

O condômino reiteradamente antissocial: implicações na ordem jurídica

Bruno Mangini de Paula Machado¹

¹ Doutor em Direito pela Universidade Veiga de Almeida. Mestre em Direito Civil pela USP. Especialista em Direito Civil e Processual Civil pela Escola Paulista de Direito. Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas em Niterói/RJ. Ex-Tabelião de Notas e de Protesto no estado de SP.

RESUMO: O presente artigo tem por objetivo analisar o instituto jurídico do condomínio edilício e a problemática envolvendo o condômino antissocial, em conjunto com a atual concepção do direito de propriedade e a função social como seu elemento de transformação, princípio que traduz sustentáculo jurídico de constitucionalidade à penalidade de remoção do infrator contumaz, com consequente perda da unidade autônoma, mediante alienação forçada, uma vez inócuas as sanções pecuniárias impostas. No tempo presente, constata-se significativo crescimento de condôminos cujas reiteradas condutas antissociais atingem a paz social e o pacífico convívio com seus pares, gerando sérios entraves sociais de todas as ordens. Há, portanto, um grave fato social que requer a urgente introdução no ordenamento jurídico brasileiro de procedimento capaz de celeremente interromper o estado de inconstitucionalidade perpetrado pela reiterada inobservância à função social da propriedade. É dever da ciência jurídica, diante dos inevitáveis conflitos no mundo hodierno, buscar métodos céleres e alternativos de solucioná-los.

Palavras-chave: Propriedade; Função Social; Condomínio Edilício; Condômino antissocial; Remoção.

ABSTRACT: This article aims to analyze the legal institute of the condominium building and the problem involving the antisocial condominium, together with the current conception of the right to property and the social function as its element of transformation, a principle that translates the legal support of constitutionality to the penalty of removal of the persistent offender, with consequent loss of the autonomous unit. by means of forced alienation, once the financial penalties imposed are innocuous. At the present time, there is a significant increase in the number of condominium owners whose repeated antisocial behaviors affect social peace and peaceful coexistence with their peers, generating serious social obstacles of all kinds. There is, therefore, a serious social fact that requires the urgent introduction into the Brazilian legal system of a procedure capable of quickly interrupting the state of unconstitutionality perpetrated by the repeated disregard for the social function of property. It is the duty of legal science, in the face of the inevitable conflicts in today's world, to seek swift and alternative methods of resolving them.

Keywords: Property; Social Function; Condominium Building; Antisocial tenant; Removal.

1 INTRODUÇÃO

O direito de propriedade sofreu ao longo do tempo diversas transformações, nada mais tendo de inviolável, absoluto ou, ainda, inatingível, possuindo, pois, atualmente, concepção completamente distinta daquela que espelhava. Isto porque, a norma constitucional tutelou o direito de propriedade, porém desde que satisfaça sua função social. O CC/2002, por sua vez, igualmente estampou a característica social da propriedade, atribuindo ao respectivo direito uma concepção bem mais coletiva e difusa do que meramente individual.

O irregular uso do direito de propriedade, com claro maltrato à função social, desrespeita acintosamente normas cogentes e de ordem pública, na medida em que estas dizem respeito aos francos interesses da coletividade¹. Além disso, não se olvida, diante da ordem jurídica vigente, quanto à conexão havida entre o irregular exercício do direito de propriedade e o abuso do direito, afinal, o mau uso propicia o aparecimento deste. Em se tratando do direito subjetivo por excelência, ao direito de propriedade experimenta-se de maneira fértil a aplicação da denominada teoria do abuso de direito².

Faz-se necessário analisar em quais termos se evidencia a responsabilidade do titular que faz uso abusivo e maléfico da propriedade, aferindo, pois, os mecanismos de resposta existentes no sistema jurídico contra o comportamento antissocial do titular da relação jurídica³. No entanto, há acintoso grau de dificuldade quando o evidente mau uso ocorre no interior da esfera condominial edilícia, pois em que pese a existência de penalidades expressamente previstas no sistema jurídico brasileiro, por mais das vezes mostram-se as insuficientes como forma de impedir novas condutas de mesmo gênero, aliado, ainda, à dificuldade de identificar a figura do condômino de natureza antissocial, dado seu conceito demasiadamente indeterminado.

Desta feita, cumpre o presente artigo a finalidade de analisar e aferir especificamente a figura do condômino antissocial no interior do condomínio edilício, infrator da função social da propriedade, identificando não só seu conceito e concepção, mas as medidas procedimentais e remédios jurídicos, explícitos e implícitos, insertos e existentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Tais análises se mostram determinantes para que se possa sustentar a legalidade e constitucionalidade da remoção do condômino antissocial, que tenha gerado incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.

¹ MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio edilício e o condômino de reiterado comportamento antissocial**. 2013. 149f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. p. 99.

² BOULOS, Daniel M. **Abuso do direito no novo código civil**. São Paulo: Método, 2006. p. 268.

³ GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão**. In: NERY, Rosa Maria de Andrade; DONNINI, Rogério (org.). *Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao Professor Rui Geraldo Camargo Viana*. São Paulo: RT, 2009. p. 103.

Para a aplicação da penalidade de remoção ao condômino antissocial, mostra-se imperioso se valer da hermenêutica jurídica, que é justamente o ramo que interpreta as normas jurídicas, estabelecendo métodos para a compreensão legal, ou seja, valendo-se do denominado círculo hermenêutico, ao jurista é possível chegar a determinada compreensão histórica, teleológica e sistemática.

Heidegger, citado por Cleyson de Moraes Mello⁴ ensina:

[...] no círculo da compreensão se esconde o conhecimento mais originário e só pode ser aprendido de modo autêntico, se a interpretação tiver compreendido que sua primeira, única e última tarefa é de não se deixar guiar, na posição prévia, visão prévia e concepção prévia, por conceitos ingênuos e ‘chutes’.

É preciso renovar e oxigenar os referenciais interpretativos, redefinindo-se valores jurídicos e categorias tradicionais do Direito⁵. Isto porque o Direito nem sempre apresentará soluções legais e normativas para determinada problemática advinda de um caso em concreto.

Cleyson de Moraes Mello⁶ muito bem aponta que todo operador jurídico deve superar o texto expresso da lei, ou seja, partir em busca de seu próprio fundamento. Para o citado autor, “o saber essencial do Direito não está posto, não é algo dado, objetificado (entitativo)”.

Para o autor em referência, ainda, por mais das vezes, a estrutura lógica e a congruência legal do ordenamento jurídico estão em distonia às necessidades que o caso em concreto impõe, “a ponto de representar uma sistemacidade jurídica simplesmente formal que fica indiferente aos conteúdos normativos materiais histórica e temporalmente considerados”⁷.

No entanto, ao ordenamento jurídico pátrio não se concebe ficar completamente alheio à sua concretude, impondo-se à hermenêutica jurídica encontrar ferramentas jurídicas que possam surtir plena eficácia diante do problema existente no caso concreto. Ou seja, é justamente a partir da interpretação da sistemática vigente que a penalidade de remoção do condômino antissocial encontra total e irrestrito supedâneo jurídico, consoante a seguir delimitado.

⁴ MELLO, Cleyson de Moraes. **Hermenêutica e direito**: a hermenêutica de Heidegger na (re)fundamentação do pensamento jurídico. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2018. p. 35.

⁵ BARRETO, Vicente de Paulo. Apresentação da coleção díke. *In*: OST, François. **Contar a lei**: as fontes do imaginário jurídico. Tradução Paulo Neves. São Leopoldo: Unisinos, 2005. p. 7.

⁶ MELLO, Cleyson de Moraes. **Dignidade da pessoa humana**: a compreensão existencial da constituição. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 128.

⁷ MELLO, 2018. p. 6.

2 A FIGURA JURÍDICA DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

É chegado o momento de questionar: mas, afinal, de que maneira se conflagra a figura jurídica do condômino antissocial, que muitas vezes provoca total incompatibilidade de convivência com os demais titulares de unidades autônomas? Quais condutas traduzem tamanha nocividade, a ponto de a legislação vigente assim prever severas sanções?

Não se tratam, em hipótese alguma, de indagações de fácil resolução, sendo necessário aferir, primeiramente e para tanto, os princípios e valores que norteiam a codificação civil vigente, ou seja, a eticidade, a socialidade e a operabilidade, o que se denota indispensável para uma escorreita e precisa resposta às formulações postas⁸.

Quanto ao postulado da eticidade, José Delgado aduz que o típico da ética buscado pelo novo Código Civil é o defendido pela corrente kantiana: é o comportamento,

[...] que confia no homem como um ser composto por valores que o elevam ao patamar de respeito pelo semelhante e de reflexo de um estado de confiança nas relações desenvolvidas, quer negociais, quer não negociais⁹.

Os valores sociais relacionados à ética estão cada vez mais em evidência no ordenamento jurídico, ecoando-se, dessa maneira, para toda a sociedade, de modo a provocar uma verdadeira reflexão jurídica, que por sua vez ocasionam aspirações até então nunca tidas¹⁰. A menção ao padrão ético passou a ser imagem corrente para aferir o novo espírito da atualidade¹¹, de maneira que, “hoje, nenhuma questão é tratada sem que o referencial ético se faça presente”¹². Pelo postulado ético, os interesses individuais e coletivos devem estar em plena harmonia, a tal ponto de ensejar equilíbrio entre o bem-estar de natureza pessoal e a tutela dos valores inerentes à coletividade.

Através dos valores da eticidade, busca-se interpretar a norma jurídica diante de cada caso em concreto, criando-se novos e modernos modelos jurídicos, diminuindo o rigor formal em prol do fortalecimento da norma e, também e conseqüentemente, dos poderes do próprio magistrado, que, para a perfeita solução de determinado caso, deverá se valer de conceitos e critérios eminentemente éticos.

⁸ MACHADO, 2013. p. 109.

⁹ DELGADO, José. **A ética e a boa-fé no novo código civil**. In: DELGADO, Mario Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (coords.). *Questões controvertidas do novo código civil*. São Paulo: Método, 2003. p. 177.

¹⁰ MACHADO, 2013. p. 109.

¹¹ LIPOVETSKY, Gilles. **A sociedade pós-moralista: o crepúsculo do dever e a ética indolor dos novos tempos democráticos**. Tradução de Armando Braio Ara. Barueri: Manole, 2005. p. 185. Título original: *Le crépuscule du devoir: l'éthique indolore des nouveaux temps démocratiques*.

¹² *Ibidem*. p. 185.

Em contrapartida, no tocante ao postulado da socialidade, infere-se que evidências já podiam ser constatadas quando da edição da hoje denominada Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB)¹³, na medida em que previa que o magistrado, na aplicação da lei, deveria satisfazer os interesses sociais e as exigências da coletividade, conforme disposto no art. 5º.

No entanto, na atualidade, os valores sociais adquiriram inigualáveis contornos jurídicos, de modo que aqueles de cunho coletivo sempre prevalecerão em face dos individuais, conferindo-se conotação social a todos os institutos jurídicos, dentre eles a propriedade, que necessariamente cumprirá sua função social¹⁴.

Por fim, pelo postulado da operabilidade, verifica-se não só a concepção de conferir simplicidade à interpretação e aplicação dos institutos jurídicos de direito privado, mas igualmente implementar sua plena efetividade, optando o legislador, dessa maneira, pelas cláusulas gerais e conceitos legais indeterminados, onde deverá ser interpretado cada caso em concreto. Tem-se a operabilidade sob o enfoque tanto da efetividade como da concretude¹⁵.

Nessa vereda, levando-se em consideração os respectivos princípios norteadores da codificação civil, e na medida em que a normativa não definiu explícita e expressamente o que confere o rótulo de antissocial a determinado condômino, caberá ao condomínio edilício avaliar cada caso em concreto, de maneira a aferir se eventual comportamento traduz conduta nociva e reprovável¹⁶. Não se olvida a existência de critérios objetivos que caracterizam a conduta antissocial do condômino, a exemplo do não cumprimento do dever de pagar a contribuição condominial, no entanto, há outras tantas condutas e comportamentos que demandam a devida e acurada análise.

Pois bem, para Carlos Alberto Dabus Maluf¹⁷, condômino antissocial é aquele que não traz em si comportamento que seja absolutamente compatível com a convivência harmônica no seio condominial, de modo a não respeitar as naturais limitações dos condomínios edilícios, infringir rudimentares normas e valores de coexistência ou, até mesmo, adotar em si conduta passível de sanção penal, acarretando prejudiciais conflitos de vizinhança.

Por sua vez, Maria Regina Pagetti Moran aduz que o condômino de comportamento antissocial “é o coproprietário de um imóvel instituído em regime de Condomínio em Edifícios,

¹³ BRASIL. Decreto-Lei n. 4.657, de 4 de setembro de 1942. Lei de introdução às normas do direito brasileiro. **Diário Oficial**, Rio de Janeiro, 09 de setembro de 1942. p. 1.

¹⁴ MACHADO, 2013. p. 110.

¹⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. São Paulo: Método, 2007. 1 v. p. 106.

¹⁶ RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista de Direito UNIFACS**, n.174, p.12, 2014.

¹⁷ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no novo código civil**. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 90-91.

cuja conduta, por ação ou omissão, prejudica a tranquilidade, o sossego, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais”¹⁸.

Nessa toada, condômino antissocial nada mais é senão aquele que adota condutas vedadas e não permitidas tanto pela legislação e normatização em vigor, quanto pela convenção condominial. Tratam-se de medidas absolutamente incômodas, ilícitas, ilegítimas, danosas, perigosas e insalubres para os demais membros da esfera condominial, de maneira a infringir elementares normas de boa vizinhança, atingindo e causando danos à tranquilidade, segurança, sossego, saúde e mesmo higiene, não só do próprio condomínio edilício, mas igualmente de todos os titulares de unidades autônomas¹⁹.

Em resumo, o condômino antissocial é acintoso violador da função social de sua unidade autônoma, desrespeitando direitos inerentes à coletividade, infringindo deveres sociais elementares e, conseqüentemente, afrontando a concepção de comportamento civilizado, pondo em risco toda a correspondente estrutura social. Certas condutas podem colocar em sério perigo, até mesmo, a própria segurança da edificação, prejudicando sua estrutura física. O condômino detentor deste reprovável comportamento impede a vida harmônica e instaura o caos social na esfera condominial edilícia e, dessa maneira, devem-lhe ser aplicadas severas e céleres sanções, de modo ao pronto restabelecimento da ordem e paz social perante esta coletividade.

É possível inferir a partir da doutrina e jurisprudência uma série de exemplos que traduzem comportamentos de natureza antissocial, como construções e alterações em áreas de cunho comum, em especial a fachada da edificação, o gozo exclusivo e individual das áreas comuns, a mudança da destinação do imóvel, a exemplo da manutenção de prostíbulo ou praticar atividade profissional em unidade autônoma residencial, a detenção de animais perigosos e de grande porte²⁰, a total ausência de higiene e de educação com os demais membros do condomínio, bem como o desrespeito irrestrito a funcionários e às normas da convenção e regime interno.

¹⁸ MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios**. São Paulo: LED, 1996. p. 268.

¹⁹ MACHADO, 2013. p. 111.

²⁰ O STJ, já se posicionou no sentido de que, no que tange à proibição da presença de animais em condomínios, “[...] a questão tem sido flexibilizada pela jurisprudência, para que seja permitida pelo menos a presença de animal de pequeno porte e que não seja nocivo à tranquilidade dos demais condôminos. Isso porque, embora as regras de convívio coletivo possam determinar certas restrições aos direitos individuais dos condôminos, estas devem ter por finalidade a preservação do sossego, salubridade e segurança dos moradores, além de resguardar o acesso, sem embaraço, às partes comuns, conforme estabelece o artigo 19 da Lei 4.591/64. Normas que não tem uma finalidade específica, ou que simplesmente traduzam a vontade desmotivada dos condôminos que participaram oportunamente da redação e escolha do regimento condominial, não podem ser toleradas pelo Direito, porque são vazias de conteúdo e violam o direito dos demais indivíduos. Sendo assim, regras que determinem a proibição absoluta de qualquer animal, englobando, assim, os que não provocam qualquer tipo de desassossego, risco à saúde ou insegurança aos condôminos, extrapolam o objetivo da vedação e, portanto, devem ser relativizadas. Não existe direito absoluto, nem mesmo o direito à vida assim é considerado, quem dirá uma norma condominial que peca pela generalidade”. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (3 Turma). **Recurso Especial n.**

Ademais, consoante Cleyson de Moraes Mello²¹, o condômino que descumpre reiteradamente com o dever de contribuir para as despesas do condomínio, além da multa moratória, igualmente sujeita-se à multa sancionatória em razão do comportamento nocivo, na medida em que enseja acentuado ônus aos demais cotitulares, assoberbados pelo gravame extraordinário representado pela quota parte do condômino inadimplente²².

Oportuno ressaltar, ainda, que a excessiva poluição sonora aparece recorrentemente como uma das infrações mais cometidas no interior de condomínios edifícios, mostrando-se altamente antissocial e prejudicial a três bens tutelados pelas regras do direito de vizinhança, ou seja, ao sossego, à saúde e à segurança dos demais moradores²³, ensejando calorosos embates no seio condominial²⁴. Não se está diante de mera celeuma de natureza acústica, pois o barulho anormal carrega em si consequências deveras adversas, como a redução da capacidade de se comunicar e até mesmo de memorizar, possível perda ou diminuição da audição e também do sono, envelhecimento de forma prematura, sérios distúrbios neurológicos, cardíacos, circulatórios, gástricos, dentre outros tantos²⁵.

De tudo se depreende que, os comportamentos e condutas de natureza antissocial não traduzem rol taxativo ou *numerus clausus*, sendo apenas e tão somente exemplificativos, em nítida

1.631.586 – Distrito Federal. Condomínio. Proibição de animais domésticos. Flexibilização. Rel.: Min. Marco Aurélio Bellizze. Julgado em: em 28/10/2016).

²¹ MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2019. p. 65.

²² Nesse sentido já se posicionou o STJ, por meio do julgamento do Resp. 1.247.020-DF, da 4ª Turma, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, publicado em 11/11/2015. Segundo se denota de referido julgado, “[...] 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 quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração. 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. 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”. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4 Turma). **Recurso Especial n. 1.247.020 – DF (2011/0069453-5)**. Direito Condominial. Condômino nocivo ou antissocial. Rel.: Min. Luis Felipe Salomão. Data de Julgamento: 15/10/2015, Data de Publicação: DJe: 11/11/2015.).

²³ O sossego encontra-se atrelado ao estado de quietação fundamental ao descanso, ao repouso e à concentração, traduzindo na inexistência de poluição sonora que cause incômodo e que comprometa o desempenho das atividades diárias. Em contrapartida, a saúde está umbilicalmente conectada ao bem-estar físico e, também, psíquico daqueles que se submetem aos maléficos efeitos dos excessivos ruídos, podendo provocar danos de natureza objetiva, a exemplo de lesões auditivas, alterações cardíacas e vasculares. Por sua vez, a segurança corresponde ao afastamento de todo e qualquer perigo pessoal e patrimonial, uma vez que a poluição sonora provoca vibrações intensas que podem afetar até mesmo a estabilidade das paredes internas e da própria estrutura do condomínio edifício.

²⁴ MACHADO, 2013. p. 114.

²⁵ CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**: (ruído em edifícios, direito de vizinhança, responsabilidade do construtor, indenizações): doutrina, jurisprudência e legislação. São Paulo: RT, 2001. p. 2.

obediência aos postulados da eticidade, socialidade e operabilidade, verdadeiras bússolas à hermenêutica da codificação civil. O fato é que, para aferição e taxação de determinada conduta como nociva, devem ser levados em consideração os legítimos interesses e anseios da coletividade condominial, em sobreposição aos individuais²⁶.

Para a configuração de ato antissocial é imperioso que se considerem os padrões sociais contemporâneos, não sendo possível recorrer a visões pessoais de cunho religioso e filosófico, tampouco aos ideais gerais de moralidade. O conceito de condômino antissocial é, pois, acentuada e demasiadamente volátil, condicionado ao tempo em que praticado o ato, de maneira que comportamentos outrora aceitos são atualmente repudiados com veemência, assim como são aceitas na atualidade condutas repugnantes às gerações passadas²⁷.

Em resumo, faz-se necessário analisar os efetivos ou potenciais desdobramentos da conduta praticada em relação aos demais membros do condomínio e seus respectivos direitos, consoante valores, normas e princípios hodiernos da coletividade, que traduzam a atual concepção de comportamento legítimo, legal, respeitoso, honroso e decoroso, sem pretensão violadora da lei ou da convenção condominial, e de modo a não causar lesão material ou moral ao próximo²⁸.

3 A ESCALA PROGRESSIVA DE SANÇÕES IMPOSTAS PELO ORDENAMENTO JURÍDICO AO CONDÔMINO INFRATOR

Pois bem, uma vez compreendido o aberto conceito de condômino antissocial, é necessário aferir as penalidades passíveis de imposição pelo ordenamento jurídico vigente. Para tanto, primeiramente, mostra-se imperioso o conhecimento dos direitos e deveres inerentes aos titulares de unidades autônomas em condomínio edilício, consagrados por meio dos incisos insertos nos arts. 1.335 e 1.336, ambos do CC vigente, os quais, uma vez inadvertidamente não satisfeitos, provocam a aplicação de penalidades trazidas pela própria codificação civil.

É importante e por demais relevante conhecer e dominar a escala de sanções passível de ser imposta ao condômino antissocial²⁹, trazida pelo sistema jurídico em vigor para o pleno restabelecimento da paz social no interior da esfera condominial edilícia.

É notório que a convivência no seio condominial edilício é altamente complexa, quer pelo mecanismo de organização e disciplina da instituição social, quer pela proximidade que propicia,

²⁶ MACHADO, op. cit. p. 112.

²⁷ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; MERCADANTE, Renata Dantas de Oliveira. Restrição à propriedade em condomínio edilício: possibilidade de expulsão de condômino antissocial. **Revista Argumentum**, Marília/SP, v. 21, n. 2, p. 807-826, mai./ago. 2020. p.815.

²⁸ MACHADO, op. cit. p. 113.

²⁹ MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro v. 13, n. 49, p. 211-227, 2010. p. 215.

quer para os moradores, quer para aqueles que no condomínio exercem atividade empresarial³⁰, e, desse modo, a codificação civil previu direitos e inseriu deveres de observância obrigatória a todos os condôminos, no intuito de propiciar uma convivência verdadeiramente harmônica, pacífica e sem qualquer conflito.

Pois bem, por meio de seu art. 1.335, a codificação em referência elencou direitos inerentes aos condôminos, assegurando o direito de usar, gozar e livremente dispor de suas unidades autônomas, sem qualquer obrigatoriedade de conferir o direito de preempção aos demais condôminos, bem como, ainda, o direito de usufruir das áreas comuns, observada sua destinação e desde que não alijada a fruição própria dos demais titulares, conferindo, por derradeiro, o direito à votação nas deliberações da assembleia, podendo destas participar, uma vez adimplentes com as contribuições condominiais³¹.

Por sua vez, o art. 1.336 do citado diploma impôs deveres de cunho obrigatório aos titulares de unidades autônomas, que são responsáveis pelas contribuições condominiais na respectiva proporção de suas frações ideais, quando, sendo adimplentes, poderão se candidatar e votar nas assembleias. Além do mais, previu o dever de não efetuarem obras que possam pôr em risco a segurança da própria edificação, assim como o dever de não alteração da forma e da cor, tanto da fachada externa, como de suas partes e esquadrias. Por fim, devem conferir às partes de propriedade privativa a destinação inerente do próprio condomínio edilício, de modo a não prejudicar, não apenas os bons costumes, mas igualmente o sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos.³²

Desta feita, o fato é que, uma vez infringido qualquer dever condominial de obrigatória observância, restará o condômino sujeito às penalidades correspondentes, numa verdadeira escala progressiva de sanções, senão vejamos:

Igualmente antissocial, ao condômino inadimplente quanto ao dever de arcar com seu rateio condominial proporcional (art. 1.336, I, CC), serão aplicados os juros moratórios estipulados na convenção condominial ou, em sua falta, juros de 1% ao mês aliado à multa de até 2% sobre a dívida, consoante se denota do art. 1.336, § 1º, CC. A novel codificação civil reduziu a multa até então prevista pela Lei de Condomínio e Incorporações – Lei n. 4.591/64, que em seu art. 12, § 3º, estipulava penalidade por atraso no pagamento de até 20%³³.

É fato que inúmeros debates doutrinários e jurisprudenciais advieram com a entrada em vigor do vigente CC, promulgado pela Lei 10.406/2002, na medida em que parcela dos aplicadores do direito sustentava que para aqueles edifícios instituídos antes da alteração

³⁰ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: RT, 2012. p. 465.

³¹ MACHADO. 2013. p. 100.

³² MACHADO. 2013. p. 100.

³³ Ibidem. p. 101.

legislativa em referência permaneceria o quanto estipulado em suas respectivas convenções condominiais³⁴, ou seja, multa de até 20% sobre o valor da dívida, em que pese o novo patamar trazido pela codificação civil³⁵.

Cleyson de Moraes Mello muito bem apontou que tal redução fora objeto de tamanha preocupação aos síndicos e administradores de imóveis, pois a significativa redução estimularia e incentivaria a inadimplência dos condôminos, causando, dessa maneira, acentuado desequilíbrio nos orçamentos condominiais³⁶.

O STJ³⁷ pacificou a celeuma jurídica instaurada e, interpretando a novel legislação infraconstitucional, decidiu ser esta sim aplicável a todos os condomínios edilícios, inclusive àqueles instituídos na vigência da anterior legislação, delimitando que o patamar máximo de multa em caso de atraso no pagamento das contribuições condominiais ocorridos a partir da vigência da codificação civil de 2002 estaria limitado a 2%, nada obstante estipulação em percentual superior eventualmente constante de cada convenção condominial³⁸.

Em razão desta notória e significativa redução no patamar da multa pelo inadimplemento condominial, a doutrina debate a possibilidade jurídica de instituir espécie de “abono pontualidade”³⁹, ou seja, um evidente desestímulo ao não pagamento, permitindo que o

³⁴ RÁO, Vicente. **O direito e a vida dos direitos**. 4. ed. São Paulo: RT, 1997. p. 213.

³⁵ Os juristas que assim se pronunciavam ancoravam-se no primado constitucional previsto no art. 5º, inciso XXXVI, da Carta Magna de 1988, de modo que lei nova não poderia em hipótese alguma atingir o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada. E, assim sendo, uma vez tendo a assembleia de condôminos deliberado pela aplicação da respectiva multa no patamar entre 10% e 20%, à nova normativa não caberia alterar o quanto estipulado sem que afrontado o referido primado constitucional, em flagrante prejuízo à segurança jurídica nas relações entre particulares. Ademais, pelo prisma social, sustentava-se que deveria permanecer o quanto pactuado pelas partes, ao argumento de que a regra legislativa trazida pelo art. 1.336, § 1º, da codificação civil em referência, não traduzia norma de ordem pública e, portanto, se aos condôminos se fazia possível alterar os percentuais previstos na convenção condominial, não soaria razoável que pudesse o legislador infraconstitucional imiscuir-se numa relação jurídica privada e de natureza absolutamente disponível das partes.

³⁶ MELLO, 2019. p. 56.

³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4 Turma). **Recurso Especial 663.285/SP**. Cotas condominiais em atraso. Rel.: Min. Aldir Passarinho Junior. Publicado em 14/02/2005. Ementa: “Civil e Processual Civil. Acórdão Estadual. Nulidade não configurada. Cotas condominiais em atraso. Multa condominial de 20% prevista na convenção, com base no artigo 12, parágrafo 3º, da Lei 4.591/64. Redução a 2% determinada pelo Tribunal a quo, em relação à dívida vencida na vigência do novo Código Civil, artigo 1.336, parágrafo 1º. Revogação do teto anteriormente previsto, por incompatibilidade. LICC, artigo 2º, parágrafo 1º”.

³⁸ O Tribunal da Cidadania ancorou-se na norma de direito intertemporal inserta no art. 2.035, caput, CC, no sentido de que a validade dos negócios e demais atos jurídicos constituídos anteriormente à sua entrada em vigor deveria obedecer aos ditames das leis pretéritas, no entanto, seus regulares efeitos emanados posteriormente à vigência da codificação necessariamente a ela se submetem. A existência e validade dos atos jurídicos em sentido amplo submetem-se à legislação vigente ao tempo de sua pactuação, contrariamente à eficácia, inteiramente vinculada à norma vigente no atual momento. E, via de consequência, não estando a multa pelo retardo no pagamento do rateio condominial no plano da validade, mas sim da eficácia da convenção condominial, estaria sujeita ao novo teto trazido pela atual codificação civil.

³⁹ PENTEADO, 2012. p. 468.

condômino adimplente tenha uma mitigação em sua contribuição condominial, traduzindo, por vias transversas, em aumento do valor da própria multa. De todo modo, o embate encontra-se distante de unanimidade doutrinária⁴⁰, devendo ser analisado pelo Poder Judiciário⁴¹.

Conforme visto, Cleyson de Moraes Mello⁴² aduz que o condômino reiteradamente inadimplente ao rateio das despesas condominiais igualmente se enquadra no conceito de condômino antissocial, uma vez que descumpre de maneira contumaz um dos principais deveres condominiais. Portanto, além da multa moratória pelo inadimplemento (art. 1.336, I, CC), a reiteração das faltas lhe enseja a aplicação da multa sancionatória prevista no art. 1.337, caput, Código Civil.

Do mesmo modo, caso a reiteração das condutas antissociais relacionadas ao inadimplemento do rateio condominial venha a gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, igualmente poderá ser aplicada a multa sancionatória prevista no art. 1.337, § Único, CC, sujeito o infrator até mesmo, se necessário, à remoção do condomínio edilício. Em ambos os casos se faz necessária a prévia aprovação assemblear por 3/4 dos condôminos presentes.

Em sentido diverso, uma vez inobservados os demais deveres condominiais insertos nos incisos II a IV, do art. 1.336, da codificação civil, estará o condômino sujeito, inicialmente, à penalidade presente na convenção condominial, desde que não seja superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal obrigatória, nada obstante eventuais perdas e danos. Em havendo lacuna nas disposições convencionais, o Código Civil, em seu art. 1.336, § 2º, estipula que caberá à assembleia geral, mediante 2/3 (dois terços) ao menos dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa a ser aplicada⁴³.

Não se mostrando eficaz a respectiva multa como fator inibitório às infrações convencionais e legais, e uma vez persistindo as violações perpetradas, a codificação civil em seu art. 1.337, caput, admite que este condômino de reiterado comportamento antissocial seja compelido à uma segunda penalidade, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, à exceção do transgressor, equivalente 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 apurarem⁴⁴.

Ora, consoante se denota da legislação civil em referência, ainda que eventualmente silente a convenção condominial, ao condômino antissocial e de reiterado comportamento nocivo

⁴⁰ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: RT, 2003. p. 160-161.

⁴¹ MACHADO, 2013. p. 103.

⁴² MELLO, 2019. p. 65.

⁴³ MACHADO, 2013. p. 104.

⁴⁴ RESEDÁ, 2014. p. 9.

resta-se assegurada a aplicação das penalidades previstas no § 2º, do art. 1.336, e no caput, do art. 1.337, respectivamente⁴⁵. Importante destacar que reiterado comportamento antissocial não é sinônimo de mesma conduta, ou seja, a reiteração não é no mesmo ato, mas sim na postura ofensiva, de modo que podem haver condutas diversas, mas todas elas abarcadas pelo conceito de antissocial⁴⁶.

Ademais, nos termos do parágrafo único, do referido art. 1.337, o condômino ou possuidor que, por sua conduta manifesta e reiteradamente antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, estará adstrito ao pagamento de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Afere-se que da regra última consta a expressão “até ulterior deliberação da assembleia”, comportando até mesmo a interpretação de que poderia o síndico per si aplicar a correspondente penalidade, submetendo apenas e tão somente em momento posterior à ratificação da assembleia, o que é objeto de crítica de parcela da doutrina⁴⁷.

Isto porque, se a aplicação de penalidade menos gravosa está condicionada à prévia deliberação em assembleia, nos termos do art. 1.337, caput, da codificação civil, não soa razoável sua dispensa para a sujeição do condômino à multa mais acintosa, devendo, em interpretação analógica ao citado artigo, exigir-se, igualmente, a prévia deliberação assemblear, pelos mesmos 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, à exceção do transgressor⁴⁸.

a. PREMISSAS INDISPENSÁVEIS À IMPOSIÇÃO DE PENALIDADES POR INOBSERVÂNCIA A DEVERES CONDOMINIAIS E O DEVIDO PROCESSO LEGAL

Não é demais pontuar que a imposição de penalidades ao condômino antissocial por inobservância a deveres condominiais está condicionada à plena e irrestrita obediência ao devido processo legal, assegurando-se contraditório e ampla defesa⁴⁹. Nesse sentido se manifesta de maneira uníssona a jurisprudência do STF⁵⁰ que, reiteradas vezes, assegurou a vinculação de todo

⁴⁵ MACHADO, op. cit. p. 104.

⁴⁶ RESEDÁ, op. cit. p.12.

⁴⁷ PENTEADO, 2012, p. 469.

⁴⁸ MACHADO, 2013, p. 104.

⁴⁹ MACHADO, Diogo Fernando Rodrigues. O direito de propriedade e a possibilidade de exclusão de condôminos nocivos com reiterado comportamento antissocial em condomínio edilício, haja vista a desobediência das regras de convivência. **Revista Processus Multidisciplinar**, Faculdade Processus, ano 2, v. 2, n.4, p. 523-540, jul./dez. 2021. p. 535. DOI: <http://orcid.org/0000-0001-9644-0622>.

⁵⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. (2 Turma) **Recurso Extraordinário 201.819-8 Rio de Janeiro**. “Sociedade civil em fins lucrativos. União brasileira de compositores. Exclusão de sócio sem garantia de ampla defesa e do contraditório. Eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas. Recurso desprovido”. Rel. Min. Gilmar Mendes, Julgamento: 11/10/2015, Publicação DJ 27/10/2016, Ementário n. 2253-4.

e qualquer direito fundamental estampado na normativa constitucional não apenas e tão somente aos poderes públicos, mas, igualmente, à tutela dos particulares em relação aos entes privados⁵¹.

Pela normativa constitucional, não se permitiu a nenhuma esfera privada a não observância ao primado constitucional do devido processo legal, de modo que a margem de autonomia privada atribuída pela Constituição Federal aos entes privados não se encontra isenta aos valores constitucionais que protegem os direitos fundamentais.⁵²

Dessa maneira, Cleyson de Moraes Mello⁵³ muito bem lembrou que, quando da realização da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, aprovou-se o Enunciado de número 92, que dispõe que “as sanções do artigo 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.⁵⁴

E, assim, compete ao condomínio edilício, na figura de seu síndico ou administrador, cientificar o condômino infrator quanto à assembleia especialmente convocada e que deliberará sobre a aplicação de penalidade em face do mesmo, proporcionando-lhe o exercício do direito de defesa, consagrado na Constituição Federal, afinal, o condômino nocivo, ainda que não tenha direito a voto, tem direito a voz⁵⁵.

Para Sílvio de Salvo Venosa, “qualquer que seja a modalidade de imposição de multa ou penalidade requer seja conferido direito de defesa ao condômino”⁵⁶. Em igual posicionamento doutrinário, para Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery todas as assembleias que deliberem sobre a aplicação de penalidades a condôminos devem obrigatoriamente convocar “todos os condôminos, inclusive o que está ou será acusado de atos antissociais”, na medida em que “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”⁵⁷.

O STJ, por meio do julgamento do Recurso Especial 1.365.279-SP⁵⁸, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, externou o entendimento de que o descumprimento de deveres condominiais sujeita o responsável às multas previstas no Código Civil (arts. 1.336 e 1.337), mas, para a aplicação das sanções, necessária a notificação prévia, de modo a possibilitar o exercício do direito de defesa.

⁵¹ MACHADO, 2013. p. 105.

⁵² BRASIL. 1988.

⁵³ MELLO, 2019. p. 64.

⁵⁴ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. Enunciado n. 92. In: JORNADA DE DIREITO CIVIL 1., 2002. Anais [...]. Enunciados. Brasília: Centro de Estudos Judiciários, set. 2002.

⁵⁵ MACHADO, 2013. p. 106.

⁵⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p. 332.

⁵⁷ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código civil comentado e legislação extravagante**. 5. ed. São Paulo: RT, 2007. p. 934.

⁵⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial n. 105.532 – SP (2011/0246264-8). Ação de cobrança de encargos condominiais e multa convencional. Rel.: Min. Luis Felipe Salomão. Julgamento: 18/12/2012. Publicação: DJe 04/02/2013.

No julgado, o Ministro relator apontou a existência de correntes doutrinárias que, com base no art. 1.337, CC, admitem a possibilidade de pena ainda mais drástica quando as multas não forem suficientes para a cessação de abusos: a expulsão do condômino. Tal circunstância, segundo o ministro, põe em maior evidência a importância do contraditório. Ora, por se tratar de punição por conduta contrária ao direito, o STJ entendeu que se deve reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais, que também devem incidir nas relações condominiais para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório.⁵⁹

Portanto, uma vez verificada a prática de conduta com infração a qualquer dos deveres condominiais estampados no art. 1.336, II a IV, CC, primeiramente, faz-se necessária a notificação do infrator, numa tentativa de interrupção da reprovável conduta, em observância ao primado do devido processo legal, ou seja, competirá ao síndico narrar o comportamento antissocial aferido e atribuído ao condômino, permitindo-lhe que o cesse de modo espontâneo. No entanto, não surtindo a notificação qualquer efeito, seja em razão da continuidade do comportamento antissocial, seja até mesmo pela inexistência de argumento plausível que justifique sua tolerabilidade, ao infrator será imposta penalidade prevista na convenção do respectivo condomínio ou, em caso de omissão, multa fixada em assembleia geral, por no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos restantes, não podendo ela em qualquer caso ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais⁶⁰.

Oportuno pontuar que a jurisprudência⁶¹ já se manifestou quanto à possibilidade de aplicação de tantas multas por infração aos deveres condominiais quantas forem as condutas praticadas, ou seja, a cada infração corresponde uma penalidade, devendo cada multa ser individualmente considerada e não ultrapassar o máximo legal permitido. Por evidente, a cada conduta comissiva verificada caberá uma correspondente notificação ao condômino infrator, em observância ao princípio do devido processo legal, intimamente ligado ao contraditório e ampla defesa. Ademais, após cada notificação efetivada deverá ser convocada a assembleia igualmente correspondente, deliberando-se, com observância do quórum legal, a aplicação de nova penalidade.

Mas não é só. Na desenhada escala progressiva de sanções trazida pela codificação civil vigente, se restar configurada a reiteração das condutas infracionais, o art. 1.337, caput, do diploma em referência, introduziu significativa inovação ao permitir que a sanção não fique

⁵⁹ BRASIL. STJ. 2012.

⁶⁰ MACHADO, 2013. p. 106.

⁶¹ SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. (30 Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível n. 992.06.013289-1**. Rel.: Des. Edgard Rosa, Julgamento: 21/07/2010, Publicação: 17/08/2010.

adstrita à multa por cada conduta individualizada, possibilitando que o condômino reiteradamente infrator sujeite-se a novas e severas penalidades⁶².

Ora, uma vez configurada a prática reiterada de conduta antissocial na esfera condominial edilícia, e nada obstante às penalidades até então aplicadas por cada conduta individualmente, competirá ao síndico ou administrador proceder nova notificação do condômino infrator, arrolando-lhe todos os comportamentos constatados e que traduzam infração aos deveres condominiais, buscando de igual maneira a interrupção das condutas maliciosas, em observância ao direito constitucional do contraditório e ampla defesa. O fato é que, mostrando-se a notificação mais uma vez inócua, será pelo síndico ou administrador convocada assembleia para deliberar a aprovação, agora por no mínimo 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, de aplicação de multa correspondente até ao quádruplo do valor correspondente à despesa condominial, oportunidade em que o condômino infrator poderá, se assim desejar, defender-se amplamente.

Nessa vereda, nada obsta a aplicação de penalidades diretamente pelo síndico ou administrador, consoante art. 1.336, § 2º, CC e, cumulativamente, a aplicação, também, da multa prevista no art. 1.337, caput, uma vez constatada a reiteração do comportamento lesivo ao corpo de condôminos, desde que tenha sido devidamente observado e concedido ao infrator o pleno exercício de seu direito de defesa, além de aprovação da penalidade pelo quórum legal exigido, em assembleia especialmente convocada.⁶³

Consagrando a escala progressiva de sanções evidenciada na codificação civil, o art. 1.337, § Único, possibilita, ainda, que diante da reiterada inobservância aos deveres condominiais, caso os atos antissociais praticados causem incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ao infrator ser aplicada nova e severa modalidade de sanção, constringendo-o a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.⁶⁴

Em casos tais, a aplicação da multa prevista no art. 1.337, § Único, CC, deve, obrigatoriamente, ser antecedida de outra notificação ao condômino de comportamento reiteradamente antissocial, concedendo-lhe, uma vez mais, a oportunidade de cessar as infrações de maneira espontânea, em observância ao primado constitucional do contraditório e ampla defesa. Não surtindo a notificação qualquer efeito, o infrator estará sujeito, após convocação de nova assembleia e consoante aprovação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ao pagamento de multa de até dez vezes o valor da contribuição condominial⁶⁵.

⁶² MACHADO, 2013. p. 107.

⁶³ BRASIL. Lei n. 10.406/2002.

⁶⁴ Ibidem.

⁶⁵ MACHADO, 2013. p. 108.

Não é demais lembrar que, em quaisquer das assembleias especialmente convocadas com vistas à deliberação da aplicação das penalidades correspondentes, sempre se permitirá e se concederá ao condômino antissocial a oportunidade de se defender, apresentando as razões eventualmente existentes e que possam justificar as práticas tidas por lesivas, promovendo efetivo cumprimento às normas constitucionais que asseguram o pleno exercício do direito de defesa.

Dessa maneira, em não havendo e/ou não surtindo efeito as sanções pecuniárias impostas, de modo que o infrator voluntariamente interrompa suas condutas nocivas, restará configurada a perda de seu direito de convívio no seio condominial, com possibilidade, inclusive, de alienação judicial de sua unidade autônoma, valendo-se o condomínio edilício do Poder Judiciário, caso necessário, para implementação de eventual medida de remoção forçada do infrator ou imissão na posse do imóvel.

b. A SANÇÃO DE REMOÇÃO DO CONDÔMINO DE REITERADO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL DA SEARA CONDOMINIAL

As sucessivas e gradativas penalidades pecuniárias impostas em face de cada uma das condutas antissociais perpetradas podem, na prática e em determinado caso concreto, mostrarem-se inócuas e insuficientes como fator de repelir a conduta nociva, não havendo no ordenamento jurídico vigente, consoante aponta Francisco Eduardo Loureiro⁶⁶, outras formas expressas de possíveis sanções, além daquelas pecuniárias contidas no art. 1.337, CC.

Oportuno relembrar e trazer à tona recente caso ocorrido na cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, em um de seus endereços mais caros, onde determinado morador, por ter se comportado fora dos padrões, promovendo festas de madrugada com música alta, com a presença de pessoas estranhas ao condomínio, causando perturbação e tirando a tranquilidade e sossego dos vizinhos, fora multado em dois mil reais. No entanto, segundo veiculado, o condômino antissocial efetuou depósito de 20 mil reais, já visando obter crédito para as futuras punições⁶⁷.

A ordem legislativa vigente não pode jamais coadunar com esse tipo de comportamento altamente atentatório aos valores sociais e morais. Portanto, em que pese a omissão legislativa, levando-se em consideração a escala progressiva de sanções imposta pelo sistema normativo vigente, e, ainda, em observância ao primado constitucional da função social da propriedade, poderá o condomínio edilício se valer da alternativa de remover o condômino de comportamento reiteradamente antissocial da esfera condominial edilícia, uma vez gerada a incompatibilidade de

⁶⁶ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Arts. 1.196 a 1.510-E: coisas. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Barueri: Manole, 2007. p. 1204.

⁶⁷REVISTA ISTO É. PE: morador festeiro é multado em R\$ 2 mil e paga R\$ 20 mil para servir como crédito. **Redação**, Geral, 16 nov. 2021. <https://istoe.com.br/pe-moradora-festeiro-e-multado-em-r-2-mil-e-paga-r-20-mil-para-servir-como-credito/>. Acesso em: 20 jun. 2023.

convivência com os demais moradores, única forma de restabelecer a alijada paz social e o equilíbrio psíquico⁶⁸.

Isto porque, as sanções não podem ficar adstritas às multas expressamente previstas na convenção condominial e/ou na codificação civil vigente, na medida em que eventual quitação e adimplemento de todas elas por condômino de elevado padrão social traduziria forma oblíqua de perpetuar no tempo os atos antissociais que justamente se buscam interromper. As multas muitas vezes poderão se mostrar completa e totalmente inócuas, sendo absolutamente necessário que o ordenamento forneça alternativas jurídicas viáveis e eficientes para repelir o configurado abuso de direito.

A codificação civil e sua escala progressiva de sanções justamente buscam a interrupção das práticas abusivas reiteradas, afinal a penalidade pecuniária não tem condão arrecadatório, mas sim de inibir tais condutas antissociais⁶⁹.

Consoante aponta Cleyson de Moraes Mello, se a multa prevista no art. 1.337, § Único, CC, não se mostrar efetiva, o condomínio poderá tomar medidas mais drásticas contra o condômino antissocial, visando sua remoção do seio condominial⁷⁰. Ou seja, uma vez inócua a sanção pecuniária, a alternativa jurídica ao condomínio edilício é se valer da remoção do condômino antissocial do seio condominial. Trata-se, como muito bem assevera Maria Regina Pagetti Moran, do “último recurso contra uma ovelha negra, um perturbador da paz”⁷¹.

Nessa linha de raciocínio, já se encontra evidenciada no direito brasileiro a possibilidade de o condomínio edilício se valer de medida judicial de obrigação de fazer ou de não fazer, inclusive com pedido de tutela específica, consoante art. 536, § 1º, CPC, de modo a buscar a remoção de pessoas, ou seja, no presente caso, a remoção do respectivo condômino de conduta manifesta e reiteradamente antissocial, com o consequente impedimento da prática da atividade nociva, podendo o juiz, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial⁷².

A codificação processual civil expressamente previu a possibilidade de o juiz, na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, conceder a tutela específica da obrigação, determinando providências que possam assegurar o resultado prático equivalente ao do adimplemento, como a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial⁷³.

⁶⁸ MACHADO, 2013. p. 116.

⁶⁹ MACHADO, 2013. p. 116-117.

⁷⁰ MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2022. p.376.

⁷¹ MORAN, 1996. p. 89.

⁷² MACHADO, op. cit. p. 117.

⁷³ BRASIL. Lei n. 13.105/2015. “Art. 536: No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela

Para Cleyson de Moraes Mello, trata-se de um rol de medidas colocadas à disposição do juízo, “para que, com interesse e coragem, possa adotá-las”, empreendendo a força necessária em face do “devedor recalcitrante ao cumprimento específico da obrigação”⁷⁴. Consoante Giuseppe Chiovenda, “o processo deve dar, quanto for possível praticamente, a quem tenha um direito, tudo aquilo e exatamente aquilo que ele tenha direito de conseguir”⁷⁵.

Portanto, nas ações de obrigação de fazer ou de não fazer, faz-se necessário conceder ao titular do direito exatamente o mesmo que obteria caso não fosse necessário o processo, exigindo-se um mecanismo especial de tutela⁷⁶ ou seja, os instrumentos presentes no art. 536, § 1º, CPC, por meio da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinando as medidas necessárias à satisfação do exequente⁷⁷.

específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente; § 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial”. As medidas que podem ser impostas pelo magistrado traduzem rol meramente exemplificativo, não afastando a possibilidade de qualquer outra que se mostre necessária em determinado caso concreto, afinal a legislação expressamente utilizou a locução “entre outras medidas”, em observância ao primado constitucional de máxima efetividade à prestação jurisdicional, com a possibilidade de diversificação do tratamento dado às também diferentes situações fáticas e jurídicas que são levadas ao conhecimento do Poder Judiciário. A obtenção da tutela pelo seu resultado prático equivalente traduz a própria noção jurídica da tutela específica, uma vez que ambas visam exatamente o mesmo resultado que se teria obtido caso o direito objeto da lide não tivesse sido violado. As duas medidas podem, inclusive, ser utilizadas de maneira simultânea, na medida em que nada impede que a imposição posta ao réu pelo magistrado, com expressa previsibilidade de penalidade em caso de efetivo descumprimento, esteja acompanhada desde o início da medida necessária para obtenção da tutela pelo resultado prático equivalente.

⁷⁴ MELLO, Cleyson de Moraes; GAIO JUNIOR, Antônio Pereira. **Código de processo civil comentado**: Lei n. 13.105/2015 atualizada pela Lei n. 14.195/2021. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2022. p. 618.

⁷⁵ CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituições de direito processual civil**. Tradução Paolo Capitanio. Campinas: Bookseller, 1998. 1 v. p. 67.

⁷⁶ MACHADO, 2013. p. 119.

⁷⁷ A normativa processual em referência faz efetiva distinção entre tutela específica e obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, formando duas diferentes categorias, sendo que, enquanto na primeira se efetiva mediante o cumprimento da decisão pelo próprio réu, utilizando-se de medidas coercitivas, à luz da execução indireta, na segunda há a efetivação do direito sem a participação deste, pelo chamado método sub-rogatório, sob o enfoque da execução direta. Ora, uma vez não efetivada e satisfeita a tutela específica da obrigação, de maneira espontânea pelo próprio réu, competirá ao magistrado impor as medidas adequadas ao caso posto em juízo, visando a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, exigindo-se entre as medidas impostas estreita relação de utilidade, adequação e proporcionalidade com o fim perseguido, de maneira que o réu não suporte sacrifício maior daquilo que seja efetivamente necessário. O ordenamento processual brasileiro atribuiu ao magistrado, portanto, o poder de impor todas as providências que julgar necessárias para a satisfação da tutela do direito posto em juízo, nada obstante tenha havido ou não requerimento expresso do próprio autor, instauração de nova relação jurídica processual e vontade da parte vencida. Na sistemática processual vigente, não se mostra suficiente que o Poder Judiciário conceda ao autor um direito pelo simples pronunciamento da tutela por meio do processo, fazendo-se necessário propiciar mecanismos e instrumentos eficazes com vistas à proteção e à efetivação do direito contido na tutela concedida, sob pena de tornar letra morta aquele direito concedido pelo provimento jurisdicional, gerando verdadeiro caos à sociedade. Caberá ao Poder Judiciário fazer exatamente o quanto deveria ter sido executado de maneira espontânea pelo próprio réu, conduzindo-se a relação jurídica processual travada nos autos a resultado idêntico a que se obteria se tivesse havido o adimplemento

Para Luiz Rodrigues Wamber, é perfeitamente possível a adoção inicial pelo magistrado de um dos sistemas (tutela específica ou resultado prático equivalente), com a imposição posterior do outro⁷⁸. Kazuo Watanabe aponta que novos tipos de provimentos jurisdicionais estão sendo adotados, além do provimento condenatório, com a feição e o alcance admitidos pela concepção tradicional⁷⁹, “e que para sua atuação o juiz fica com poderes ampliados, a serem exercidos com equilíbrio, ponderação e perfeita adequação ao caso concreto”⁸⁰, até para que não incorra em arbitrariedade.

Pois bem, especificamente em relação ao direito de propriedade, a normativa constitucional expressamente o tutelou e resguardou, no entanto, desde que plenamente observada a função social a ele inerente. Desse modo, para evitar seu descumprimento e não a tornar letra constitucionalmente morta, deve o sistema jurídico obrigatoriamente impor mecanismos suficientes de coerção.

Tratando-se de reiteradas práticas antissociais na seara condominial edilícia, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, e uma vez as sanções pecuniárias impostas tendo se mostrado completamente inócuas, ao condomínio edilício, representado por seu síndico ou administrador, é lícita a interposição de demanda judicial cujo objeto seja o cumprimento de obrigação de não fazer, buscando-se do condômino antissocial o imediato cessar das práticas lesivas.

Na medida em que tenha o magistrado determinado a tutela específica da obrigação, mediante a proibição da reiteração das práticas antissociais, e uma vez descumprido o pronunciamento judicial, permite-se a remoção do condômino antissocial do condomínio edilício, assegurando-se a tutela pelo resultado prático equivalente. Portanto, diante da inocuidade da ordem judicial no caso concreto, não há outra solução senão a sua remoção, como forma de interrupção das práticas lesivas e restabelecimento da paz social⁸¹.

A remoção do condômino antissocial traduz evidente forma de repelir o mau uso da propriedade e consequente abuso reiterado do direito com desvio da função social da propriedade, uma vez estampado verdadeiro grau de insuportabilidade e incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, bem como uma vez exauridas todas as penalidades elencadas na legislação civil e devidamente aplicadas de forma gradual através das multas pecuniárias.

espontâneo. É a intervenção direta do magistrado para solução do entrave processual, resultando na impossibilidade da prática, continuação ou repetição da conduta reiteradamente lesiva.

⁷⁸ WAMBIER, Luiz Rodrigues. **Curso avançado de processo civil**: processo de execução. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: RT, 2005. 2 v.

⁷⁹ MACHADO, op. cit. p. 121.

⁸⁰ WATANABE, Kazuo. Tutela antecipatória e tutela específica das obrigações de fazer e não fazer: art. 273 e 461 do CPC. *In*: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). **Reforma do código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 21.

⁸¹ MACHADO, 2013. p. 122.

O sistema jurídico brasileiro, dessa maneira, por meio do instituto jurídico da tutela específica ou da obtenção de tutela como forma de assegurar o resultado prático equivalente, já consagra a remoção do condômino antissocial, contudo, em casos tais, mantendo o infrator a propriedade da unidade autônoma, em que pese perder seu direito de convivência no condomínio edilício, que poderá locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio⁸².

Ademais, a possibilidade jurídica de remoção do condômino antissocial após aprovação da medida em assembleia especialmente convocada encontra-se assentada na doutrina brasileira através do Enunciado 508, da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal⁸³.

Oportuno pontuar que para a propositura pelo condomínio edilício da correspondente ação de obrigação de não fazer, com obtenção da tutela específica da obrigação pelo resultado prático equivalente através da remoção do condômino nocivo, independe de qualquer normativa autorizativa expressa na convenção condominial, fazendo-se necessário, no entanto, em analogia à codificação civil vigente insculpida em seu art. 1.337, deliberação da remoção em assembleia especialmente convocada, com concessão de plenitude de defesa ao infrator contumaz, cuja medida deverá ser aprovada pelo voto de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, à exceção do antissocial.

Isto porque, a assembleia de condôminos traduz órgão deliberativo e representativa do condomínio edilício, exigindo-se, portanto, a deliberação da remoção, na medida em que as decisões tomadas em assembleia de condôminos possuem roupagem de atos jurídicos uma vez presentes declarações dispositivas e preceptivas da vontade autônoma dos demais condôminos⁸⁴, direcionadas imediata e diretamente à consecução dos resultados práticos, individuais e coletivos, produzidos pelos efeitos que o ordenamento lhes confere, possuindo força obrigatória para todos que ali coabitam⁸⁵.

⁸² ANGÉLICO, Américo Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do novo código civil. **Revista de Direito Privado**, n. 17, p. 99-101, jan./mar. 2004.

⁸³ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado 508**. In: JORNADA DE DIREITO CIVIL, 5., 2012. Anais [...]. Brasília: CJF, 2012. p. 80: “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, CRFB e 1.228, § 1º, CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”. O Centro de Estudos Jurídicos do CJF, periodicamente, promove as denominadas Jornadas de Direito Civil, reunindo para o debate doutrinário não apenas juristas, mas, igualmente, representantes de todas as carreiras jurídicas, deliberando e aprovando enunciados que representam o pensamento médio dos integrantes de cada uma das diversas comissões existentes. Os respectivos enunciados não traduzem necessariamente o entendimento jurisprudencial do Tribunal da Cidadania (STJ), representando, no entanto, o pensamento médio dominante da maioria da doutrina.

⁸⁴ MACHADO, 2013. p. 131.

⁸⁵ RÁO, Vicente. **Ato jurídico**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1981. p. 30.

Pois bem, em sendo devidamente convocada a assembleia, com posterior deliberação e aprovação da remoção do condômino reiteradamente infrator, compete ao condomínio edilício, por meio de seu síndico ou administrador protocolar a competente ação de remoção⁸⁶, consoante art. 75, XI, da codificação processual civil em vigor.

A tutela jurídica pelo resultado prático da remoção do condômino reiteradamente antissocial, pois, encontra-se pacífica e consagrada na doutrina e ordenamento jurídico brasileiro vigente. No entanto, oportuno pontuar e sustentar a possibilidade de o condomínio edilício obter a própria remoção definitiva do infrator, com a consequente perda de sua propriedade imobiliária mediante alienação forçada⁸⁷.

Afinal, a mera obtenção da tutela por meio do resultado prático da remoção, sem a perda do direito de propriedade, significa tornar indefinida uma situação a rigor provisória por natureza, sem que, para tanto, seja resolvido o destino dominial da coisa, deixando-se ao titular antissocial um domínio dissociado de elemento que lhe é inerente e constitutivo, ou seja, o uso da própria coisa⁸⁸.

A perda da propriedade por meio da alienação forçada em si traduz situação mais vantajosa ao condômino reiteradamente antissocial, que, ao receber o valor correspondente à arrematação, abatidas as multas eventualmente pendentes bem como as despesas e custas processuais, utilizaria e empregaria o numerário obtido naquilo que melhor lhe conviesse, inclusive mediante a aquisição de qualquer outra propriedade, à exceção das unidades integrantes do condomínio edilício do qual fora expulso⁸⁹. Em contrapartida, ou seja, uma vez permanecendo na titularidade de domínio da respectiva unidade autônoma, restar-lhe-iam poucas alternativas, como a locação, comodato e/ou instituição dos direitos reais de gozo e fruição, a exemplo do usufruto, uso e habitação.

Diferentemente do condomínio tradicional, em que havendo qualquer espécie de incompatibilidade entre os condôminos procede-se a divisão do bem, se divisível, ou até mesmo a própria venda judicial, se indivisível, consoante arts. 1.320 e 1.322, ambos da codificação civil vigente, no condomínio edilício a não dissolubilidade da comunhão é inerente à própria existência jurídica do instituto, importando, dessa maneira, no direito de remoção definitiva do condômino reiteradamente antissocial, com flagrante infringência à função social da propriedade.

Desse modo, não se encontra o corpo condominial alijado de qualquer respaldo ou tutela jurídica uma vez configurada a incompatibilidade de convivência com o condômino infrator

⁸⁶ A competente ação de expulsão do condômino antissocial deverá ser proposta no foro da situação do imóvel, nos expressos termos do art. 47, CPP, senão vejamos: “Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa”.

⁸⁷ MACHADO, 2013. p. 123.

⁸⁸ GODOY, 2009. p. 116.

⁸⁹ MACHADO, 2013. p. 123.

contumaz, existindo, sobremaneira, evidente e eficaz amargo remédio jurídico para tais casos, afinal o peso desta atroz sanção há de recair sobre o condômino nocivo, e não no restante da comunidade condominial, que é mera vítima da inadaptação do desajustado morador⁹⁰.

A previsibilidade jurídica no instituto do condomínio tradicional de divisão do bem fracionável ou da alienação judicial daquele indivisível não configura, em absoluto, inobservância ao constitucional direito de propriedade. Do mesmo modo e por evidente, a remoção do condômino reiteradamente nocivo do condomínio edilício igualmente não há de configurar, traduzindo na única forma de restabelecimento da função, paz e tranquilidade social naquele seio.

Mas não é só. A mera inobservância a um único dever condominial, de contribuição para as despesas do condomínio, consoante art. 1.336, I, CC, é bastante per si para a indireta remoção do condômino nocivo inadimplente. Há muito resta-se pacificado o entendimento pela admissibilidade da penhora⁹¹, e posterior alienação judicial do bem imóvel, como alternativa ao adimplemento da dívida perante o condomínio edilício credor, diante da exceção à impenhorabilidade do bem de família, abranger igualmente a despesa condominial (art. 3º, inc. IV, Lei 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família)⁹².

Portanto, diante desse cenário fático e jurídico, não há como concluir de maneira diversa senão pela constitucionalidade e legalidade de igualmente aplicar a sanção máxima de remoção ao condômino que reiteradamente infringe aos demais deveres condominiais.

Em sede de doutrina⁹³ e jurisprudência⁹⁴, em razão do vácuo legislativo havido, há vozes que sustentam a impossibilidade jurídica de remoção, justamente por não haver norma explícita

⁹⁰ 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**, São Paulo, v. 7, n. 39, p. 25-31, nov./dez. 2010. p.26.

⁹¹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti; SAID, Laisa Gusson; CASTELLO, João Victor Pereira. *Communio est mater discordiarum*: o comportamento antissocial na multipropriedade e suas consequências jurídicas. **Revista Jurídica Derecho y Cambio Social**, n. 63, jan./mar. 2021. p. 18.

⁹² BRASIL. Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, 30 de março de 1990, p. 006285 1. “Art. 1º: o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei”; “Art. 3º: A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido” [...] “IV – Para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”.

⁹³ LOPES, 2000, p. 149.

⁹⁴ SÃO PAULO (ESTADO). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. (4 Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível n. 668.403.4/6. Acórdão n. 994093187340**. Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Rel.: Des. Maia da Cunha. Julgamento: 01/10/2009. Ementa: “Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no artigo 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a

permissiva no ordenamento jurídico em vigor, o que traduziria acintoso maltrato à legalidade e ao direito de propriedade, constitucionalmente tutelado, além de caracterizar um sistema casuístico, atribuindo-se eficácia normativa às ideias de cada julgador que se deparasse com um caso concreto⁹⁵.

Ocorre que, consoante Moniz de Aragão⁹⁶, a possibilidade jurídica do pedido não traduz a existência de previsão expressa no ordenamento jurídico que torne o pleito viável em tese, mas sim a inexistência de qualquer previsão que o torne inviável. O próprio STJ⁹⁷ reconheceu que é descabido interpretar a impossibilidade jurídica do pedido pela inexistência de expressa disposição na sistemática legal vigente. O fato é que, não há qualquer normativa expressa na sistemática jurídica vigente que obstaculize a expulsão do condômino reiteradamente nocivo da esfera condominial edilícia⁹⁸.

Além do mais, ao magistrado não é permitido eximir-se de julgar em caso de eventual omissão legislativa, recorrendo à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito, consoante art. 4º, do Decreto-Lei 4.657/42, com redação dada pela Lei n. 12.376, de 30 de dezembro de 2010, que altera a ementa do Decreto-Lei nº 4.657/1942.⁹⁹

Não há sequer inobservância ao primado da *nulla poena sine lege*, que inequivocamente há de imperar como mecanismo de tutela da legalidade constitucional, afinal a remoção do condômino de comportamento reiteradamente antissocial não traduz pena de natureza civil, imposta sem qualquer previsibilidade legal, mas sim o único remédio jurídico existente no ordenamento pátrio para solucionar os graves e severos entraves condominiais¹⁰⁰. Outrossim, consoante Claudio Luiz Bueno de Godoy, a viabilidade jurídica da remoção do condômino exige análise ampla e sistêmica, sob o prisma das múltiplas conexões do instituto jurídico do direito de propriedade, a partir de escolhas valorativas contidas na Carta Constitucional de 1988¹⁰¹.

Pois bem, a partir da promulgação da Carta Magna de 1988, a função social fora, juntamente à própria propriedade, alçada ao patamar de direito fundamental, delineando uma nova sistemática para o instituto jurídico, de modo que passou a integrar o próprio conteúdo e conceito

publicação da sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembleia. Recurso parcialmente provido”.

⁹⁵ SIMÃO, José Fernando; KAIRALLA, Marcello Uriel. Impossibilidade de exclusão do condômino antissocial. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, ano 5, n. 3, 2019. p. 985.

⁹⁶ MONIZ DE ARAGÃO, Egas Dirceu. **Comentários ao código de processo civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 176.

⁹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4 Turma). **Recurso Especial n. 1.183.378 – RS** (2010/0036663-8). Casamento civil entre pessoas do mesmo sexo (homoafetivo). Rel.: Min. Luis Felipe Salomão, Julgamento: 25/10/2011, Publicação: DJe 01/02/2012.

⁹⁸ MACHADO, 2013. p. 125.

⁹⁹ BRASIL. Lei n. 12.376, de 30 de dezembro de 2010. Altera a emenda do Decreto-Lei n. 4.657, de 4 de setembro de 1942. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 de dezembro de 2010. p. 2.

¹⁰⁰ Ibidem. p. 126.

¹⁰¹ GODOY, 2009. p. 111.

do direito de propriedade. Nessa vereda, a propriedade é funcionalizada, devendo necessariamente ser exercida em sentido coletivo e social, ou seja, num possível entrave entre o individual e o social, entre o direito de um único proprietário e a conveniência da sociedade, há de prevalecer obrigatoriamente esta última, afinal o direito de propriedade traduz evidente relação jurídica complexa, dela decorrendo não apenas direitos, mas igualmente deveres¹⁰².

A Constituição Federal, ademais, trouxe expressa penalidade de perda da propriedade ao titular que faz mau uso de seu direito, consoante normativas estampadas nos capítulos atinentes à política urbana, agrícola, fundiária e de reforma agrária (art. 182, § 4º; e art. 184, caput, respectivamente), e, dessa maneira, a codificação civil vigente igualmente trouxe disposições sancionatórias de perda do direito de propriedade em razão de seu mau uso e inobservância à função social, bastando verificar, para tanto, o quanto contido no art. 1.228, §§ 4º e 5º. Como tal, “subverteu-se o ensinamento clássico de que a propriedade não se perde, isso desde que seu uso constitua, afinal, um mau uso”¹⁰³.

Se ao titular de solo urbano e rural que infringe a função social da propriedade, consoante mandamento constitucional e normativa infralegal, impõe-se a perda do respectivo direito pela expropriação do bem, a mesma penalidade também há de ser aplicada ao condômino de reiterado comportamento antissocial, infrator contumaz da função social e dos direitos de vizinhança. Para Claudio Luiz Bueno de Godoy¹⁰⁴, o ordenamento jurídico não tolera o mau titular e seu inapropriado uso do direito, com severas sanções impostas e previstas tanto pela Carta Magna de 1988 quanto pela sistemática infraconstitucional.

A função social, pois, modificara substancialmente o direito de propriedade, dele exigindo-se rigorosa observância ao bem comum da coletividade, de modo que se encontra inteiramente condicionado, em sua própria atribuição, ao cumprimento do primado constitucional. Nesse contexto axiológico acha-se o condômino que reiteradamente usurpa de seu direito, com infração contumaz à função social da propriedade, causando total e irrestrita incompatibilidade de convivência com seus vizinhos, na medida em que o abuso configurado do direito acarreta a perda de seu fator de legitimidade, ensejando, outrossim, sua necessária remoção do condomínio edilício, desde que, por óbvio, as penalidades pecuniárias impostas tenham se mostrado absolutamente inócuas¹⁰⁵.

Isto porque, o direito de propriedade de unidade autônoma condominial resta-se condicionado aos interesses da coletividade formada pelos demais condôminos, de maneira que o uso prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança de todos, violando o próprio direito à

¹⁰² MACHADO, 2013. p. 127.

¹⁰³ GODOY, 2009. p. 112.

¹⁰⁴ Ibidem, p. 116.

¹⁰⁵ MACHADO, op. cit. p. 128.

vida, à liberdade e à igualdade, é absolutamente nocivo à tranquilidade da vida em condomínio, não havendo outra alternativa para preservação do equilíbrio psíquico e social senão a expulsão do infrator do condomínio edilício, com a consequente perda de sua propriedade.

O direito de vizinhança igualmente embasa juridicamente a penalidade de remoção do condômino reiteradamente infrator, uma vez que a qualquer titular, principalmente quando as práticas antissociais transbordam os limites condominiais, é lícito pleitear tutela visando interromper o uso da propriedade vizinha prejudicial à segurança, ao sossego e à saúde.

Portanto, em razão da atual concepção atribuída ao direito de propriedade, que nada mais tem de absoluto e intangível, permite-se a remoção do condômino, com a consequente perda de sua propriedade, seja por meio da alienação judicial forçada, consoante artigos 730 e 879 e seguintes, do CPC, sub-rogando-se o condômino infrator em ambos os casos no preço, abatidas as multas e indenizações exigíveis¹⁰⁶.

Pois bem, assentadas as premissas constitucionais e legais que permitem o pleito expulsório, oportuno também contextualizar a penalidade de remoção do condômino reiteradamente infrator que, no entanto, não é titular de domínio da unidade autônoma, sendo mero possuidor direto, como o locatário e o comodatário, figurando, pois, como sujeito de direito em relação contratual em plena vigência havida com o proprietário do bem. Quanto às sanções pecuniárias, não se olvida que lhe sejam igualmente aplicadas, afinal o conceito de condômino abrange aquele que habita o interior da unidade autônoma, indiferente, portanto, a que título o faz¹⁰⁷.

Ocorre que, em não sendo titular do direito de propriedade, descabida a alienação forçada do imóvel, devendo a necessária remoção dar-se por via transversa, afinal impera no ordenamento jurídico brasileiro três basilares princípios que norteiam toda a sistemática do direito contratual, sendo eles a boa-fé objetiva (arts. 113 e 422), a função social do contrato (art. 421), e o seu equilíbrio econômico e financeiro (arts. 317 e 478), todos os dispositivos legais em referência insertos no Código Civil.

Especificamente em relação ao princípio da função social do contrato, reveste-se do atributo da multifuncionalidade, na medida em que o contrato havido entre as partes não pode em hipótese alguma prejudicar, não só terceiros, mas toda a coletividade. Como regra, paralelamente, terceiros igualmente não podem interferir no contrato alheio. Infere-se, a partir desse contexto jurídico, dois importantes conceitos insertos no direito contratual, ou seja, a figura do terceiro ofensor ou lesante, e a do terceiro ofendido ou lesado.

¹⁰⁶ LOUREIRO, 2007. p. 1204.

¹⁰⁷ MACHADO, 2013. p. 132.

Portanto, a concepção de que o contrato não atinge direitos de terceiros encontra-se absolutamente ultrapassada, haja vista que, atualmente, não se ignora a existência de legítimos interesses de terceiros em qualquer relação contratual, tanto do ofensor quanto do ofendido. Por meio de acórdão proferido quando do julgamento do Recurso Especial n. 401-718-PR¹⁰⁸, a jurisprudência do STJ sedimentou o entendimento pelo qual terceiros que não sejam partes em determinada relação contratual podem por ela ser perfeitamente atingidos, estabelecendo-se latente exceção ao primado da relatividade contratual.

Pela função social do contrato irradia-se efeitos concretos e diretos no aspecto processual, permitindo que terceiros, ou, ainda, o próprio *parquet* em nome da coletividade, tenham absoluta legitimidade processual para a propositura de demanda visando a revisão ou até mesmo a resolução de qualquer contrato, na qualidade de terceiros ofendidos ou lesados.

Desse modo, confere-se ao condomínio edilício, por seu síndico ou administrador, legitimidade processual para perpetrar a competente ação de resolução contratual, tendo por objeto a extinção do corresponde contrato de locação ou comodato, em especial diante de recusa injustificada do titular de domínio em rescindi-lo. A propositura da demanda depende, em interpretação analógica ao dispositivo contido no art. 1.337, CC, a devida deliberação em assembleia especialmente convocada com aprovação por 3/4 (três quartos) no mínimo dos condôminos restantes, permitindo-se, inclusive, o legítimo direito ao contraditório e ampla defesa não apenas ao condômino infrator, mas igualmente ao proprietário da unidade autônoma¹⁰⁹.

Em sendo procedente a demanda, obtém-se por vias transversas a remoção do condômino infrator, permitindo-se ao proprietário do bem dar a ele a destinação que melhor lhe aprouver, inclusive mediante a celebração de novos contratos que o tenham como objeto.

REFERÊNCIAS

ADOLFO, Luiz Gonzaga da Silva; BONACINA, Rafael. A (im)possibilidade de exclusão do condômino nocivo. **Revista Pensar**, Fortaleza, v. 16, n. 2, p. 661-677, jul./dez. 2011. p. 665.

ALAGOAS (ESTADO). Tribunal de Justiça de Alagoas. (3 Câmara Cível). **Agravo de Instrumento (AI) n. 0808884-56.2020.8.02.0000**. Direitos de vizinhança. direito de coibir o uso anormal da propriedade. Rel.: Des. Domingos de Araújo Lima Neto. Julgamento: 29/01/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tjal/1163486741>. Acesso em: 15 maio. 2023.

¹⁰⁸BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. (4 Turma). **Recurso Especial: REsp n. 401718 PR 201/1267555809520**. Civil e processual civil. Ação ajuizada pela vítima contra a seguradora. Rel.: Min. Sálvio e Figueiredo Teixeira. Data de Julgamento: 03/09/2002, Data de Publicação: DJ 24/03/2003. p. 228.

¹⁰⁹ MACHADO, 2013. p. 134.

ASCENSÃO, José de Oliveira. In: DELGADO, Mario Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (coords.). **Novo código civil: questões controvertidas**: direito das coisas. São Paulo: Método, 2008. 7 v. (Série grandes temas de direito privado).

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos reais**. Lisboa, 1973.

BOULOS, Daniel M. **Abuso do direito no novo código civil**. São Paulo: Método, 2006.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciado 508**. In: JORNADA DE DIREITO CIVIL, 5., 2012. **Anais** [...]. Brasília: CJF, 2012.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. Enunciado n. 246. In: JORNADA DE DIREITO CIVIL, 3., **Anais** [...]. Enunciados. Brasília: Centro de Estudos Judiciários, 2005.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. Enunciado n. 92. In: JORNADA DE DIREITO CIVIL 1., 2002. **Anais** [...]. Enunciados. Brasília: Centro de Estudos Judiciários, set. 2002.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. Enunciado n. 90. In: JORNADA DE DIREITO CIVIL, 1., 2002. **Anais** [...]. Enunciados. Brasília: Centro de Estudos Judiciários, set. 2002.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Enunciado 53. In: JORNADA DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. 1., 2022. **Anais** [...]. Enunciados aprovados. Brasília: CJF, Centro de Estudos Judiciários.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**: (ruído em edifícios, direito de vizinhança, responsabilidade do construtor, indenizações): doutrina, jurisprudência e legislação. São Paulo: RT, 2001.

DELGADO, José. A ética e a boa-fé no novo código civil. In: DELGADO, Mario Luiz; ALVES, Jones Figueiredo (coords.). **Questões controvertidas do novo código civil**. São Paulo: Método, 2003.

DIDIER Jr., Fredie. **Curso de direito processual civil**: introdução ao direito processual civil e processo de conhecimento. 13. ed. Salvador: Juspodium, 2011. 1 v.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. 4 v.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do estado**. 8. ed. Rio de Janeiro: Civilização brasileira, 1982.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. São Paulo: RT, 2005.

FRANGETTO, Flavia Witkovski. O direito à qualidade sonora. **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 19, p. 157, 2000.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão. *In*: NERY, Rosa Maria de Andrade; DONNINI, Rogério (org.).

Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao Professor Rui Geraldo Camargo Viana. São Paulo: RT, 2009.

GÓES, Guilherme Sandoval; MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito constitucional**. Rio de Janeiro: Processo, 2018.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. O estatuto da propriedade perante o novo ordenamento constitucional brasileiro. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 309, p. 30, 1990.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

GOMES, Orlando. **Evolução contemporânea do direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Forense, 1953.

LIPOVETSKY, Gilles. **A sociedade pós-moralista: o crepúsculo do dever e a ética indolor dos novos tempos democráticos**. Tradução de Armando Braio Ara. Barueri: Manole, 2005. Título original: *Le crépuscule du devoir: l'éthique indolore des nouveaux temps démocratiques*.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: RT, 2003.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 7. ed. São Paulo: RT, 2000.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Arts. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (coord.). **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Barueri: Manole, 2007.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. A delegação dos serviços notariais e de registro no Brasil e o princípio da eficiência. *In*: OLIVEIRA, Rafael Carvahó Rezende;

VASCONCELOS, Priscila Elise Alves. **Temas contemporâneos do estado democrático de direito**. Rio de Janeiro: Gramma Livraria e Editora, 2022.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio edilício e o condômino de reiterado comportamento antissocial**. 2013. 149f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O processo de desjudicialização no Brasil e os serviços notariais e registrares enquanto ferramenta na resolução de conflitos condominiais: o procedimento extrajudicial de remoção do condômino antissocial**. 2023. 233f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Veiga de Almeida, Rio de Janeiro, 2023.

MACHADO, Diogo Fernando Rodrigues. O direito de propriedade e a possibilidade de exclusão de condôminos nocivos com reiterado comportamento antissocial em condomínio edilício, haja vista a desobediência das regras de convivência. **Revista Processus Multidisciplinar**, Faculdade Processus, ano 2, v. 2, n.4, p. 523-540, jul./dez. 2021. p. 535. DOI: <http://orcid.org/0000-0001-9644-0622>.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao 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, 2011.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *In*: DELGADO, Mario Luiz Delgado; ALVES, Jones Figueirêdo (coords.). **Novo código civil**: questões controvertidas: direito das coisas. São Paulo: Método, 2008. 7 v. (Série grandes temas de direito privado).

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no novo código civil**. São Paulo: Saraiva, 2004.

MARTINS-COSTA, Judith. **Direito civil e constituição**: relações do projeto com a constituição. Comentários sobre o projeto de código civil brasileiro. Brasília: Conselho da Justiça Federal, 2002. v. 20.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil**: direito das coisas. 4. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2022.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Dignidade da pessoa humana**: a compreensão existencial da constituição. Rio de Janeiro: Processo, 2020.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2019.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Hermenêutica e direito**: a hermenêutica de Heidegger na (re)fundamentação do pensamento jurídico. 2. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2018.

- MELLO, Cleyson de Moraes. O trabalho de conclusão do curso. *In*: MARTINS, Vanderlei; MELLO, Cleyson de Moraes. **Metodologia Científica**: fundamentos, métodos e técnicas. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2016.
- MELLO, Cleyson de Moraes. A essência do direito: os caminhos da proteção da personalidade e a tutela da dignidade da pessoa humana. **Saber Digital**, Centro de Ensino Superior de Valença, v. 5, n. 1.
- MELLO, Cleyson de Moraes; GAIO JUNIOR, Antônio Pereira. **Código de processo civil comentado**: Lei n. 13.105/2015 atualizada pela Lei n. 14.195/2021. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2022.
- MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro v. 13, n. 49, p. 211-227, 2010. p. 215.
- MONIZ DE ARAGÃO, Egas Dirceu. **Comentários ao código de processo civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1986. 3v.
- MORAES, Maria Celina Bodin de. direito civil constitucional. *In*: CAMARGO, Margarida (org.). **Direito civil constitucional**: uma década de Constituição. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.
- MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios**. São Paulo: LED, 1996.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.
- RENZO, Leonardi. O novo panorama do condomínio edilício. *In*: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (orgs.). **Condomínio edilício**: aspectos relevantes: aplicação do novo código civil. São Paulo: Método, 2006.
- RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta. **Revista de Direito UNIFACS**, n.174, p.12, 2014.
- SANTOS, Anderson. **Função social da propriedade urbana**: regularização fundiária. São Paulo: Create, 2009.
- SANTOS, Anderson. **Função social da propriedade urbana**: regularização fundiária. São Paulo: Create, 2009.
- SCHREIBER, Anderson. Função social da propriedade na prática jurisprudencial brasileira. **Revista Trimestral de Direito Civil**, n. 6, 2001. p. 162.

SILVA, Neimar Roberto de Souza e; **Condômino Antissocial. Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; MERCADANTE, Renata Dantas de Oliveira. Restrição à propriedade em condomínio edilício: possibilidade de expulsão de condômino antissocial. **Revista Argumentum**, Marília/SP, v. 21, n. 2, p. 807-826, mai./ago. 2020. p.815.

SOUZA, Rebeca de. Apontamentos sobre a função social da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro. **Revista de Direito da Cidade**, v. 3, n. 2, p. 226-244, 2011. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2011.9856>.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Método, 2008. 4 v.