estrita e antiquada concepção do Código que conferia ao titular desse direito prerrogativas individuais excepcionais; afirma-se cada vez mais forte o seu sentido social, tornando-se, assim, não instrumento de ambição e desunião dos homens, mas fator de progresso, de desenvolvimento de bem-estar de todos.

Dessa forma, tanto a propriedade, como a função social da propriedade devem ser conciliados em caso de conflito, já que ambos são princípios constitucionais. A propriedade é um direito subjetivo, que garante ao proprietário o seu exercício, desde que cumpra sua função social. A não observância dessa função social pode resultar em sanções, tornando o seu cumprimento obrigatório. Portanto, é essencial que o proprietário exerça o seu direito de maneira compatível com as exigências sociais, caso contrário, poderá perdê-lo.

Portanto, não restam dúvidas que o Direito de Vizinhança e a função social da propriedade se fazem presente nas relações condominiais, onde sempre existirá um *facere* ou *non facere* ao proprietário e possuidor, a fim de que haja a paz social e que cada unidade imobiliária seja respeitada.

2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E O ATO PARA A SUA CONSTITUIÇÃO

O Código Civil brasileiro apresenta diversas formas de condomínio, incluindo o condomínio geral, a multipropriedade (matéria inserida recentemente no Código Civil), condomínio de lotes e o condomínio edilício, que também é conhecido como condomínio horizontal, sendo esse último o foco deste capítulo.

De antemão, é importante trazer o conceito previsto para o instituto do condomínio edilício no ordenamento jurídico brasileiro, que é uma situação que “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos (art. 1331, caput, do Código Civil)”.

Já os condôminos são os titulares dos direitos sobre as unidades privativas e as partes comuns, e a convivência harmônica entre eles requer regulamentação. Mesmo a existência de propriedade privativa não exclui a necessidade de estabelecer normas que devem ser cumpridas pelos condôminos, não apenas em relação às áreas comuns, mas também em relação ao uso indevido das partes privativas, que pode levar a ilícitos e danos patrimoniais e morais a outros condôminos, por meio do uso nocivo da propriedade (CABRAL; GAMA, 2018, p. 109-126; MICHEL, 2017, p. 935).

Convém destacar que, a regulamentação do condomínio edilício está disposta por meio de dois documentos fundamentais – além da própria instituição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.332 do Código Civil). Esses documentos são a **convenção de condomínio**, que é o ato de constituição do condomínio edilício (art. 1.333 do Código Civil) e o seu **regimento interno**, que são complementares entre si.

A convenção de estrutura, funcionalidade, fração ideal, quórum de assembleias, dentre outras questões relativas a administração e funcionamento de um condomínio, enquanto o regimento interno visa criar normas que são relativas às condutas corriqueiras dos moradores. A convenção jamais poderá contrariar ou sobrepor-se à lei.

A respeito da convenção de condomínio Carlos Roberto Gonçalves assevera que (Gonçalves, 2020):

A convenção de condomínio, apontada no art. 1.333 do Código Civil como ato de constituição do condomínio edilício, é um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino, e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais. A utilização do prédio é por ela regulada.

Sobre o regimento interno Silvio de Salvo Venosa disserta que (Venosa, 2013):

Trata-se, pois, de instrumento complementar, uma terceira fase do condomínio, sucessivo à instituição e convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiram normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício.

Ainda sobre o condomínio edilício, pode-se afirmar que nesse contexto existe uma maior interação interpessoal com pessoas de diferentes famílias e costumes, uma vez que os moradores compartilham uma mesma área em comum, como corredores, elevadores, áreas de lazer, estacionamentos e outras instalações do condomínio, essa vivência próxima no cotidiano proporciona uma maior interação social seja para lazer, trabalho ou descanso. Contudo, esse encontro de diferenças e interação pode não ser algo muito agradável, tendo em vista que as pessoas possuem diferentes ritmos de vida, ou seja, a probabilidade de conflitos e desordens nesse cenário só tende a aumentar, o que destaca a importância de a convenção do condomínio impor penalidades aos infratores.

Nas palavras de Silvio de Salvo Venosa quanto as multas aos transgressores (Venosa,

2013):

Tendo em vista o rumo que as questões condominiais têm tomado, bem como o sistema de penalidades trazido pelo presente Código, é importante que na convenção sejam estabelecidas as sanções a que estarão sujeitos os transgressores das regras condominiais, harmonizantes com o que está na lei, bem como o procedimento para sua imposição, este, mais apropriadamente, constante do regulamento.

Com isso em mente, é nítido que, além da estrutura e funcionalidade, as penalidades são peças importantíssimas a serem trabalhadas em uma convenção de condomínio, visto que são elas uma das grandes percursoras para manter a paz social e harmonia em um condomínio edilício.

2.1. MULTAS IMPOSTAS AO CONDÔMINO

Como já dissertado ao longo desse artigo, o vigente Código Civil de 2002 tem em seu arcabouço o Direito de Condomínio e o Direito de Vizinhança sendo ambos institutos de imensa importância para discutir sobre os direitos, deveres e limitações do condômino para/com seus iguais, precisando observar se a propriedade não está sendo utilizada de forma nociva aos outros coproprietários.

Contudo, caso o morador esteja utilizando a propriedade de forma a gerar esta incompatibilidade de convivência com os demais, em razão da desobediência das regras, a legislação prevê em seu artigo 1.337, caput e parágrafo único, do Código Civil, a aplicação de multa e a possibilidade de atribuir ao condômino o status de "antissocial". É relevante enfatizar, que não basta que o morador apenas deixe de cumprir as regras do condomínio, mas que faça isso reiteradamente justificando, assim, o aumento da penalidade. Apesar disso, em algumas situações a simples punição financeira não é suficiente para resolver o conflito de interesses entre os consortes de prédios vizinhos.

Em relação a aplicação de multa, o dispositivo civil deixa estabelecido que:

[...] O condômino, ou possuidor, que **não cumpre reiteradamente** com os seus **deveres perante o condomínio** poderá, por deliberação de **três quartos dos condôminos restantes**, ser constrangido a **pagar multa** correspondente até ao quádruplo 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. 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.(CC, 2002, art. 1337, caput e parágrafo único).

A figura do condômino "antissocial" é uma criação no ordenamento jurídico brasileiro, prevista no parágrafo único do artigo 1.337. Não obstante, como bem observado acima, o legislador não foi muito claro o que de fato é um condômino "antissocial", deixando esse trabalho quase que inteiro para as doutrinas e jurisprudências, que ao analisarem o caso concreto deverão debater sobre os comportamentos prejudiciais do proprietário ao interesse coletivo do condomínio.

Esse vácuo na definição do termo condômino "antissocial" pode dar margem a

diversas interpretações dos tribunais, visto que o incômodo pode variar significativamente de uma região para outra. Por exemplo, em uma cidade grande, a presença de um vizinho barulhento pode não ser considerado tão inconveniente, uma vez que a cidade já está acostumada com a vida urbana, situação essa que se mostraria totalmente diferente na vida das pessoas do campo.

Em relação a multa, os doutrinadores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho afirmam que (Gagliano e Filho, 2019):

Importante ainda acrescentar que o Código Civil previu a imposição de multa – que comportará aumento gradual, em caso de reincidência – para o condômino com comportamento antissocial. Não se trata de cláusula penal ou pena convencional. Tem natureza de sanção, com caráter essencialmente punitivo e pedagógico, sem prejuízo das eventuais perdas e danos que venham a ser apuradas em favor do condomínio e/ou do condômino prejudicado.

Ainda, a doutrinadora Maria Helena Diniz afirma que (Diniz, 2013):

E se com essa conduta antissocial reiterada (p. ex. uso do imóvel para constantes festas noturnas espalhafatosas, atividades ilícitas, como jogos de azar ou prostituição; incômodo provocado por cão feroz - RT, 405: 1 75; agressão verbal ou física a empregado do condomínio - TST, Recurso de Revista n. 1 464-27 2010.5.20.000 2, publ. 12-12-2011 - etc.) causar incompatibilidade de convivência com os demais, deverá pagar multa correspondente ao décuplo do valor relativo à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação assemblear (CC, art. 1.337, parágrafo único)

O principal objetivo das interpretações que serão feitas pelos tribunais é tentar identificar condutas que possam colocar em risco a paz social, alguns outros exemplos básicos de comportamentos que devem ser suprimidos e permitem a identificação do condômino antissocial incluem: a realização de festas barulhentas até tarde da noite, comportamento grosseiro e ofensivo em relação aos demais condôminos, manutenção de um grande número de animais, mau uso das áreas comuns com danos ao patrimônio, prática de atitudes indecorosas, entre outros.

Portanto, existem decisões das Cortes Estaduais, que futuramente serão apresentadas, onde os operadores do direito apresentam certa dificuldade no momento de estabelecer parâmetros e ponderar o princípio constitucional da função social da propriedade e o direito à propriedade, gerando pelos tribunais do Brasil afora diversas decisões que divergem entre si.

3. DECISÕES DOS TRIBUNAIS SOBRE A (IM) POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL

Para este capítulo a pesquisa jurisprudencial que abrange diferentes tribunais do Brasil com o propósito de estudar o fundamento das decisões no caso concreto em relação à expulsão de condôminos que apresentam comportamentos antissociais aos demais moradores dos condomínios edilícios.

Portanto, foram utilizadas as seguintes palavras chaves: EXPULSÃO, CONDÔMINO ANTISOCIAL, VIZINHANÇA, CONDOMÍNIO EDILÍCIO, CONDOTA ANTISOCIAL, SANÇÃO CONDÔMINO, RETIRADA DO CONDOMÍNIO, PENALIDADES ARTIGO 1.337 CC, com base nos julgados dos tribunais TJ-SP, TJ-DFT,

TJ-RJ, TJ-RS E TJ-PR dos anos 2012 até 2023.

A pesquisa realizada nos julgamentos do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) sobre o tema abordado demonstram que, na grande maioria das vezes, as decisões dos magistrados são favoráveis à retirada do condômino que está reiteradamente em desacordo com o direito de vizinhança e a função social da propriedade.

Por exemplo, o Condomínio Edifício ajuizou ação¹, que tinha como objetivo a retirada do condômino e a sua família da unidade habitacional definitivamente, visto que apresentavam condutas antissociais, como, ameaças e agressões a outros moradores, reservas sem agendamentos, uso irregular de áreas comuns, barulho excessivo. Apesar das multas aplicadas, estas não resolveram os problemas, levando à condenação do condômino antissocial.

Nesse caso concreto, que servirá como base de julgados de outros tribunais, o tribunal respaldou a sua decisão de exclusão do condômino antissocial no direito de vizinhança e nos limites impostos pela função social da propriedade. Isso porque seria inviável priorizar o direito de propriedade do condômino antissocial em detrimento dos outros moradores. Caso o fizesse, prejudicaria o interesse coletivo daquele condomínio, haja vista que os moradores manifestaram o seu descontentamento por meio da assembleia condominial, em quórum qualificado, sendo a favor da expulsão do condômino que estava reiteradamente prejudicando o sossego, segurança e saúde de outros moradores.

Por meio da decisão do caso concreto narrado, tornou-se evidente que a retirada do condômino visando a não ofensa à função social da propriedade, nos casos em que mesmo após reiteradas notificações e multas, o condômino persiste em agir de forma abusiva, prejudicando a convivência harmoniosa, se mostrou ser a melhor decisão. Sendo assim, a exclusão emerge como a única medida adequada, sendo aplicada de maneira excepcional, com o propósito de interromper os incômodos e salvaguardar os direitos fundamentais, tais como a honra, a integridade psicológica e física dos demais moradores, restaurando, assim, a paz social dentro do condomínio.

Além disso, é interessante notar que, nos Tribunais de Justiça do Rio de Janeiro (TJ-RJ)², do Distrito Federal e dos Territórios (TJ-DFT)³ e do Paraná (TJ-PR)⁴, pode-se observar uma situação semelhante aos fatos apresentados, com a mesma decisão proferida nos autos. O entendimento favorável entre diferentes tribunais estaduais reforça a importância atribuída à preservação do direito de vizinhança e da função social da propriedade em casos envolvendo condôminos que desrespeitam esses princípios, o que pode servir como referência para decisões futuras em situações similares em todo o país.

Entretanto, embora existam decisões favoráveis, como mencionado anteriormente, ainda não se trata de tema pacificado. Em contraponto, existe assim, uma parcela da jurisprudência em que a decisão fundamenta a manutenção do condômino antissocial no condomínio edilício, classificando a exclusão desse morador como medida extrema. Esse entendimento foi identificado nos tribunais do TJ-SP e TJ-RS.

¹ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 1009323-33.2019.8.26.0006. Apelante Zoldinei Francisco. Apelado Condomínio Imperial. Relatora: Des. Lidia Conceição. Penha de França-SP. 12 dez. 2022. Disponível em: esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do.

² RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 0056431-37.2020.8.19.0038. Apelante Espólio José Laurindo e Maria Ivete. Apelada Denise da Silva e Daiane Santos. Relatora: Des. Marianna Fux. Nova Iguaçu-RJ. 24 maio. 2023. Disponível em: tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx

³ DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento n. 0700760-67.2022.8.07.0000. Agravante Y.A.P. Agravado Condomínio do E.R.J. Relator: Leonardo Roscoe Bessa. DFT. 23. mar. 2022. Disponível em: pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj.

⁴ PARANÁ. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 0012817-22.2016.8.16.0194. Condomínio Maison Blanche. Igor Dutra dos Santos. Relator: Des. Ruy Alves Henrique Filho. 23 mar. 2021. Disponível em: portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ-RS)⁵ sustentou a sua decisão pela não retirada do condômino antissocial, contudo deixou bem claro que reconhecia que as atitudes do morador ultrapassava os direitos de proprietário e condômino. Asseverou ainda, que tal medida excepcional é uma criação doutrinária e jurisprudencial que está surgindo timidamente e que não poderia ser adotada no caso concreto já que não existe dispositivo normativo para tanto, colocando como solução a aplicação gradual das sanções na tentativa de corrigir a atitude nociva do morador – requisito que não foi observado no caso concreto – já previstas no art. 1.336, §2º do Código Civil e 1.337, parágrafo único do mesmo dispositivo.

Ainda em decisão desfavorável ao condomínio, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP)⁶ – mesmo tribunal que possui diversas decisões favoráveis – apresentou os mesmos pontos que o TJ-RS e adicionou que, diante da ausência de amparo legal a solução seria a aplicação sucessiva de multas em valores altos, com o objetivo de incentivar a mudança da condômina antissocial. Além disso, a ação tramitou no período da pandemia do COVID-19, o que dificultou ainda mais para a expulsão da moradora, tendo em vista que era idosa em situação de vulnerabilidade.

Portanto, essa divergência na jurisprudência demonstra a complexidade do assunto e a necessidade de análise cuidadosa de cada caso, levando em consideração as circunstâncias específicas e os princípios envolvidos. Dessa forma, a questão continua a ser objeto de debate e discussão nos tribunais, buscando encontrar um equilíbrio entre a proteção dos direitos individuais e o interesse coletivo no convívio harmonioso nos condomínios edilícios.

3.1. A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL

Além dos julgados mencionados anteriormente, os estudos doutrinários desempenham um papel significativo na evolução da exclusão do condômino antissocial. Neste momento, analisaremos alguns dos doutrinadores que apoiam esta medida em prol da função social, e ainda destacar a importância da regra da proporcionalidade. O debate sobre a exclusão está fortemente relacionado à redação do dispositivo normativo civil 1.337, que como já visto, é responsável pela aplicação de sanções ao condômino antissocial.

De um lado, existe a corrente de pensamento “pró-condômino”, que coloca como fundamentos essenciais a serem observados para não retirada do morador: a falta de respaldo legal da medida, a violação dos direitos fundamentais, incluindo a dignidade da pessoa humana, direito à moradia e à propriedade.

Por outro lado, temos a corrente de pensamento “pró-condomínio”, que defende: a função social da propriedade, a dignidade das pessoas que residem no condomínio e a ineficácia das sanções para resolver o incômodo gerado pelo abuso do direito. Vale destacar, que foi essa a corrente adotada para o presente artigo.

Nesta perspectiva, o doutrinador Sílvio de Salvo Venosa conclui (VENOSA, 2013):

Nossa conclusão propende para o sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender-se diferentemente na

⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento n. 5082055-44.2022.8.21.7000/RS. Agravante Condomínio Edifício Marques. Agravado Sergio Pasquali Almeida. Relator: Des. Dilso Domingos Pereira. RS. 17 ago. 2022. Disponível em: tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php.

⁶ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 1029307-52.2018.8.26.0001. Apelante Condomínio Edifício Márcia. Apelado Antônio Padula e Josefa Maria dos Santos. Relator: Des. L.G. Costa Wagner. São Paulo. 26 jan. 2021. Disponível em: esaj.tjsp.jus.br/cjsj/consultaCompleta.do.

atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição.

Em acréscimo, os doutrinadores Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald afirmam (Chaves e Rosenvald, 2015):

De fato, seria infantil pensar que o pagamento da multa é capaz de converter um vizinho antissocial em um santo, como se fosse um dízimo fornecido ao condomínio para que todos os pecados sejam purgados!! Portanto, não podemos reduzir a um preço os atentados à vida privada alheia.

Então, apesar da falta de respaldo legal para a exclusão, é evidente que os condôminos prejudicados não podem ser privados de uma resposta do Poder Judiciário em relação às ameaças que sofrem e poderão sofrer, já que esse é um direito assegurado pela Constituição Federal por meio do princípio da inafastabilidade jurisdicional (artigo 5º, XXXV, da CRFB). Portanto, se a multa se mostrar ineficaz para coibir os incômodos causados pelo condômino infrator, o magistrado pode recorrer as diversas interpretações e orientações para, ao final do processo, atender aos interesses do condomínio, visto que a lei também não proíbe a exclusão do condômino antissocial.

A doutrinadora Maria Helena Diniz faz menção a uma importante orientação do Conselho da Justiça Federal quanto ao tema ao citar em sua obra o Enunciado n. 508, aprovado na V Jornada de Direito Civil (Diniz, 2013):

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

Dessa forma, não há motivo para se prender de uma perspectiva privatista aos direitos fundamentais do condômino transgressor, haja vista que permitir que essa pessoa continue a viver no mesmo espaço com os outros vizinhos poderá colocar em risco os direitos fundamentais do condomínio como um todo, surgindo assim a importância da regra da proporcionalidade para ponderação de conflitos entre esses direitos.

O jurista Virgílio Afonso da Silva fez uma extensa análise da *regra da proporcionalidade*, em seu estudo *O proporcional e o razoável* na qual a dividiu em três sub-regras: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito. Assim, ele definiu os elementos da seguinte forma (Silva, 2002):

uma medida estatal é **adequada** quando o seu emprego faz com que o objetivo legítimo pretendido seja alcançado ou pelo menos fomentado.
um ato estatal que limita um direito fundamental é somente **necessário** caso a realização do objetivo perseguido não possa ser promovida, com a mesma intensidade, por meio de outro ato que limite, em menor medida, o direito fundamental atingido.
um terceiro exame, o exame da **proporcionalidade em sentido estrito**, que consiste em um sopesamento entre a intensidade da restrição ao direito fundamental atingido e a importância da realização do direito fundamental que com ele colide e que fundamenta a adoção da medida restritiva.

Ao aplicar a regra da proporcionalidade nos casos que o condômino ultrapassa os limites, pode-se afirmar que a expulsão do condômino antissocial surge como a medida mais adequada para preservar a dignidade da pessoa humana, bem como para assegurar a função social, o direito de propriedade e o direito de moradia dos demais condôminos. Essa medida se apresenta como necessária, em razão de ausência de outro meio menos gravoso que seja eficaz.

Por fim, a medida está de acordo com a proporcionalidade em sentido estrito, pois, embora os direitos mencionados de um único condômino tenham importância, não se podem elevar os direitos individuais acima do interesse de todo o condomínio.

Portanto, não restam dúvidas que diante a ofensa da função social da propriedade, o magistrado, observando as peculiaridades do caso concreto, mesmo sem previsão legal, poderá determinar a retirada do condômino antissocial, a fim de que haja a paz social e que cada unidade habitacional seja respeitada, em atenção as regras da proporcionalidade analisada em cada caso concreto

4. CONCLUSÃO

A mitigação da característica “absoluta” do direito de propriedade (artigo 5º, incisos XXII, da CRFB), que tem como decorrente desse direito os poderes – *ius utendi*, *ius fruendi*, *ius disponendi* e *direito de sequela* – se mostrou de grande importância para o mundo civil e constitucional, tendo em vista que deixou para trás aquela antiga visão individualista do Código Civil de 1916. Além disso, limitar este direito não permite tão apenas a realização do direito fundamental em si, mas também garante que outros direitos fundamentais, igualmente importantes, tenham espaço para “respirar”.

É possível concluir, que os dois principais institutos que são responsáveis por restringir a autonomia privada do direito real em questão são: a função social da propriedade (artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal) e o direito de vizinhança (Art. 1.277 a 1313 do Código Civil de 2002), além da própria vontade do proprietário.

Antes da promulgação da Constituição Federal de 1988, o princípio basilar da função social da propriedade já desempenhava um papel de destaque em nosso ordenamento jurídico, principalmente no âmbito agrário, como demonstrado pelo Estatuto da Terra de 1964, no entanto o seu objetivo sempre foi o mesmo, limitar a autonomia privada e proteger os interesses coletivos. Por sua vez, o direito de vizinhança visa proteger o condomínio edilício e suas unidades habitacionais, impondo regras e sanções, por meio da sua convenção e regimento interno, com o fito de promover o bem-estar social impedindo o uso da propriedade nociva.

No condomínio edilício, devido à grande possibilidade de interação entre as pessoas em um só local, é possível que haja uma maior probabilidade do uso anormal da propriedade pelos moradores, podendo um único morador afetar os 3 “s”, que seriam o Sossego, a Saúde e a Segurança dos outros coproprietários. Contudo, o legislador se preocupou em punir esse tipo de conduta do proprietário – observado o caso concreto, prevendo no seu artigo 1.337, parágrafo único do Código Civil, uma multa de até o décuplo do valor atribuído às despesas condominiais, e além disso, nomeou o morador que realiza essas ações reiteradamente abusivas como “condômino antissocial”. Em tese, a multa deveria servir como uma forma de coibir as atitudes negativas do condômino infrator, contudo nem sempre a sanção pecuniária é efetiva.

Diante da ineficácia da multa ao condômino antissocial, emergiu o forte debate jurídico, doutrinário e jurisprudencial, quanto à possibilidade de exclusão do proprietário que está abusando do seu direito de propriedade. Existem assim dois lados: aqueles que defendem

o interesse individual do condômino antissocial (pró-condômino) e os que defendem o interesse coletivo e a paz social do condomínio (pró-condomínio).

O fundamento doutrinário e o jurisprudencial que entende por defender o condômino transgressor segue o pensamento de que a expulsão é uma medida extrema a ser aplicada, afirmando que a sanção pecuniária seria o suficiente para cessar as condutas negativas do morador. Se por acaso, isso não for eficaz, a multa deve ser aplicada sucessivamente em valores elevados, encorajando dessa forma, a mudança de comportamento. Além disso, afirmam que a medida não tem amparo legal e que estaria violando os direitos fundamentais do proprietário, como, o direito a moradia, dignidade da pessoa humana, direito a propriedade e a honra.

Em contrapartida, a outra parte da doutrina e jurisprudência, utiliza como fundamento para a expulsão do condômino a importância do respeito do princípio da função social da propriedade, afastando o olhar egoístico para um único morador, e preservando os direitos fundamentais antes mencionados de todo o condomínio edilício.

Por fim, chega-se à conclusão de que, recentemente, tem havido em grande maioria, decisões dos tribunais favoráveis à exclusão do condômino antissocial que causa incômodos reiterados aos outros proprietários, uma vez que, em algumas situações, as multas têm se mostrado ineficazes na resolução dos problemas. Notoriamente, a regra da proporcionalidade tem tido grande participação no momento da tomada dessas decisões, já que a observância da função social da propriedade e dos direitos fundamentais de toda vizinhança se tornou essencial no conflito de interesses entre condômino e condomínio. Sendo assim, pode-se afirmar, que no caso concreto, os tribunais tendem a aplicar a regra da proporcionalidade e a chegar à decisão de que os direitos metaindividuais devem prevalecer sobre os individuais, visando, portanto, o bem-estar e paz social da coletividade.

5. REFERÊNCIAS

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

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 24 de setembro de 2023.

CABRAL, Rafael Lameira Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. **Direito de laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício**. Revista Jurídica Da UNI7, v. 15, n. 2, p. 109-126.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Disponível em: <<https://doceru.com/doc/cscns1x>> Acesso em: 10 de setembro de 2023.

FARIAS E ROSENVALD, Cristiano e Nelson. **Curso de Direito Civil 5. Reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em: <ava-edu.net/biblioteca/wp-content/uploads/2020/07/CURSO-DE-DIREITO-CIVIL-CRISTIANO_CHAVES_DE_FARIAS.pdf> Acesso em: 15 de agosto de 2023.

GAGLIANO E FILHO, Pablo Stolze e Rodolfo Pamploma. **Novo Curso de Direito Civil. Reais**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. Disponível

em:<<https://doceru.com/doc/nnsxen0>> Acesso em: 10 de setembro de 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. Reais**. 16. ed. São Paulo: Saraiva Jur 2020. Disponível em:<<https://www.doceru.com/doc/e1050cn>>

JÚNIOR, José Cretella. **Curso de Direito romano**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1973

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao Direito de Propriedade: de acordo com o código civil de 2002 e com o estatuto da cidade**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil. Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em: <https://kupdf.net/download/curso-de-direito-civil-vol-4-direito-das-coisas-paulo-nader-2016_5b75837ae2b6f58a4343d1cb_pdf>. Acesso em: 15 de agosto de 2023.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: RT, 2014. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/86222/direito_coisas_3.ed.pdf>. Acesso em: 07 de agosto de 2023.

COSTA E BITTAR, Stanley e Thiago. **Manual de Direito Agrário**. 2. ed. São Paulo: Juspodium, 2023.

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Agravo de Instrumento nº 0700760-67.2022.8.07.0000**. Relator: Des. Leonardo Roscoe Bessa. Julgado em 23 de março de 2022. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj>>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Apelação Cível nº 0012817-22.2016.8.16.0194**. Relator: Des. Ruy Alves Henrique Filho. Julgado em 23 de Junho de 2021. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000015502161/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0012817-22.2016.8.16.0194>>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento nº 5082055-44.2022.8.21.7000**. Relator: Des. Dilso Domingos Pereira. Julgado em 17 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Apelação Cível nº 0056431-37.2020.8.19.0038**. Relatora: Des. Marianna Fux. Julgado em 24 de maio de 2023. Disponível em: <<https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.31918>>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº 1009323-33.2019.8.26.0006**. Relatora: Des. Lúcia Conceição. Julgado em 12 de dezembro de 2022. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=16319693&cdForo=0>>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível nº 1029307-52.2018.8.26.0001**. Relatora: Des. L. G. Costa Wagner. Julgado em 26 de janeiro de 2021. Disponível em:

<<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14298968&cdForo=0>>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil. Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2013. Disponível em: <<https://www.doceru.com/doc/5ec815v>> Acesso em: 16 de setembro de 2023.