

FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA

CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

JÚLIA RUY BRAGATTO

**A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL: UMA
ANÁLISE SOBRE SUA INTERPRETAÇÃO E PROCEDIMENTO LEGAL À LUZ DO
DIREITO À PROPRIEDADE EM CONFORMIDADE COM O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

VITÓRIA

2024

JÚLIA RUY BRAGATTO

**A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL: UMA
ANÁLISE SOBRE SUA INTERPRETAÇÃO E PROCEDIMENTO LEGAL À LUZ DO
DIREITO À PROPRIEDADE EM CONFORMIDADE COM O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel.

Orientadora: Renata Helena Paganoto Moura.

VITÓRIA

2024

AGRADECIMENTOS

A finalização deste trabalho de conclusão de curso (TCC) representa não apenas o encerramento de uma etapa acadêmica, mas também a concretização de um sonho que eu nem sabia que tinha quando comecei minha graduação. Isso só foi possível com o apoio de várias pessoas às quais sou profundamente grata.

Em primeiro lugar, queria agradecer meus pais, Soraide Ruy Bragatto e Walter Bragatto Junior, que sempre fizeram questão de me proporcionar uma educação de qualidade, por sempre acreditarem no meu potencial e por me apoiarem incondicionalmente. Obrigada pelo amor, pela paciência e por todos os sacrifícios feitos para que eu pudesse chegar até aqui. Vocês são minha maior inspiração.

Aos meus irmãos, Ana Carolina Ruy Bragatto e Pedro Henrique Ruy Bragatto. Minha irmã Ana Carolina, por sempre estar ao meu lado, me apoiar em tudo e me ajudar a alcançar os meus sonhos. Seu carinho e incentivo são inestimáveis. Ao meu irmão Pedro Henrique, pela sua presença constante, sua preocupação com o bem-estar de todos e sua força. Vocês dois são realmente uma das minhas maiores inspirações e minhas melhores companhias.

A meu avô Pedro Zardini, que apesar de não poder acompanhar o final da minha jornada acadêmica por não estar mais aqui, sempre foi uma das pessoas que mais gostava de escutar as minhas histórias e aprendizados da escola, que sempre me incentivou, me fez sentir importante, inteligente e capaz de alcançar tudo.

Aos meus colegas de sala e, principalmente, às amigas que pude fazer durante essa jornada acadêmica. Obrigada por cada risada, pelas conversas sobre o meu tema, pelos momentos de distração e de apoio nas dificuldades. Sem vocês, esse TCC jamais sairia da minha cabeça.

À minha orientadora, Renata Helena Paganoto Moura, com quem aprendi muito sobre um conteúdo pelo qual tanto me interessei em suas aulas, que com toda sua sabedoria, paciência e dedicação, me ajudou em todo o processo de elaboração deste trabalho. Suas orientações foram de extrema importância e fundamentais para o desenvolvimento deste TCC.

RESUMO

Esta monografia tem como intuito estabelecer uma análise detalhada da figura do condômino antissocial e a possibilidade de sua expulsão e impedimento de uso de sua propriedade, em relação ao direito fundamental de propriedade e as funcionalidades dos institutos do direito como do princípio da função social da propriedade e da vedação ao uso nocivo da propriedade. Para a realização deste trabalho foi utilizada a metodologia de revisão bibliográfica documental, realizando uma análise crítica da legislação, doutrina e jurisprudência. Foi realizado um estudo dos diferentes tipos de condomínios, principalmente os condomínios edilícios, de multipropriedade e urbanos simples em relação a discussão sobre a aplicabilidade do conceito de condômino antissocial em cada um deles. Devido a lacuna normativa do Código Civil de 2002 em relação à expulsão de condôminos antissociais e ao que seriam as práticas consideradas antissociais, foi necessário realizar a análise da interpretação doutrinária e jurisprudencial do que seriam essas práticas e do procedimento legal para tal expulsão, como a prévia aplicação de multas e sanções progressivas para cessar as práticas nocivas, ademais, foi verificado que é preciso que deliberação sobre a exclusão do condômino seja feita por meio de assembleia e submetida à revisão judicial para garantir a justiça e a proteção dos direitos individuais. A conclusão ressalta a complexidade e a importância do tema, destacando a necessidade de compatibilizar os direitos individuais e os interesses coletivos para promover a harmonia nos condomínios, adaptando o direito de propriedade às exigências da vida em comunidade.

Palavras-chave: Antissocial; Condomínio; Condômino Antissocial; Função Social; Nocivo; Propriedade.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	5
1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO E O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE	8
1.1 USO ANORMAL DA PROPRIEDADE	10
1.2 A FIGURA DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL COMO DECORRÊNCIA DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	11
2 DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO INSTITUTO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NAS OUTRAS ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO	16
2.1 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	17
2.2 DO CONDOMÍNIO GERAL.....	18
2.2.1. DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO OU CONVENCIONAL	18
2.2.2 DO CONDOMÍNIO LEGAL OU NECESSÁRIO	19
2.3 DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE	20
2.4 DO CONDOMÍNIO DE LOTES	21
2.5 DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	22
3 O CONDÔMINO ANTISSOCIAL E SUA INTERPRETAÇÃO	24
3.1 PROCEDIMENTO LEGAL PARA EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL	26
4. A INTERPRETAÇÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NOS TRIBUNAIS	31
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	35
REFERÊNCIAS	38

INTRODUÇÃO

Conforme estabelecido no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, a propriedade é reconhecida e protegida como um direito fundamental dos indivíduos, sendo inviolável. O instituto do direito à propriedade tem como objetivo a proteção do titular desse direito.

Nesse contexto, é importante compreender que o entendimento desse direito real deve sempre considerar seu aspecto funcional. Isso porque a propriedade não é mais vista como um direito ilimitado, como era no passado.

Dessa forma, o Código Civil de 2002, ao abordar a propriedade, buscou manter coerência com a Constituição que em seu art. 5º, XXIII, indica que a propriedade deve atender à sua função social.

Já o art. 1228, § 1º do Código Civil reforça a necessidade de exercer o direito de propriedade em consonância com suas finalidades econômicas e sociais. Assim, é possível perceber que um indivíduo não pode usar seu imóvel de acordo apenas com seus próprios interesses.

Faz-se necessário, nesse contexto, entender que o direito de propriedade concede diversos direitos e atributos ao proprietário, podendo lograr do seu imóvel como achar melhor. Contudo, do outro lado tem-se um interesse da coletividade dos outros moradores quando se reside em um condomínio edilício.

É aqui que surge a figura do morador que pratica reiterados comportamentos nocivos, chamado de condômino antissocial. Nesse cenário há uma necessidade de harmonizar os direitos individuais com os interesses coletivos, destacando sua relevância ainda maior no contexto dos condomínios, em que os indivíduos abdicam de uma moradia para de sua família para conviver com outras pessoas, o que demanda um equilíbrio entre o uso privado da propriedade e o bem-estar comum.

O tema possui um grande conjunto de relações interdisciplinares como por exemplo o direito civil, direito urbanístico, com a psicologia e sociologia nas relações sociais entre os indivíduos. É um tema de grande importância no campo acadêmico, uma vez que é bastante controverso e que gera inúmeras discussões entre os juristas, a pretensão do trabalho é chegar na resposta mais adequada para a questão, podendo

resultar em avanços teóricos e práticos que contribuem para o corpo de conhecimento em suas respectivas disciplinas.

O propósito desta pesquisa é de analisar as funcionalidades dos institutos do direito para ao final da pesquisa identificar se é possível a expulsão de um condômino antissocial, seu entendimento pelos tribunais brasileiros acerca desse assunto e a possibilidade de utilização desse instituto em outras modalidades de condomínio.

Ademais, a pesquisa analisará a importância e com se dá o devido processo legal administrativo adequado no âmbito do condomínio em relação a um condômino problemático, antes de considerar a expulsão deste e como realizar todo procedimento se a expulsão for desejada. O objetivo final é chegar a uma conclusão sobre a validade da expulsão de um condômino como medida apropriada ou não.

Para alcançar esses objetivos, a metodologia adotada será a pesquisa bibliográfica e documental, realizando uma análise crítica da legislação, doutrina e jurisprudência. Outrossim, serão examinadas decisões judiciais que demonstrem a interpretação do condômino antissocial pelos tribunais, buscando compreender os critérios utilizados para a expulsão desses moradores e as implicações práticas dessas decisões.

Para desenvolver a problemática trazida neste trabalho, no primeiro capítulo será abordada a função social da propriedade no condomínio juntamente com o seu uso anormal, além do instituto do condômino antissocial como decorrência do princípio da função social da propriedade.

No segundo capítulo, serão elencados e detalhados os diferentes tipos de condomínios existentes: condomínio edilício, voluntário ou convencional, legal ou necessário, em multipropriedade, de lotes e urbano simples. Haverá a discussão sobre a possibilidade de aplicação do instituto do condômino antissocial em cada uma dessas categorias de condomínio.

Já no terceiro capítulo, o foco é analisar a figura do condômino antissocial em frente a lacuna normativa deixada pelo Código Civil de 2002 e a possibilidade de sua expulsão. Ainda nesse capítulo será discutido o procedimento legal para expulsão do condômino antissocial.

Por fim, no último capítulo, antes das considerações finais sobre o assunto, é feita uma análise do entendimento de alguns tribunais brasileiros sobre o que seria uma conduta antissocial e a importância do devido processo legal para lidar com a situação de um morador com reiteradas práticas nocivas.

1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO E O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 (CRFB/88), o princípio da função social da propriedade foi ampliado, sendo um momento marcado por significativas mudanças para o direito civil brasileiro, passando a tratar de questões urbanísticas, reforçando e valorizando a cidade, indo além do princípio clássico da função social da propriedade e trazendo também uma ideia de função social da cidade.

Esta disposição constitucional representou um rompimento com ideais patrimonialistas e individualistas que prevaleciam nas relações privadas, introduzindo princípios e valores constitucionais como dignidade, solidariedade social e justiça social nessas interações privadas (BICHARA e VELMOVITSKY, 2019, p. 1).

Isso porque, foi com a Constituição de 1988 que surgiu a ideia de “cidade” como espécie jurídica distinta da caracterização na definição territorial do federalismo brasileiro, isto é, diferenciada da ideia de “município” (CARMONA e MENDES, 2016, p. 2). O art. 182 da CRFB/88 tratou da cidade em contexto de política urbana, determinando que esta política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL, 1988).

Tal lei informada pelo art. 182 da CRFB/88 é a Lei do Estatuto das Cidades, a qual em seu art. 2º determina que a finalidade da política urbana é ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (MATTIA e SANTIN, 2007, p. 9).

A ideia de a propriedade atingir a sua função social demonstra um direito que vai além de interesses puramente patrimoniais e contempla questões de relevância social e humana. Nesse novo contexto, as situações existenciais ganharam destaque e devem ser prioritariamente tuteladas, representando um marco importante na evolução do direito civil brasileiro (BICHARA e VELMOVITSKY, 2019, p. 1).

A ideia da função social passou a ser integrada a diversos outros princípios e também com os direitos fundamentais como o da cidadania, dignidade da pessoa humana e

moradia. Com isso, percebe-se uma quebra da ideia tradicional de propriedade, deixando de considerar aspectos meramente econômicos da propriedade privada (SILVA e PEDRA, 2015, p.55).

Uma prática de moradia comum nas cidades é a moradia ou a vida em condomínio fechados, que são os condomínios edilícios, no qual o morador abdica de uma propriedade só sua para dividir espaços comuns com outros, o que gera diversos entraves devido às diferenças das pessoas. Nesse sentido, Ênio Santarelli Zuliani destaca que existem inúmeras razões para o abandono das residências tradicionais para os apartamentos. A propriedade exclusiva é substituída por uma coletiva, em que os moradores compartilham áreas comuns. Sob o regime do condomínio edilício, o proprietário mantém o direito de dispor de sua unidade, contudo, possui diversas limitações em relação ao uso das áreas comuns, sobre as quais exerce titularidade gradual (ZULIANI, 2011, p. 1).

A essência do condomínio edilício envolve a coexistência tanto de propriedades que são individuais como da coletiva devido às áreas comuns entre os moradores, o que a princípio parecem ser duas situações totalmente antagônicas. Dessa forma, o aspecto coletivo e individual coexiste de maneira inseparável e una (AZEVEDO, 2008, p. 2). O art. 1.331. do CC estabelece que nos condomínios edilícios existem partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. Ademais, cada condômino possui uma fração ideal das partes comuns como indica o §3º do mesmo artigo (BRASIL, 2002).

No contexto dos conflitos recorrentes entre os moradores de condomínios residenciais, torna-se necessária a implementação de medidas sancionatórias para mitigar tais controvérsias, observando sempre a proporcionalidade entre a gravidade das condutas e as punições aplicadas. Estas medidas podem variar desde simples advertências, progredindo por diferentes níveis de multas, como consta no Código Civil (BRASIL, 2002). Contudo, em casos de condutas antissociais reiteradas, surge a possibilidade de adoção de medidas mais severas.

Entende-se que a função social da propriedade veio estabelecer limitações, no sentido lato da palavra, ao direito de propriedade, visando conciliar e satisfazer tanto os interesses individuais quanto os coletivos (MACHADO e TRENTINI, 2016, p. 206).

Então, a propriedade, por meio do instituto da função social, passava a ser um princípio para se buscar a “justiça social”. A funcionalização deste instituto representou uma importante quebra da ideia de propriedade como algo individual e praticamente intocável (DESTEFANI e FABRIZ, 2018, p. 11).

1.1 USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Antes do atual Código Civil não se discutia a questão da expulsão do condômino antissocial, após o ano de 2002 começou a tomar uma repercussão muito grande. Antes da emergência da figura do condômino antissocial já havia dois institutos bastantes utilizados no direito de vizinhança que é do abuso de direito e uso nocivo da propriedade.

Dentro de sua área de jurisdição, o proprietário ou possuidor tem o direito, em princípio, de usufruir de todas as vantagens que sua propriedade oferece, conforme lhe for mais conveniente ou agradável. Entretanto, os princípios da convivência social impõem limites a essa liberdade, de modo que o exercício desses direitos não resulte em sacrifícios ou danos para os vizinhos. Maria Helena Diniz traz o exemplo de um proprietário que utiliza sua lareira, mas cuja fumaça invade o edifício contíguo, causando sérios prejuízos aos seus residentes, configurando uma situação em que esses limites são transgredidos (DINIZ, 2023, p. 107).

Nessa mesma linha, o art. 1.277 do Código Civil prevê a proteção do uso indevido da propriedade, no qual prevê que o proprietário ou possuidor têm o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, saúde, e ao sossego provocadas pela utilização da propriedade vizinha, sendo a aplicação de medidas de tutela específicas, nos termos do artigo 536 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2002) (AZEVEDO, 2008).

O outro instituto trazido pelo Código Civil está previsto no art. 1.228, § 2º, que proíbe atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e apenas tenham a intenção de prejudicar outrem (BRASIL, 2002). Cabe destacar que ainda não se falava de expulsão do condômino nessa época.

Contudo, como informado, há uma ausência de uma autorização expressa que permita a expulsão de um condômino antissocial. O que motivou algumas das discussões sobre a reforma do Código Civil em 2024.

Uma das propostas é a inclusão de uma disposição que estabeleça que ao verificar uma ineficácia da sanção pecuniária prevista no Código Civil, a assembleia de condôminos poderá, por maioria qualificada de dois terços dos presentes, decidir pela exclusão do condômino antissocial. Tal exclusão seria concretizada através de uma decisão judicial que proibisse seu acesso à unidade autônoma e às áreas comuns do condomínio (BRASIL, 2024, p. 135).

Essa proposta possui a finalidade de incluir dentro do direito imobiliário e de vizinhança o reconhecimento da figura do condômino antissocial, possuindo uma regulamentação de sua expulsão, ainda que proprietário do imóvel. De acordo com os juristas, o direito à propriedade não é algo absoluto, o que pode gerar a possibilidade de expulsão do proprietário de uma unidade que cause problemas para os demais moradores (CÓCOLO, 2024). Nesse sentido, para Aleksander Szpunar Netto, membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim):

O direito à propriedade não é absoluto, tanto é assim que existem inúmeras possibilidades de redução ou perda desse direito, como a penhora do imóvel, a desapropriação e a usucapião, que são alguns dos instrumentos jurídicos que relativizam o direito à propriedade e dão voz à função social do imóvel (CÓCOLO, 2024).

Diante do exposto, a evolução do conceito de função social da propriedade nos condomínios edilícios representa um avanço significativo no direito civil brasileiro, com a finalidade de promover uma harmonia e o bem-estar dos condôminos e moradores.

A discussão em torno da expulsão do condômino antissocial evidencia a necessidade de regulamentação ou de precedentes vinculantes sobre o tema tão divergente. Assim, a proposta de inclusão de uma disposição que permita a exclusão desse condômino, mediante deliberação da assembleia seguida de ação judicial, busca achar uma solução para tal divergência.

1.2 A FIGURA DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL COMO DECORRÊNCIA DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito à propriedade, assim como diversos outros direitos, não é de caráter absoluto e irrestrito, mas está sujeito a restrições que visam à sua aplicação de acordo com os princípios fundamentais estabelecidos na Constituição. Cabe ressaltar que foi o Código Civil de 2002 que trouxe pela primeira vez a figura do condômino antissocial, suscetível de punição. Nesse contexto foi incorporado ao Código Civil o artigo 1.337, com a finalidade de regular a convivência complexa em condomínios edilícios (BICHARA e VELMOVITSKY, 2019, p. 2). Nesse sentido:

Art. 1337. 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.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia (BRASIL, 2002).

Ademais, destaca-se que não existem disposições específicas que indiquem a possibilidade de expulsão de um condômino devido práticas antissociais, essa lacuna normativa constitui a principal fonte de controvérsia sobre o assunto.

O Código Civil não especifica de forma clara o que caracteriza um condômino como antissocial, o que acarreta uma série de desafios e entraves, incluindo como a dificuldade na aplicação da lei em conflitos entre condôminos, o que gera, prejuízo à qualidade de vida dos moradores, além dos impactos nas normas do condomínio e desafios legais ao lidar com essas situações.

O que foi estabelecido são sanções ao pagamento de uma multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até que se tenha uma ulterior deliberação da assembleia para a prática de reiterado comportamento antissocial pelo condômino.

Preferiu o legislador adotar uma abordagem genérica ou aberta, referindo-se apenas à incompatibilidade de convivência. Nesse contexto, aduz Caio Mário (p. 117): “Como

o legislador não define o que tipifica o comportamento antissocial e não poderia elencar as condutas que autorizariam a sanção, caberá aos juízes, diante do caso concreto fazê-lo, o que certamente irá suscitar acesas controvérsias.” (PEREIRA, 2014).

O condômino antissocial seria aquele que persiste em desrespeitar repetidamente as normas de convivência coletiva, devendo trazer um incômodo e prejuízo à vida no condomínio, gerando incompatibilidade de convivência, resultando em conflitos com os demais moradores do condomínio. É possível identificar certas atitudes que se destacam como contrárias ao comportamento aceitável na sociedade do condômino considerado antissocial (GONÇALVES, 2023, p. 369).

Sempre que ocorre um conflito de vizinhança há uma ação realizada pelo proprietário de um edifício, ou estado de coisas por ele mantido, resultando em impactos no imóvel vizinho, causando danos à própria propriedade ou desconforto aos seus moradores. Essa interferência, essa repercussão *in alieno* é o elemento fundamental do conflito (DANTAS *apud* DINIZ, 2023, p. 106).

Como já informado, o art. 1.228 do CC estabelece 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.” (BRASIL, 2002). Para Washington de Barros Monteiro o direito de propriedade é o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos (MONTEIRO *apud* GONÇALVES, 2023, p. 186).

O que se extrai desse artigo é que ao conceituar o direito de propriedade, fala-se dos seus poderes, sendo os elementos constitutivos da propriedade: o "*jus utendi*" que é o uso da propriedade, tirando do bem todos os proveitos sem alterar sua substância; o "*jus frui*" ligado ao direito de percepção dos frutos e de utilizar os produtos da coisa; o "*jus abutendi*" que é o direito de dispor da coisa; e por fim o "*jus reivindicatio*" sendo o direito de busca da propriedade injustamente detida por outrem (GAGLIANO e FILHO, 2023, p. 49).

Conforme estabelecido no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, a propriedade é reconhecida e protegida como um direito fundamental. Já no inciso XXIII é estipulado que "a propriedade deve cumprir sua função social" (BRASIL, 1988).

Nesse contexto, é importante compreender que o entendimento desse direito real deve sempre considerar seu aspecto funcional. Isso porque a propriedade não é mais vista como um direito ilimitado, como era no passado. Por essas razões, o Código Civil de 2002, ao abordar a propriedade, procurou manter coerência com a Constituição em seu enfoque (GAGLIANO e FILHO, 2023, p. 48).

A questão da expulsão ou não do condômino nocivo tem sido objeto de divergências na doutrina, o que revela uma ausência de consenso sobre o assunto. Cabe ressaltar que a controvérsia desse tema orbita em torno do direito de propriedade e da sua função social (SANTIAGO, 2014).

Na V Jornada de Direito Civil, a discussão sobre o tema resultou na formulação do enunciado nº 508, que traz a possibilidade de exclusão do condômino antissocial quando a sanção pecuniária se demonstrar ineficaz:

Enunciado nº 508: Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal (MELO, 2012, p. 261).

Ademais, o Código Civil, em seu bojo, informa os deveres do condômino, uma vez que para se viver em condomínios edilícios é necessária uma harmonia das relações (GONÇALVES, 2023, p. 359). Com isso, seria possível promover a função social da propriedade dentro da figura condominial. Esses deveres estão dispostos no art. 1.336 do CC:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

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

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

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa (BRASIL, 2002).

O condômino deve contribuir com as despesas condominiais, servindo para conservação do próprio edifício. Além disso, não poderá modificar as partes comuns do prédio, visto que não é proprietário destas. Por fim, não poderá alterar a fachada, contudo, tem-se admitido pequenas alterações, por exemplo, grades e redes de proteção, vidramento das varandas (GONÇALVES, 2023, p. 336). É possível perceber regras proibitivas no âmbito do direito de vizinhança, para que possam os condôminos conviver no mesmo local, com harmonia (AZEVEDO, 2008, p. 11).

Dessa forma, a figura do condômino antissocial, introduzida pelo Código Civil de 2002, demonstra uma necessidade de uniformização de entendimento e adaptação do direito de propriedade às exigências da convivência em sociedade, uma vez que é cada vez mais comum a existência e construção de condomínios. Isso porque tem se tornado cada vez mais comum aparecerem reportagens sobre os embates entre moradores de condomínios.

2 DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO INSTITUTO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NAS OUTRAS ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

O condomínio surge quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes (PEREIRA, 2022, p. 154). Essa é a figura do condomínio geral.

Através dessa percepção, entende-se que o condomínio quando uma coisa pertence a diversos proprietários, ficando em uma indivisão, recaindo o direito de cada proprietário sobre o conjunto, e não sobre a porção determinada da coisa. A propriedade de um bem pertence *pro indiviso* a várias pessoas. Isso é, a propriedade de uma coisa corpórea pertence a uma pluralidade de pessoas por quotas-partes qualitativas iguais (RIZZARDO, 2021, p. 616).

A ideia de condomínio é compreendida pelo exercício do direito dominial por mais de um dono de forma simultânea. Havendo uma contradição entre a propriedade que é exclusiva e o condomínio que assenta na comunidade de direitos (PEREIRA, 2022, p. 154).

No entanto o instituto do condômino antissocial surge a partir dos condomínios edilícios que em sua essência envolve a coexistência tanto de propriedades que são individuais como da coletiva devido às áreas comuns entre os moradores, o que a princípio parecem ser duas situações totalmente antagônicas. Dessa forma, os aspectos coletivo e individual são inseparáveis e coexistem de forma unificada (AZEVEDO, 2008, p. 2).

Nessa linha, o art. 1.331 do CC estabelece que nos condomínios edilícios existem partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. Ademais, cada condômino possui uma fração ideal das partes comuns como indica o § 3º do mesmo artigo (BRASIL, 2002).

Porém é possível analisar se a figura do condômino antissocial pode ser aplicada às outras espécies de condomínio, principalmente agora com o surgimento de novas figuras, como o condomínio em multipropriedade. Dessa forma, abre-se a discussão acerca da viabilidade da aplicação desse instituto a todos os tipos de condomínios, os quais compreendem desde condomínios edilícios até aqueles de natureza geral,

voluntária ou convencional, incidente ou eventual, legal ou necessário, bem como os condomínios em multipropriedade e de lotes.

2.1 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A partir do Código Civil de 2002, o que era chamado de condomínio em edifício coletivo passou a identificar-se pela denominação “condomínio edilício”. Nestes condomínios, ocorre a divisão das construções em partes de propriedade exclusiva e áreas designadas como propriedade compartilhada entre os condôminos, isto é, áreas comuns. Além disso, como indica o art. 1.331, caput e § 3º e 4º do CC, a cada unidade imobiliária será atribuída, como parte inseparável, uma fração ideal da propriedade do solo e de outras áreas comuns, não podendo haver nenhuma pravação da unidade autônoma do acesso ao logradouro público (PEREIRA, 2014, p. 51).

Logo, o condomínio edilício irá se caracterizar quando se tem a presença de uma propriedade comum utilizada pelos condôminos (o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público) ao lado de uma propriedade privativa (apartamento, escritório, loja, garagem), como indica o artigo supracitado do Código Civil (GONÇALVES, 2023, p.349).

Estabelece o art. 1.332 do CC e seus parágrafos a forma de instituição e constituição do condomínio:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.(BRASIL, 2002).

Assim, todo condomínio em edificação deve ter o ato de instituição, a convenção de Condomínio e o Regulamento.

O condomínio edilício é o ambiente onde frequentemente encontramos a figura típica do condômino antissocial. Essa caracterização é fundamentada pelo Código Civil, que estrutura os capítulos específicos para cada tipo de condomínio em seu texto legal.

Em relação aos condomínios edilícios, os artigos estão elencados dentre o 1.331 a 1.346. Dessa forma, a legislação que se refere ao comportamento do condômino antissocial é tratada especificamente no artigo 1.337 do CC, que faz parte desse conjunto de normas o capítulo sobre condomínio edilício.

Sobre os condomínios edilícios cabe falar ainda da figura de quando apenas um morador está sofrendo com as atitudes do condômino antissocial e o condomínio não deseja levar aquela questão para a assembleia, como um caso de importunação sexual contra uma mulher. Nesse caso é necessário pensar em como se daria o trâmite administrativo para expulsão desse indivíduo.

Nesse caso caberia a moradora atingida fazer um pedido para ocorrer uma assembleia para deliberar sobre o assunto e só após a negativa da deliberação que poderia entrar no judiciário pleiteando a exclusão desse condômino.

2.2 DO CONDOMÍNIO GERAL

2.2.1. DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO OU CONVENCIONAL

O condomínio pode surgir de diferentes origens, muitas vezes independentemente da vontade dos condôminos, como é o caso do direito à sucessão da herança. Após o falecimento de alguém, a herança é imediatamente transmitida aos herdeiros pelo princípio da *saisine*, estabelecendo-se um condomínio entre eles até a partilha, conforme o artigo 1.784 do Código Civil (TARTUCE, 2023, p. 327).

Além disso, há o condomínio necessário ou forçado, determinado pela lei devido à natureza indivisível da coisa, como em situações de direitos de vizinhança. Essas formas de condomínio podem ser divididas em universal ou particular, dependendo do objeto ou conteúdo envolvido (TARTUCE, 2023, p. 327).

Ao pensar se caberia a figura do condômino antissocial no caso de um condomínio geral, entende-se que no condomínio geral não é possível se aplicar a figura do condômino antissocial porque a regra legal dessa espécie é a de que ninguém é obrigado a estar em condomínio.

Segundo previsão do art. 1.320 CC o condômino pode a todo tempo exigir a divisão da coisa comum. Logo, se é possível exigir a divisão da coisa comum, esse condômino não será obrigado a viver em condomínio, muito diferente da figura do

condomínio edilício onde os moradores estão ‘obrigados’ a viver em condomínio, daí porque haver regras explícitas de convivência, principalmente na utilização das áreas comuns, onde deve haver padrões de sociabilidade para tornar essa convivência harmoniosa, ou pelo menos, não danosa.

2.2.2 DO CONDOMÍNIO LEGAL OU NECESSÁRIO

Os casos de condomínio necessário ou legal são impostos pela lei, e surgem como decorrência do direito de vizinhança, são casos como paredes, cercas, muros e valas, conforme o art. 1.327 do Código Civil (GONÇALVES, 2023, p. 164). Ademais, o Código Civil estabelece que este condomínio é regulado pelo disposto nos arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307 (BRASIL, 2002).

Então, esse tipo de condomínio não se origina de uma convenção ou de sucessão hereditária, mas de uma imposição da ordem jurídica. É um caso bastante particular dentro do direito de vizinhança, em razão de situações peculiares (PEREIRA, 2024, p.140).

Como em caso de meação de paredes, podem ser muros como linha divisória de terreno, sendo propriedade de ambos os vizinhos, havendo uma divisão entre os benefícios e os ônus. É comum, que os dois proprietários confinantes arquem com as despesas de custeio, tornando-os comproprietários. Podendo fazer o uso da coisa como entender necessário, contudo, sem prejudicar o uso do outro (PEREIRA, 2024, p.140).

Entretanto, se apenas um dos proprietários arcar com as despesas da demarcação, o proprietário do outro imóvel deverá pagar ao realizador do marco o valor que corresponde à metade do valor da obra, para não ocorrer um enriquecimento sem causa. Não havendo concordância, deverá ingressar em juízo para intimar a pagar a sua parte relativa à obra, instituindo-se o condomínio necessário compulsório (TARTUCE, 2023, p.347).

Devido suas particularidades, não comportaria a figura do condômino antissocial e sua possível exclusão, uma vez que seria um condomínio demarcatório de divisão que não ensejaria a utilização do instituto do condomínio edilício.

2.3 DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

A Lei 13.777/2018, inseriu no Código Civil uma nova forma condominial que é do condomínio em multipropriedade, ou também chamada de *time-sharing*. Conforme o art. 1.358-C do CC, a multipropriedade vai se caracterizar quando cada um dos proprietários de um mesmo imóvel for titular de uma fração de tempo dele, em que os proprietários podem usar e gozar enquanto estiverem dentro do seu tempo de permanência (BRASIL, 2002).

Essa espécie de condomínio surgiu na Europa e nos Estados Unidos na década de 1960, tendo como objetivo de intensificar o aproveitamento do uso e fruição do imóvel, por meio de seu fracionamento temporário por meio da divisão de seus co-proprietários usando da coisa comum em determinado intervalo de tempo, alternadamente (PEREIRA, 2024, p. 157).

O condomínio em multipropriedade é muito comum em casas de férias em que cada um pode utilizá-la em certo período do ano. Essa figura permite a discussão sobre a aplicação do instituto do condômino antissocial. Isso porque, nessa espécie é possível que ocorram atitudes de um proprietário que lese o direito dos demais, e como todos exercem o direito de propriedade sobre a coisa, a atitude de um pode prejudicar a experiência de todos os outros co-proprietários devido seu comportamento nocivo.

Como exemplo de um comportamento que prejudique os demais, pode ser que um dos co-proprietários reiteradamente não devolve o bem na data estipulada para cada um e sempre que o próximo co-proprietário chega na propriedade ele ainda se encontra nela; ou ainda, se ele coloca estranhos dentro do imóvel que usam do bem de forma a causar danos aos vizinhos ou até mesmo ao próprio bem.

Esse comportamento viola os deveres estabelecidos em um condomínio em multipropriedade, excedendo o direito de uso e gozo da sua propriedade, podendo ser estabelecido como um comportamento nocivo, por isso poderia ser aplicada a figura do condômino antissocial a este proprietário com sua possível exclusão pelo reiterado comportamento.

Como a exclusão do morador nocivo é importada dos condomínios edilícios caberia uma deliberação entre os co-proprietários para poderem determinar a exclusão do condômino antissocial e reexame do judiciário dessa decisão.

2.4 DO CONDOMÍNIO DE LOTES

O condomínio de lotes foi introduzido pela Lei nº 13.465, de 2017 no Código Civil em seu art. 1.358-A, esses loteamentos passam a seguir o mesmo regime dos condomínios edilícios, com suas áreas comuns e áreas de convivência (GONÇALVES, 2023, p. 181).

Nesse tipo de condomínio têm-se as áreas dos lotes a qual será de propriedade de cada proprietário e outra parte de comum acesso e propriedade de todos os condôminos da qual nenhuma unidade autônoma poderá ser privada por ser destinada ao uso comum (DINIZ, 2023, p. 93).

Quando ocorre a venda dos lotes, cada proprietário constrói sua casa no terreno que é proprietário, até o momento de construção das casas não há em si um regulamento de conduta e sociabilidade, logo, poderá o proprietário do lote inclusive vendê-lo a outrem se possui entraves com os outros proprietários, uma vez que ainda nem construiu sua casa, não cabendo aqui a figura do condômino antissocial.

Ademais, após as construções das casas tem-se a figura dos condomínios edilícios horizontais, nesse caso já se enquadraria na figura de condomínio edilício, aplicando-se as regras pertinentes a essa modalidade condominial sobre o morador com práticas nocivas.

Contudo, existem entendimentos que apesar de contrários a esse entendimento devem ser discutidos, uma vez que esse tipo de condomínio é motivo de diversas discussões, as quais muitas vezes são geradas pela pouca legislação sobre essa modalidade no Código Civil que só possui um artigo. Para Flávio Tartuce (2023, p. 405), aos lotes, como determina o art. 1.358-A, § 2º do CC, aplica-se o que couber sobre as disposições dos condomínios edilícios, inclusive a questão dos casos de condômino nocivo ou antissocial.

2.5 DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

É uma figura trazida pela lei de regularização fundiária, com o objetivo de regularizar áreas principalmente periféricas da cidade, onde é comum esse tipo de moradia. Conforme o art. 61 da Lei 13.465/2017:

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si (BRASIL, 2017).

Pode ser um caso em que o proprietário do terreno cede uma parte dele para construção de uma casa para um de seus filhos. Nessa hipótese de um mesmo imóvel comportar mais construções de casas ou cômodos, deverá, na matrícula, ser discriminada a parte do terreno ocupada pelas edificações, as áreas de uso exclusivo e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as demais unidades (TARTUCE, 2023, p. 409).

Nesse caso é possível a identificação da utilização da figura do condômino antissocial, isso porque, ele se assemelha muito ao condomínio edilício em que todos os condôminos residem em comum nesse espaço, possuindo áreas comuns e áreas exclusivas.

Dentro dessa perspectiva é possível que a conduta de um dos condôminos possa atentar contra o sossego e a sociabilidade que é necessária para uma convivência entre todos, com festas reiteradas que possam causar destruição nas áreas comuns, sons muito altos entre outros.

Por isso, conclui-se ser possível aplicar-se a expulsão do condômino com essas práticas mesmo que quem dê causa seja a pessoa que cedeu sua área para a construção da moradia de outra, como o caso de o pai atrapalhar a convivência entre o filho.

Com isso, deve-se pensar que a aplicação da figura do condômino antissocial que provém dos condomínios edilícios é utilizada de forma subsidiária, contudo, não é possível usar de todos seus institutos, uma vez que não haveria uma assembleia para deliberar sobre a expulsão desse indivíduo. Logo, se a convivência entre os

moradores se tornar insustentável por culpa de um deles, cabe ao outro proprietário entrar com uma ação para determinar a exclusão desse morador.

3 O CONDÔMINO ANTISSOCIAL E SUA INTERPRETAÇÃO

Em relação aos direitos adquiridos por uma pessoa, não se pode olvidar que há também deveres impostos a ela, uma vez que não podemos considerar que os indivíduos do corpo social possuem apenas direitos, é imprescindível a percepção de que os seres humanos, além de direitos, são sujeitos que possuem deveres em relação a si mesmo, a sociedade e as gerações futuras (SIQUEIRA, 2011).

Os direitos de vizinhança são parte essencial do direito civil, buscando equilibrar os interesses dos proprietários vizinhos e promover a harmonia na convivência social. Esses direitos impõem limitações às propriedades individuais, com a finalidade de mitigar os poderes inerentes ao domínio em prol do bem-estar de proprietários vizinhos. Nesse contexto, a responsabilidade do proprietário se estende além do mero exercício de seu direito, incluindo a obrigação de agir de forma a não causar prejuízo injustificado aos seus vizinhos (DAIBERT *apud* DINIZ, 2023, p. 106).

Logo, é importante ressaltar que o direito de propriedade encontra limites na medida em que seu exercício não pode ultrapassar os padrões normais, sob pena de causar prejuízo a terceiros. Se o ato exercido pelo proprietário que causar dano for ilegal, se enquadra no art. 186 do Código Civil (DINIZ, 2023, p. 107).

A delimitação desses direitos se torna especialmente complexa quando o incômodo ao vizinho é originado de ações legítimas dentro dos limites do direito do proprietário. São nesses casos que a análise deverá ser ainda mais cuidadosa, visto que envolve o embate entre direitos igualmente legítimos de ambos os lados. É aqui que surge a figura do exercício anormal de seu direito, ultrapassando os limites impostos à sua zona de garantia, ocasionando prejuízos a terceiros que possuem o direito de reagir (DINIZ, 2023, p. 107).

Ao procurar pela palavra “antissocial” nos dicionários, é possível encontrar definições como: avesso a vida social; comportamento daquele que tem dificuldade de respeitar as regras sociais; contrário a organização social como tal, ou que se opõe à ordem social vigente (HOUISS e VILLAR, 2009, p.49) (FERREIRA, 2010, p. 162).

O legislador, não definiu no Código Civil o que se identifica como um comportamento antissocial e nem elenca quais condutas poderiam ensejar sanções, cabendo aos

juízes em cada caso fazer uma deliberação se determinado comportamento praticado pelo condômino pode ser considerado antissocial, o que gera divergências sobre o assunto. O legislador teve uma abordagem genérica ou aberta ao falar apenas em incompatibilidade de convivência no art. 1.337 do CC (PEREIRA, 2014, p. 117).

A lacuna normativa do que poderia caracterizar um condômino como sendo antissocial, acarreta uma série de desafios e entraves na aplicação da lei em conflitos de condomínio entre moradores, gerando prejuízos à qualidade de vida dos condôminos, além disso, gera impactos nas normas do condomínio e desafios legais ao lidar com essas situações.

Na formação de um condomínio é necessário estipular sua convenção, devendo ser aprovada pelos titulares, de no mínimo dois terços das frações ideais, e tornando-se obrigatória para todos, incluindo locatários e sucessores. Esta convenção, além de determinar direitos e deveres dos condôminos, estipula sanções para aqueles que descumprirem suas normas, visando garantir o bom convívio e o respeito mútuo. O regimento interno complementa essas regras, focando nas condutas cotidianas, e pode ser alterado com mais facilidade, desde que respeite os princípios fundamentais da boa-fé, função social da propriedade e solidariedade (FOGAÇA e PINHEIRO, 2024, p. 4).

Para Sávio de Aguiar Soares (2013, p. 12), é fundamental que seja realizado um exame da conduta do condômino e os efeitos lesivos decorrentes daquele comportamento, a fim de qualificar aquela atitude como sendo nociva, podendo classificar o condômino como antissocial. Em relação a reiteração de tal conduta, deverá se dar seguindo o acordo fixado na convenção do condomínio.

A legislação também assegura direitos individuais, como o uso da unidade autônoma, contudo, ressalta a importância do respeito ao sossego e à salubridade dos demais condôminos. Portanto, o desafio enfrentado muitas vezes é lidar com condôminos antissociais, cujo comportamento prejudica a convivência harmoniosa dentro do condomínio em que é necessário um cuidado para uma convivência harmônica (FOGAÇA e PINHEIRO, 2024, p. 4).

O uso anormal ou irregular da propriedade equivale a um uso abusivo e intolerável. Ações que se mantenham dentro dos padrões de normalidade não são sujeitas a punições e devem ser toleradas pelos vizinhos (RIZZARDO, 2023, p. 524).

Contudo, isso só se aplica quando o uso é considerado normal, comum e ordinário - o que não ocorre quando, como exemplifica Arnaldo Rizzardo (2023, p. 524), alguém constantemente aumenta o volume de seus instrumentos musicais, impedindo o descanso dos seus vizinhos. Caso essa conduta seja esporádica, como em aniversários ou em datas específicas, ela pode e deve ser reputada normal.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2023, p. 345), ninguém poderia ser obrigado a habitar ou exercer sua atividade diária ao lado de uma pessoa que o autor considera facínora. No âmbito jurídico é destacado o do abuso de direito na esfera da propriedade. Logo, podem os outros moradores, se valendo do direito de proteção do uso indevido da propriedade do art. 1.277 do CC, aplica sanções às práticas nocivas de outros moradores do condomínio.

O condômino antissocial então deve ser considerado em cada caso se o seu comportamento gera um temor aos outros condôminos ou se mostra incompatível de vivência e harmonia aos outros, causando diversos transtornos à vida em condomínio. Geralmente são casos de indivíduos que praticam atos que ultrapassam a esfera da sua propriedade particular, atingindo a vida dos outros moradores a ponto de não ser possível essa coabitação no mesmo espaço.

3.1 PROCEDIMENTO LEGAL PARA EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL

Em alguns países, as medidas legais aplicadas aos condôminos antissociais podem se dar pela venda forçada da unidade ou a privação do uso. Importa destacar que a possibilidade de exclusão do condômino antissocial é admitida no direito suíço, alemão, italiano, espanhol e argentino. Por outro lado, no Brasil, a legislação optou por sanções pecuniárias que são severas com o intuito de incentivar o infrator a mudar seu comportamento e restaurar a harmonia na convivência entre os moradores (LOBÔ, 2024, p. 125) (MELO, 2012, p. 261).

O que se pode extrair do Código Civil são as figuras do condômino nocivo e do condômino antissocial, em que o legislador estipulou a princípio a resolução dessa

questão por meio de medidas de natureza patrimonial, como a imposição de multas substanciais, bem como a reparação de danos (LEMOS e WALD, 2023).

Como já informado, o art. 1.337 do CC em seu parágrafo único dispõe que o condômino com reiterado comportamento antissocial, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Para que o condomínio aplique essa multa ao condômino antissocial, é necessário a garantia ao contraditório e à ampla defesa (GONÇALVES, 2023, p. 370). Nesse contexto, o enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal estabelece que as sanções a serem aplicadas decorrentes do art. 1.337 do Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo (Brasil, [2002?]). Essas sanções previstas no código civil importam em multas elevadas para coibir práticas nocivas do condômino antissocial que torna a vida em comunidade desagradável ou até insuportável. Nesse sentido:

Art. 1337. 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 quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia (BRASIL, 2002).

No entanto, quando a multa do art. 1.337 do CC e seu parágrafo único se mostra ineficaz, como já informado, o enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, trouxe a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, desde que se tenha 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.

As penalidades do art. 1.337 do CC/2002 são aplicadas aos condôminos antissociais, aqueles que não respeitam as normas do condomínio e nem conseguem viver em harmonia com os outros moradores. Essa caracterização exige uma avaliação

individual, considerando o comportamento de cada morador e cada caso (TARTUCE, 2023, p. 382).

Logo, para que um condômino seja compelido a perder a posse e uso de sua propriedade, é necessário um procedimento administrativo condominial, após tentativas de resolver a situação com o condômino e este continuar praticando atos considerados antissociais, tornando a convivência extremamente difícil. Assim, o condomínio poderá começar com as medidas previstas em lei.

Antes de se pensar em uma expulsão do condômino, deve-se primeiro aplicar as regras do art. 1.337 e de seu parágrafo único do CC, no qual indicam que após deliberação de três quartos dos moradores restantes, o condômino com reiteradas práticas antissociais poderá ser constrangido a pagar uma de 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 (BRASIL, 2002).

Se o condômino começar agir de tal maneira que torne insustentável a convivência com os demais, poderá ser compelido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Contudo, mesmo com todas essas sanções pecuniárias, se o condômino continuar a manter práticas tidas como incompatíveis com convivência junto aos seus condôminos, haveria a possibilidade, já abrangida em alguns casos pela jurisprudência, que por meio de assembleia aprovado por três quartos dos condôminos poderá excluir o condômino considerado antissocial. Tendo em vista 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).

Inclusive, na proposta de mudanças do Código Civil, dentre as diversas inovações, uma delas visa acrescentar o §3º ao art. 1.337 do CC o qual determinaria que:

§3º Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz, ulterior assembleia poderá deliberar, por 2/3 dos condôminos presentes, pela exclusão do condômino antissocial, a ser efetivada mediante decisão judicial, que proíba o seu acesso à unidade autônoma e às dependências do condomínio; (Brasil, 2024, p. 135).

Essa questão é discutida pela parte final do parágrafo único do art. 1.337 do CC o qual informa que deverá ser aplicada uma sanção de multa “até ulterior deliberação da assembléia”.

Seguindo essa linha de raciocínio, destaca Américo Isidoro Angélico (2004, p. 2) que o art. 12 do CC estabelece a possibilidade de exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, além do art. 21 do mesmo código demonstra que a vida privada da pessoa natural é inviolável. Por tais razões seria permitido ao juiz adotar providências que se mostrem necessárias ao caso concreto. Se estas ponderações estiverem corretas, o legislador se atentou, de modo implícito, até mesmo à exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial, uma vez comprovada a continuidade do comportamento e da impossibilidade do condomínio, agindo em função de defender seus direitos, corrigir a incompatibilidade de convivência.

Após todo esse procedimento administrativo e interno dos condomínios, faz-se necessário que a decisão da assembleia seja analisada judicialmente e confirmada em juízo para que possa produzir efeitos. É necessária, então, a judicialização da questão, não podendo ser uma deliberação exclusiva da assembleia de moradores do condomínio.

O poder judiciário nesse caso deverá analisar se foram seguidos todos os passos dos procedimentos internos, os quais sejam, tentar resolver a questão de outras formas, por meio de notificações e a aplicação do art. 1.337 do CC com o direito de defesa do morador com práticas nocivas. Deve ser analisado que tais soluções se mostraram de fato ineficientes e que o condômino, o qual foi oportunizado de sua defesa, continua com sua postura antissocial.

Ademais deve haver uma análise se ocorreu uma assembleia condominial para deliberar pela exclusão do condômino com *quórum* especial, previsto no caput (três quartos), com o condômino presente no ato, para deliberar sobre a exclusão do morador nocivo.

Ainda, o judiciário pode rever o ‘mérito’ da decisão do condomínio, usando como parâmetros de interpretação no judiciário outros casos já julgados para evitar ‘perseguições’ e injustiças no condomínio. Deve ser feita uma análise se o motivo da

exclusão é justo em relação às regras de sociabilidade, evitando arbitrariedades e preconceitos que podem decorrer de tal exclusão unicamente pela assembleia de moradores.

Contudo, cabe ressaltar que não haveria a possibilidade de o judiciário aplicar essa penalidade de expulsão do condômino de ofício se não foi deliberado pelos moradores essa sanção. Nesse caso, faz-se necessária a análise de um importante instituto do direito processual, o princípio da congruência, não poderá o Juiz de ofício, achando ser uma melhor escolha a exclusão do condômino, determiná-la sem um oferecimento de ampla defesa pelo sujeito passivo da ação.

Esse princípio é extraído do art. 492 do CPC o qual indica a vedação do juiz proferir decisão de natureza diversa da que foi pedida pela parte autora, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado (BRASIL, 2015). Sendo necessário um processo justo por meio de um devido processo legal e todo processo administrativo anterior por parte do condomínio para que sua autoridade não seja deixada de lado pelo poder judiciário (ZANETI JR. 2021, p. 94).

Se o fizesse estaria atuando de forma a usurpar os direitos que cabem aos condôminos e deliberar sobre essa exclusão do morador com reiteradas práticas antissociais e ainda, estaria transpassando todo processo administrativo do art. 1.337 do Código Civil.

Conclui-se que, apesar de ser necessário a deliberação da expulsão pelo judiciário, isso é muitas vezes um entrave para tomada de decisões do condomínio, seja pelo tempo que isso levará, o custo, os recursos que podem ser utilizados pelo condômino.

4 A INTERPRETAÇÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NOS TRIBUNAIS

Ao procurar pela jurisprudência dos tribunais brasileiros é possível notar o entendimento sobre a possibilidade da exclusão do condômino antissocial. Nos casos julgados é perceptível como a convivência tornou-se incompatível com o morador que tem práticas antissociais.

Analisando a jurisprudência, é possível perceber as causas mais comuns que geram essa incompatibilidade de convivência entre os moradores de determinado condomínio como: som alto com a finalidade de irritar os vizinhos ou não; xingamentos; ameaças; crimes cometidos; agressões físicas ou verbais; perturbação do sossego; desrespeito às normas condominiais; e Práticas que geram riscos à segurança e ao bem-estar dos demais moradores.

Cabe lembrar que apesar de essas serem as causas mais comuns, faz-se necessária uma análise de cada caso, uma vez que a legislação não trouxe uma definição ou um rol taxativo do que seriam condutas antissociais.

Diversos julgados da corte de São Paulo consideram que mesmo que não haja previsão legal para a exclusão de um condômino que tenha reiteradas atitudes conflituosas ao convívio social, quando a sanção pecuniária do art. 1.337 do CC se mostrarem ineficientes e o morador continuar a praticar atos considerados antissociais. Os tribunais julgam que tais sanções não esgotaram as providências que poderiam ser adotadas nesses casos. Nesse sentido

CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO E OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA COMPELIR À ALIENAÇÃO BEM. Sentença de improcedência ao fundamento de que a pretensão carece de previsão legal. Reforma de rigor. **Sanções pecuniárias do artigo 1.337 do CC não que esgotam as providências que podem ser adotadas para cessar a conduta ilícita do condômino.** Comportamento antissocial do réu, de caráter grave e reiterado, que autorizam o acolhimento parcial do pedido. Agressão, intimidação, destruição de patrimônio, perturbação, furto, invasão, ameaça, injúria, entre outros ilícitos. Fatos não controvertidos. Perda do direito de uso da unidade. Medida que, por si só, se revela suficiente para coibir os males provocados pela convivência com o réu. Alienação forçada do imóvel que, nesse contexto, se revela desnecessária. Recurso provido em parte (BRASIL, 2021) **(grifos meus)**.

CONDOMÍNIO. CONDÔMINO ANTISSOCIAL. EXCLUSÃO. POSSIBILIDADE. Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos Risco de incêndio. SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil. **Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer**

cessar a conduta ilícita do condômino. Requerida **utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos.** Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel. RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, **vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias** (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé. (BRASIL, 2013) **(grifos meus)**.

Nesses casos foi determinada a exclusão do condômino, ocasionando na perda do direito de uso da unidade, inclusive com a possibilidade de determinar uma data para a desocupação daquele imóvel. Em consonância com o enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil de autoria do Marco Aurélio Bezerra de Melo o qual em sua justificativa demonstra que apesar de a sanção de exclusão do condômino antissocial, ser extremamente severa, por vezes, se mostra o único mecanismo para o restabelecimento da paz social e a convivência harmônica entre os condôminos.

Não restando outra alternativa a não ser a exclusão do condômino nocivo, uma vez que um choque de direitos de uso da sua propriedade com o bem-estar social, é necessário um sopesamento de quais os direitos que devem ser protegidos. Nessa linha de pensamento, faz-se necessário pensar na questão da funcionalidade dos institutos, como por exemplo, a função social da propriedade já abordada em outro capítulo; é preciso pensar também a previsão no Código Civil do repúdio ao abuso de direitos. Nesse sentido:

[...] A tentativa de sancionar apenas patrimonialmente o condômino anti-social pode não ser o suficiente, pois se **após as árduas providências tomadas pelo condomínio, o condômino associal resolver pagar o equivalente a dez vezes o valor da cota condominial e continuar criando “insuportabilidade de convivência”, deverá sofrer uma sanção mais enérgica** que vem a ser a própria interdição do imóvel para o condômino recalcitrante. Situações envolvendo prostituição, drogas, festas rave, dentre outras, não devem ser toleradas pela comunidade cumpridora de seus deveres. A parte final do parágrafo único do art. 1337 do Código Civil diz que a sanção patrimonial será aplicada “até ulterior deliberação da assembleia” que poderá deliberar pelo ajuizamento de ação judicial para excluir o condômino anti-social. Importa assinalar que tal medida é admitida no direito suíço, alemão, italiano, espanhol e argentino. Não se vulnera o direito de propriedade, na medida em que o condômino anti-social após a determinação judicial liminar ou definitiva, poderá exercer outros poderes dominiais como a própria alienação. O referido enunciado amolda-se ao atual estágio do direito civil em que se prestigia a **funcionalidade dos institutos (art. 5º, XXIII, CC e 1228, § 1º, CC) e o repúdio ao abuso do direito (art. 187 e 1228, § 2º, CC)** (MELO, 2012, p. 261) **(Grifos meus)**.

Esse é o mesmo entendimento das cortes do Espírito Santo, o qual entende que: “Segundo a jurisprudência deste Eg. Tribunal de Justiça [...] sendo ineficazes as medidas tomadas pelo condomínio e a insuportabilidade da vida em comum, podem justificar o afastamento do condômino antissocial.” (TJES; Agravo de Instrumento 5001014-32.2023.8.08.0000; Relator (a): Marianne Judice de Mattos; Órgão Julgador: 1ª Câmara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro: 11/05/2023). Analisando o mesmo julgado, novamente se faz a pontuação do que seriam as condutas antissociais, além da necessidade de um processo administrativo ulterior de aplicação de sanções e deliberação em assembleia antes de ir ao judiciário (BRASIL, 2023):

[...] 2. Comprovado que o recorrente adotou diversas condutas antissociais, como por exemplo, praticar agressões e brigas no condomínio, arrombamentos, vandalismo, ameaça a funcionários do edifício, estacionamento de veículo em locais impróprios, excesso de barulho, odor de cigarro nos corredores, sendo recalcitrante no cumprimento das normas estabelecidas pelo condomínio, somado ao fato de ter sido ele devidamente notificado das penalidades aplicadas, especialmente da realização da assembleia na qual foi deliberada sua retirada do imóvel, não há motivos para reformar a decisão que determinou o seu afastamento do condomínio agravado. [...] (BRASIL, 2023).

Outra decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Espírito Santo tratou da questão do locatário como condômino antissocial, em que ele praticava atos de difícil convivência de forma reiterada (TJES; Agravo de Instrumento 5004708-14.2020.8.08.0000; Relator (a): Raimundo Siqueira Ribeiro; Órgão Julgador: 2ª Câmara Cível; Data do Julgamento: 02/06/2021; Data de Registro: 03/06/2021). Com isso houve infração contratual pelo locatário, o que na decisão configurou como uma situação de risco para a autora e atingia os demais condôminos em razão do comportamento antissocial (BRASIL, 2021).

Ainda, foi destacado que: “Em nosso sistema, na locação, o inquilino é obrigado a cumprir rigorosamente a convenção de condomínio e os regulamentos (23, X, Lei 8245/91).” Com isso, foi indicado que em casos de abuso de direitos pelo inquilino é possível que o proprietário, após notificado pelo condomínio, renuncie o contrato e despeje o inquilino por descumprimento contratual e legal (BRASIL, 2021).

A partir desse caso é possível pensar em um locatário que devido suas práticas nocivas de forma reiteradas cause prejuízo aos demais moradores, o locador deve notificar esse morador de suas práticas e realizar atos para cessar essas práticas ou

até mesmos resistir o contrato de locação de forma prematura por desobediência de suas cláusulas e de regras condominiais, se o locatário nada o fizer caberia ao condomínio forçar a prática de tais atos podendo penalidade ao locador que nada fizer.

Outro julgado muito interessante do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, (TJDFT; Apelação Cível 0703407-77.2019.8.07.0020; Relator (a): Arnaldo Camanho; Órgão Julgador: 4ª Turma Cível; Data do Julgamento: 27/05/2020; Data de Publicação: 06/07/2020), entendeu que as reiteradas práticas antissociais pelo condomínio ensejam a expulsão do mesmo, uma vez que “o direito de propriedade não é absoluto e, considerando que o direito dos demais condôminos têm sido violado e restringido por atitudes perpetradas pelo réu, deve-se escolher o da maioria” (BRASIL, 2020).

Contudo, a expulsão se mostrava indevida uma vez que, não constava nos autos qualquer documento que indicasse que foi realizada a assembleia descrita no parágrafo único do art. 1.337, do CC, com isso a sentença que não permitiu a expulsão do condômino foi mantida neste ponto.

Ainda, em relação ao procedimento administrativo, em consonância com enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil, no REsp 1.365.279/SP do STJ julgado em 2015, entendeu-se que devido ao reiterando descumprimento dos deveres condominiais, é possível a aplicação de multa do art. 1.337 do CC, contudo, é imperativo que se tenha a notificação prévia com o intuito de garantir a ampla defesa (BRASIL, 2015).

No caso em tela apesar das reiteradas condutas nocivas aos condôminos, a cobrança da multa foi afastada uma vez que não houve a notificação previa do condômino. O relator ainda indicou que a falta de notificação viola garantias constitucionais (BRASIL, 2015).

Analisando esses julgados é possível entender a ponderação dos tribunais ao determinar quais condutas se caracterizam como sendo antissocial e sua eventual exclusão de uso e posse daquele bem.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sintetizando, com a promulgação da Constituição Federal de 1988 tem-se o marco da ampliação da ideia de cidade juntamente com questões de política urbana, visando uma harmonia e bem-estar entre as pessoas. Passou-se a se pensar mais na funcionalização dos institutos como o da função social da propriedade disposto no art. 5º, XXIII da CRFB/88. Com isso, foi-se expandindo a questão do direito de vizinhança e não perturbação do sossego, como informa o art. 1.228 do CC/02.

Ademais, ao introduzir a figura do condômino antissocial no Código Civil de 2002 dentro do capítulo sobre condomínio edilício, o legislador demonstrou uma preocupação em proteger a paz social de quem deve exercer sua vida em condomínio com outros moradores. Apesar da ausência de uma autorização expressa legislativa sobre a expulsão de condôminos que possuem reiteradas práticas nocivas, é preciso fazer uma análise sistemática da funcionalização para equilibrar interesses individuais e coletivos. Por essa razão deve-se considerar que apesar dessa sanção de exclusão ser extrema, às vezes ela se mostra o único meio de restabelecer a paz social e harmonia entre os condôminos.

Como identificado, essa figura está prevista nos condomínios edilícios, e o questionamento se seria possível identificar uma utilização dessa figura e sua eventual expulsão. Conforme analisado, os tipos de condomínio que comportam tal figura típica dos condomínios edilícios do morador nocivo são: condomínio em multipropriedade e urbano simples.

O condômino antissocial pode ser identificado nesses tipos de condomínio devido a obrigatoriedade de viver em condomínio, logo, tal figura pode se aplicar seja pela sua similitude aos condomínios edilícios, seja porque a utilização nociva de um condômino poderia gerar uma insustentabilidade de vivência entre os co-proprietários ou moradores.

Ainda cabe lembrar que muito tem-se discutido sobre a proposta de reforma do Código Civil em 2024 em que uma das mudanças é sugerida a inclusão de disposições que permitiriam de forma expressa a exclusão de condôminos antissociais mediante deliberação da assembleia e decisão judicial. Dessa forma, estaria positivando o disposto no enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, o qual

tem como finalidade gerar uma harmonia de convivência dentro dos condomínios, adaptando o direito de propriedade às exigências sociais e promovendo a função social do imóvel.

Através dessa pesquisa foi possível perceber que antes de se pensar em uma expulsão do condômino pelas suas reiteradas práticas antissociais, os condôminos, para cessar as interferências prejudiciais à sua segurança e sossego (art. 1.277 do CC), devem seguir o procedimento indicado pelo próprio Código Civil em seu art. 1.337 e seu parágrafo único.

Sendo esse procedimento de multas correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o condômino não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio. Além de que, se, por seu reiterado comportamento antissocial, o morador gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

Contudo, se o comportamento persistir e essas práticas se mostrarem ineficientes, poderá o condomínio por meio de seu procedimento administrativo em assembleia condominial deliberar pela expulsão do condomínio antissocial, entretanto, essa decisão deve ser reanalisada pelo judiciário o que por um lado representa um entrave na autonomia condominial em suas deliberações que não se mostram soberanas precisando de um respaldo judicial.

No entanto, o novo exame pelo judiciário se revela de grande importância quando considerado que se a decisão coubesse apenas para o condomínio em assembleia própria deliberar, poderia acontecer de moradores por motivos preconceituosos serem compelidos a não poder usar seu próprio imóvel, então cabe ao judiciário observar se os procedimentos foram seguidos e se os motivos são comprovadamente justos, se sim deverá chegar à conclusão pela exclusão desse morador.

Por fim, ao analisar decisões dos tribunais brasileiros, identifica-se a importância dada ao procedimento para poder chegar na exclusão desse morador nocivo e que o conceito de condômino antissocial vai depender de cada caso, uma vez que o

legislador se limitou a falar de comportamentos e práticas antissociais, sem dispor de um rol, pelo menos explicativo, do que poderiam ser condutas antissociais.

Nos casos analisados ficou claro que não tinha mais como restabelecer uma convivência entre aquele condômino antissocial e os demais moradores que muitas vezes se mostravam aterrorizados com as práticas da pessoa nociva.

Em suma, a análise realizada revela a complexidade e a importância de discutir esse tema da convivência dentro dos variados tipos de condomínios, especialmente no que tange à figura do condômino antissocial. Isso para tentar chegar em uma maior harmonia e a paz dentro dos condomínios, utilizando-se da funcionalidade do direito de propriedade em relação às exigências que a vida em comunidade traz.

REFERÊNCIAS

ANGÉLICO, Américo Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento anti-social à luz do novo código civil. **Revista de Direito Privado**, SP, RT, março de 2004, pag. 99/101.

AZEVEDO, Alvaro Villaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. **Revista Magister de direito civil e processual civil**. Porto Alegre, Magister, v. 5, n. 27, p. 48–60, nov./dez., 2008.

BICHARA, Maria Carolina; VELMOVITSKY, Ana Carolina. A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL. **Revista de Direito Privado**. São Paulo, vol. 102/2019, p. 75-95, nov-dez 2019.

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. In: *Vade mecum saraiva.33ª ed.*- São Paulo: SaraivaJur, 2022.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. In: *Vade mecum saraiva.33ª ed.*- São Paulo: SaraivaJur, 2022.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Disponível em SIRVINSKAS, Luis Paulo; ANGHER, Anne Joyce. *Legislação de Direito Ambiental*. 5. ed. São Paulo: Rideel, 2010.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. In: *Vade mecum saraiva.33ª ed.*- São Paulo: SaraivaJur, 2022.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 92**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, [2002?]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/724>. Acesso em: 23 de outubro de 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Apelação Cível 0703407-77.2019.8.07.0020**. Civil. Apelação E Recurso Adesivo. Obrigação De Fazer. Uso Irregular Da Propriedade. Constante Perturbação Ao Sossego Dos Condôminos. Imposição De Multa. Possibilidade. Escalonamento e Majoração Das Penalidades. Enunciado N° 508, Jornada De Direito Civil. Art.1.337, Parágrafo Único, Do Código Civil. Apelante: CONDOMINIO GERAL DF CENTURY PLAZA. Apelado: JOSE AMERICO DA SILVA JUNIOR. Relator (a): Arnaldo Camanho; 27 de maio de 2020; Disponível em: <https://pje2i-consultapublica.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=a8396f46794adb5759249d42bf875fe1e5b34ed010068b10f853a4db38296d826b422847f91fec8ff9dbc5742fba3f6e0fac4f5965aaf79c&idProcessoDoc=17346813>. Acesso em 17 de maio de 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. **Agravo de Instrumento 5004708-14.2020.8.08.0000**. Processual Civil. Agravo De Instrumento. Despejo por mau uso do Imóvel pelo locatário. Presentes os elementos no caso. Despejo liminar confirmado. Decisão mantida. Recurso conhecido e desprovido. Agravante: Filipe Alcantara Emerick e Outros. Agravado: Altamea Francisconi Porto Rabello. Relator (a): Raimundo Siqueira Ribeiro; 02 de junho de 2023. Disponível em: <https://pje.tjes.jus.br/pje2g/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/docum>

entoSemLoginHTML.seam?ca=39824628cfe5cca4b2ea6c96262b32706ba02748f41de7b3209a667b7f7b82f4bc3b490d0c2aa6c18b4b1a9c066d4f44789162385d36eb08&idProcessoDoc=1290293. Acesso em 10 de maio de 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. **Agravo de Instrumento 5001014-32.2023.8.08.0000**. Agravo de Instrumento – Condômino Antissocial – Ineficácia das Medidas Adotadas - Insuportabilidade Da Vida Em Comum – Notificação Das Penalidades Aplicadas - Afastamento do Condomínio - Recurso Conhecido e Improvido. Agravante: Tarcisio Olivio Bourguignon. Agravado: Condominio Bristol Praia do Canto Apart Hotel. Relator (a): Marianne Judice de Mattos; 09 de maio de 2023. Disponível em: <https://pje.tjes.jus.br/pje2g/ConsultaPublica/DetalleProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=8b5f0ab6ded94823b2ea6c96262b32706ba02748f41de7b3209a667b7f7b82f4bc3b490d0c2aa6c18b4b1a9c066d4f44789162385d36eb08&idProcessoDoc=4911385>. Acesso em 02 de março de 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo; **Apelação Cível 0003122-32.2010.8.26.0079**. Condomínio. Exclusão de Condômino e Obrigação de Fazer Para Compelir à Alienação Bem. Sentença de improcedência ao fundamento de que a pretensão carece de previsão legal. Reforma de rigor. Apelante: Edifício Anchieta e Nóbrega I. Apelados: Daniel Tanese e outras. Relator (a): Flavio Abramovici. 27 de agosto de 2013. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14565196&cdForo=0>. Acesso em 28 de março de 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo; **Apelação Cível 1001406-13.2020.8.26.0366**. Condomínio. Exclusão de Condômino e Obrigação de Fazer Para Compelir À Alienação Bem. Sentença de Improcedência ao Fundamento de que a Pretensão Carece de Previsão Legal. Reforma de Rigor. Apelante: Edifício Anchieta e Nóbrega I. Apelados: Daniel Tanese e outras. Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/04/2021; Data de Registro: 22/04/2021) Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14565196&cdForo=0>. Acesso em 12 de março de 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.365.279/SP**. Direito Civil. Recurso Especial. Condomínio. Ação de Cobrança de Multa Convencional. Ato Antissocial (Art. 1.337, Parágrafo Único, Do Código Civil). Falta de Prévia Comunicação ao Condômino Punido. Direito de Defesa. Necessidade. Eficácia Horizontal dos Direitos Fundamentais. Penalidade Anulada. Recorrente : Condomínio Edifício São Tomás. Recorrido: Jurandy Carador. Relator (a): Ministro Luis Felipe Salomão. 29 de setembro de 2015. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=52685559&num_registro=201102462648&data=20150929&tipo=5&form_ato=PDF. Acesso em: 24 de maio de 2024.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; MENDES, Leonardo José Martins. Função Social da Cidade: Norma-Princípio, Cláusula Geral ou Conceito Jurídico

Indeterminado?. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**. Porto Alegre, v. 11, n. 65, p. 24-36, abr./maio 2016.

CÓCOLO, Victória. Possibilidade de expulsão de morador de condomínio é polêmica, mas constitucional. **COLSULTOR JURÍDICO**. 06 de março de 2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-mar-06/repercute-expulsao-de-condominos-direito-a-propriedade-nao-e-absoluto-dizem-advogados/>. Acesso em: 08 de nov. de 2023.

DESTEFANI, Matheus Ferreira; FABRIZ, Dauri Cesar. A função social da propriedade: uma análise acerca da (des)ocupação da comunidade de Pinheirinho. **Derecho y Cambio Social**, Lima-Perú, ano XV, n. 52, p. 1-25, abr. 2018. Disponível em: <http://191.252.194.60:8080/handle/fdv/640>. Acesso em 23 de maio de 2024.

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v. 4. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2023. E-book. 2024.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio da linguagem portuguesa**. 5 ed. Curitiba: Positivo, 2010.

FOGAÇA, Vitor Hugo Bueno; PINHEIRO, Nátaly Gabriele Marins. Condômino com comportamento antissocial reiterado: uma análise normativa sobre a possibilidade de sua exclusão do condomínio. **Revista dos Tribunais**. vol. 1061. 2024. p. 73-92. São Paulo: Ed. RT, março 2024. Disponível em: <http://revistadostribunais.com.br/maf/app/document?stid=st-rql&marg=DTR-2024-4638>. Acesso em 10 de abril de 2024.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. Novo curso de direito civil: direitos reais. v.5. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.5. São Paulo: SaraivaJur, 2024.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. **Minidicionário Houaiss da língua portuguesa**. 3 ed. rev. aum. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009.

LEMOS, Patricia Faga Iglecias; WALD, Arnoldo. **Direito das coisas** [livro eletrônico] -- 1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2023. Página RB-11.4

LOBÔ, Paulo. **Direito civil: coisas**. v.4. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2024. E-book. ISBN 9788553623105. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553623105/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

MACHADO, G. C.; TRENTINI, F. A usucapião especial urbana coletiva como instrumento de regularização fundiária de áreas favelizadas: estudo de caso em Ribeirão Preto. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 15, n. 2, p. 185–213, 2016. DOI: 10.18759/rdgf.v15i2.629. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/629>. Acesso em: 13 de maio de 2024.

MATTIA, Ricardo Quinto; SANTIN, Janaína Rigo. Direito urbanístico e estatuto das cidades. **Revista de direito imobiliário**. v. 30, n. 63, p. 38-52, jul./dez. 2007.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Art. 1.337. In: AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. **V Jornada de direito civil**. Brasília: CJF, 2012. p. 261. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em: 03 de abril 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. v.IV. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Forense, 2021.

SALOMÃO, Luis Felipe et al. **Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília: Senado Federal, 2024. Disponível em: <https://www6g.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9589177&>. Acesso em: 02 de abril de 2024.

SANTIAGO, Pedro José. **DO CONDÔMINO NOCIVO NA PROPRIEDADE HORIZONTAL**. Orientador: Profa. Rita de Cássia Curvo Leite. p. 117. Trabalho de Conclusão de Curso de Pós-Graduação - Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2014.

SOARES, Sávio de Aguiar. Penalidades em face do condômino antissocial e limitações ao Direito de propriedade. **Revista Síntese direito imobiliário**, v. 3, n. 16, p. 89–103, jul./ago., 2013.

SILVA, Gabrielle Saraiva; PEDRA, Adriano Sant'Anna. A função social da propriedade como um dever fundamental. **Revista Faculdade Direito UFMG [online]**, n. 66, p. 53-74, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.12818/P.0304-2340.2015v66p53>. Acesso em: 23 de maio de 2024.

SIQUEIRA, J. P. F. H. de. Los deberes fundamentales y la Constitución brasileña. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], n. 9, p. 197–210, 2012. DOI: 10.18759/rdgf.v0i9.122. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/122>. Acesso em: 14 de maio de 2024.

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

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. V.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. v.4. São Paulo: Grupo GEN, 2023.

ZANETI JR., Hermes. **O Ministério Público e o Processo Civil Contemporâneo**. 2 ed. rev., atual. e ampli. – São Paulo. JusPodvim, 2021.

ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas?. **Revista Magister de direito civil e processual civil**. Porto Alegre, v. 7, n. 39, p. 25–31, nov./dez., 2010.