



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



# NOVAS CONSIDERAÇÕES SOBRE O CONDÔMINO ANTISSOCIAL



**AAAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

**INTRODUÇÃO**  
**DECISÕES FLUÍDAS**



Todos ouvimos sobre as relações líquidas e de como essas interações, nos dias atuais, são construídas para não durar. Não sou filósofo, psicanalista, antropólogo ou psiquiatra, sou um Advogado dentre tantos outros excelentes profissionais.

Mas, atento às constantes e imediatas mudanças pelas quais o mundo inteiro está passando, sem dizer as pessoas, o que será que está acontecendo com nossas relações?

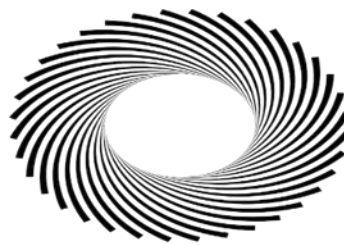
Sem resistência, à procura das respostas num e noutra canto, sem preferir essa ou aquela mentalidade, finalizada no pensamento externado do filósofo polonês Zygmunt Bauman (1.925), a primeira expressão quanto ao uso do termo 'modernidade líquida'.

A pesquisa científicou que foi a primeira pessoa que pensou e externou esse termo, para apontar e revelar o pensamento de que 'a crescente convicção de que a mudança é a única coisa permanente e a incerteza a única certeza'.

Mas o que se quer dizer?

Muito em uso nos dias atuais, a sociedade tem se valido dos relacionamentos que verdadeiramente escorregam pelas mãos, pelos dedos, e assim como diversos produtos hoje fabricados, não são feitos para durar.

Sem base para dizer mais sobre o assunto.



**AAF**  
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Mas, é de se apontar que o filósofo também deixou para a humanidade outros pensamentos: a descoberta e revelação do chamado amor e medo líquido.

O filósofo é citado, porque seus estudos e revelações estão todos direcionados para a relação entre modernidade, burocracia, racionalidade e **exclusão social**.



Para o filósofo, a reação do indivíduo moderno ao que recebe como algo não conhecido e estranho, causa uma negatividade, acarretando a impossibilidade de que venha a ser controlado ou ordenado, sempre presente o medo.

Ele disse que a utilização da palavra 'líquido', pode ser entendida para que a humanidade traduza os relacionamentos da atualidade (maleabilidade, fluidez e difusão), tanto como as pessoas se relacionam com elas mesmas, quanto para as interações em relação com as demais pessoas do seu círculo de convivência.

Não tenho qualquer base para dizer mais sobre o assunto.

A primeira questão aqui é a de se apontar que as pessoas têm um medo difuso, cuidando para não se exporem e se demonstrarem vulneráveis, no sentido de fraqueza, insegurança e olhando muito para si mesmos.

Presente a incessante busca pelo prazer imediato, no auto isolamento, distanciando-se dos que se apresentam diferentes ao próprio jeito de ser (viver em comodidade), erradicando de suas vidas aquelas situações e relações que apresentam erros ou adversidades.

Nesse pensar, se fazem presentes os relacionamentos menos duradouros e menos frequentes.

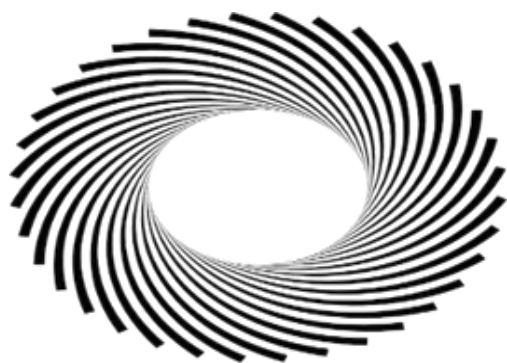
No atual estágio pelo qual o mundo atravessa, especificamente no âmbito da realidade, as pessoas estão cada vez mais se fechando, fechando seus espaços e mentes, para tratar de situações, sejam estas quais forem, mais duradouras, perenes, assim como as consequências daí advindas e que resultam em efeitos absolutos e imutáveis.



A onda consumista não promove o que é feito para durar, inclusive os comportamentos pessoais, já que as pessoas querem e procuram cada vez mais o que é novo, diverso do rotineiro, objetivando uma questão de aparência social que lhe dê projeção.

Daí que as relações pessoais de quaisquer âmbitos, são superficiais, sendo importante dizer que esses contatos são cada vez mais inferiores e rápidos.

Todos esses acontecimentos trazem como consequência a perda dos valores, a falta de conexão, o que é duradouro deixa de existir, porque a sociedade tem uma obsessiva e imperativa premissa de se reinventar e de redefinir justamente os valores para os que não são permanentes.



# AAF

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

O pensamento que o filósofo externa, é o de que a sociedade tida como moderna, se tornou extremamente individual, palco onde as pessoas que constroem essa mesma sociedade busquem uma autonomia, mas carregando cada qual no seu íntimo, uma enorme insegurança que os impede de se responsabilizarem pelas consequências da tomada dos atos, pelo futuro, pela vida.

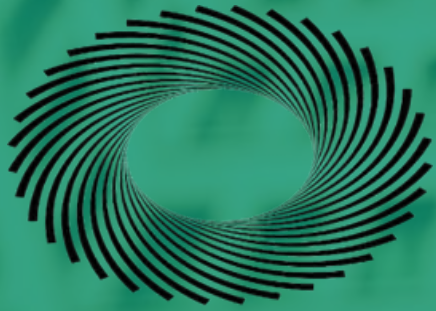
Submerge o pensamento de que as pessoas nos dias atuais, vivem cada vez mais isoladas umas das outras, por medo de se relacionarem.

A sensação de vulnerabilidade ao perigo e à insegurança sustenta o medo (real ou muitas vezes imaginado) do sujeito moderno que se isola numa busca de autoproteção.

A maioria dos medos modernos estão voltados a situações hipotéticas, ou seja, é um medo descolado da realidade que gera ainda mais ansiedade.



# REDES SOCIAIS



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS





**AAF**  
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

As “curtidas” em redes sociais se tornaram uma forma de demonstrar afeto e importância, interpretados por aqueles que a recebem, enquanto na vida “real” esses relacionamentos são inexistentes e onde o afeto não pode ser demonstrado pela segurança de não se aprofundar nos conteúdos que possivelmente surgiriam.

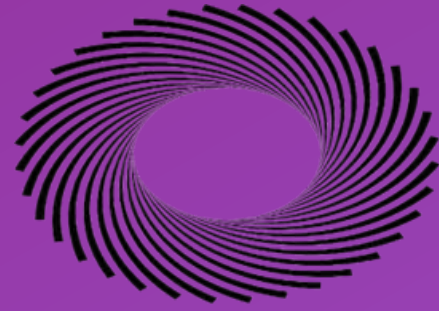
As relações líquidas, feitas para não durar, podem desmanchar-se a qualquer momento.

As pessoas não estão mais dispostas a colocar suas vulnerabilidades e inseguranças à amostra, e nem mesmo enfrentar as dificuldades naturais de um relacionamento verdadeiro, seja ele um relacionamento amoroso ou uma amizade.

Cada vez mais há a tendência de confundir amigos virtuais com vínculos sólidos.



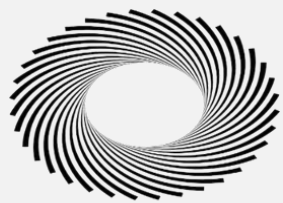




**AAAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

# DISTINÇÕES



**AAF**

ADVOGADOS ASSOCIADOS



No entanto, mesmo com essa tendência global, não devemos “parar de tentar” nos relacionar, pois a raridade dos relacionamentos reais os torna ainda mais singulares e valiosos durante este tempo.

Nem sempre as relações “reais” são distinguidas das relações “online”, já que as últimas passaram a predominar por conta da dificuldade de se conectar e facilidade de se desconectar de pessoas.

A busca por modos de “excluir” relações não mais desejadas se aproxima muito dos comandos utilizados em ferramentas computadorizadas e da internet, onde pode-se deixar de ter contato com alguém apenas clicando em um botão.

Exemplo disso são as opções nas redes sociais de “desfazer amizade”, “deixar de seguir” ou “bloquear” para manter a distância. Mas a realidade é que não é possível desconectar-se de alguém tão fácil assim, e podemos estar passando por mais prejuízos ao não nos expormos do que benefícios.

Estamos construindo relações cada vez mais frágeis e enfraquecidas, pois embora sejam relações rápidas e com altos níveis de foco no prazer, são relações que estão impedidas de seu desenvolvimento e evolução futuros, gerando uma multidão de indivíduos solitários.





**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

# SINAIS DE UM RELACIONAMENTO LÍQUIDO



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Dentre as características desse tipo de relacionamento, temos a transferência de responsabilidade do bem estar social do indivíduo antes provido pelo Estado, para o próprio indivíduo.

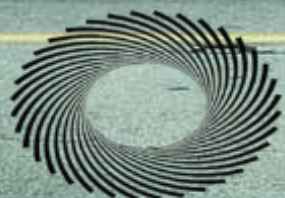
Os vínculos são fragilizados, dando a impressão de que podem acabar a qualquer momento por conta dos erros e equívocos naturais; busca de soluções isoladas para problemas coletivos; aumento da deslealdade conjugal e a despriorização de compromissos e acordos de longo prazo.





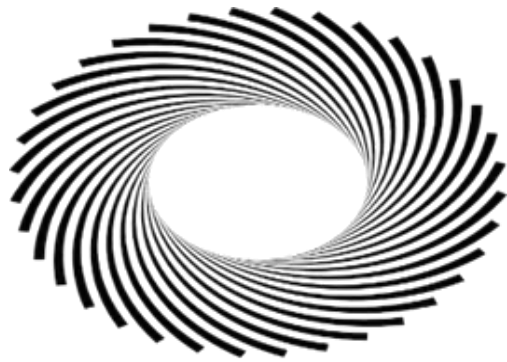


# O QUE FAZER PARA FORTALECER VINCULOS?



**AAAF**

ADVOGADOS ASSOCIADOS



# AAF

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Passe a valorizar seu tempo com as pessoas, foque sua atenção no momento presente e na vivência que está experimentando no momento junto com as pessoas que lhe são significativas.

Procure reconhecer seus erros e acolher os erros dos outros, numa lógica de procurar encontrar soluções para os problemas das relações e não o descarte desta.

Seja honesto consigo mesmo e com o que necessita em suas relações interpessoais, comunicando-as aos vínculos mais próximos, já que vínculos se fortalecem na experiência compartilhada de ambos. (BAUMAN, Z. Modernidade líquida. Editora Zahar. 1ª edição. 2001.)





**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

15

# RELAÇÃO COM A CIÊNCIA DO DIREITO

No que o pensamento fluído, ou as decisões fluídas, atinge o Direito?

Primeiro pensemos em relativização e, depois em analogia e modos pelos quais haverá uma simbiose relativamente ao Direito.

A doutrina nos apresenta os meios de integração que devem ser aplicados da mesma forma e ordenação nos quais foram previstos na norma, formando a ideia de uma ordem hierárquica, Analogia + Costumes + Princípios Gerais do Direito, a saber:

**a** - Analogia, que se traduz pela utilização de uma norma já prevista para uma questão fática total e completamente diversa, porém receptiva ao novo pensamento, fazendo emergir para um acontecimento fático até então não previsto no ordenamento jurídico, o uso dessa norma prevista para caso diverso e não previsto que seja parecido, respeitando, porém, as respectivas individualidades e obedecendo à Lei.

A analogia pode ser:

- Legal (legis), que ocorre quando se utiliza apenas de um dispositivo legal para solucionar a omissão legislativa (Ex.: artigo 12, parágrafo único CCB, que é aplicado também ao companheiro. “Parágrafo único. Em se tratando de morto, terá legitimação para requerer a medida prevista neste artigo o cônjuge sobrevivente, ou qualquer parente em linha reta, ou colateral até o quarto grau.”);



- Jurídica (juris), presente quando se utiliza de um sistema jurídico ou de conjunto de normas com o objetivo de obter uma regra ou princípio comum.

É de se registrar a importância de se destacar que a analogia (sendo meio de integração) difere da interpretação extensiva (pois que é meio de interpretação).





Ao se valer da analogia, a correta e válida aplicação da norma se dá numa hipótese na qual não havia contemplação de sua essência, já que a norma foi criada para um caso determinado e pode ser usada em outro semelhante, mas nunca igual. Na recorrência à interpretação extensiva, a aplicação da norma acontece nos casos nos quais não constava expressamente na letra da lei, mas que estava compreendida na sua essência, onde a norma tinha sido criada para um caso fático, e foi aplicada em outro da mesma natureza ou que dele se desdobra, assessora.

Aqui, podemos citar tanto o artigo 784, inciso X, CPC (que permite a execução e posterior expropriação da unidade habitacional por inadimplência), como o artigo 536, § 1º. (permitindo-se ao Magistrado aplicar multa, determinar a apreensão do bem, a remoção de pessoas e coisas inclusive com o emprego de força policial), postados legalmente no ordenamento jurídico brasileiro.

b - Costume, aplicado em razão de prática reiterada e constante, pública e geral de determinado acontecimento fático como sendo entendido obrigatório (para que possa ser usado, deve obedecer aos requisitos do uso contínuo e carregar a certeza de sua obrigação).

Seus elementos são dois:

- Objetivo, representado pela conduta (ato reiterado, público, geral, etc.);
- Subjetivo ou psicológico, que vem a ser a convicção de sua obrigação jurídica.

Os costumes se classificam em:

- Segundo a lei, pois tem que se alinhar ao ordenamento jurídico e à lei, podendo constar dos textos legais (Ex.: invariavelmente, a lei traz expressões como “...segundo o costume do lugar...”, “...se, por convenção, ou costume...”; nesse passo, cito o excelente Cristiano Chaves, que afirma que o costume segundo a lei como sendo aquele cuja aplicação e uso se impõe de forma expressa, pelo texto da lei; quando a norma jurídica vincular a solução do conflito apresentado na Justiça aos usos habituais de um local.



- Além da lei, como sendo o costume que está além da lei, onde aquele que é usado para suprir uma omissão legislativa, para complementar a lei, respeitando uma situação que não está nem proibida, nem permitida pelo ordenamento jurídico. Exemplos clássicos são os cheques pré e pós datados, tratados pela Súmula 370, STJ): quem deposita antes da data determinada, age em abuso de direito (espécie de ato ilícito). É permitido ao Magistrado, se houve omissão na lei e não for cabível suprir a lacuna através do emprego da analogia, resolver a questão judicialmente debatida aplicando-se os usos e costumes de um determinado lugar.

- Contra Lei, que acontece se o costume é contrário ao texto legal (ab-rogatório). O exemplo é, quando em determinada cidade, um contrato ao qual a lei determina uma forma, é comumente feito sem atender à ela. Os dois primeiros costumes que foram apresentados são perfeitamente validos, sendo este presente inaceitável, justamente por ser contra a lei (doutrina tradicional); valendo afirmar que nosso ordenamento jurídico entende que a aplicação do desuso e do costume não revogam as leis (Princípio da Supremacia da Lei).





c - Princípios gerais de Direito, que são as regras jurídicas que norteiam e que são totalmente aceitas, inexistindo obrigação de que constem da lei (implícitos). Seu exemplo são os princípios da legalidade, da liberdade, e da igualdade.

Diferentemente, os princípios gerais do Direito, são as formulações gerais do próprio ordenamento jurídico, elencando os pensamentos diretores de uma determinada regulamentação jurídica, que, aos seus respectivos turnos, funcionarão como as diretrizes gerais e básicas, que fundamentam e unem a unidade a um sistema ou a uma instituição.

d - Por fim, temos a Equidade, representada pela busca do ideal de justiça, de forma que a solução possível aplicada ao caso concreto produza, concreta e efetivamente, a distribuição e aplicação da justiça. Não constitui meio de integração, mas exerce a função integrativa, e por não estar disciplinada no artigo 4º., LINDB, não pode ser considerada como meio de integração das normas jurídicas; ademais, sua aplicação pode ter a função integrativa, considerando-se como meio de solução para as omissões legislativas, quando são esgotados os meios dispostos no próprio artigo 4º., LINDB. Desta forma, a equidade como meio de integração só poderá ser utilizada quando os meios de integração do artigo 4º., LINDB não forem suficientes e, também, quando houver expressa previsão legal. O julgamento então, pode ocorrer com equidade, buscando uma solução justa, também chamada de equidade interpretativa, todavia, só se deve proceder ao julgamento por equidade, quando usado para integrar a norma jurídica, e quando houver determinação legal nesse sentido.



# PRIMEIROS APONTAMENTOS: SÍNTESE



# INÍCIO

A indústria, já no começo dos anos 1.900, trouxe a urbanização às capitais, o que veio a ocorrer com maior volume nos anos 50 e 60, deslocando a população da área rural para a urbana, agravando o problema da moradia; este deslocamento gerou o encarecimento dos terrenos, acarretando a construção de prédios abrigando as famílias e assim, o condomínio foi uma saída à necessidade de moradias, com o compartilhamento das áreas comuns.

O solo foi parcelado, permitindo aos condomínios edifícios se estabelecerem pela propriedade em planos horizontais, atribuindo -se a cada condômino uma fração ideal (as partes comuns, fachadas, áreas de lazer, portaria e corredores), dos quais todos são coproprietários, excetuando a cada coproprietário sua propriedade exclusiva sobre suas unidades (lojas, salas, apartamentos, coberturas e garagens).

Viver em condomínio permite melhor uso do espaço, mas ao mesmo tempo acarreta problemas advindos da convivência social. Torna -se necessário uma curta exposição sobre alguns institutos, tais como a propriedade, os direitos de vizinhança, o uso normal e anormal da propriedade, o condomínio em edifícios (com os direitos e deveres dos condôminos), e as penalidades aplicáveis ao condômino antissocial.

# PROPRIEDADE

Aparece em nosso Código Civil Brasileiro como o direito real por excelência, elencada no artigo 1.225, da qual advém todo o direito das coisas.

Trata -se de tema jurídico complexo, e que no condomínio surge com a relação nascida entre o titular do bem imóvel (assim individualizado) e os demais coproprietários (a coletividade de condôminos), que permite ao seu titular o exercício do domínio, do uso, gozo, de dispor e de reivindicar a coisa sobre a qual recai (artigo 1.228, CCB).

---

Este instituto da propriedade, em nosso ordenamento jurídico, tem status de direito fundamental, ladeando os valores da vida, da liberdade, da igualdade e da segurança, compondo a norma estabelecida no artigo 5º, 'caput', da Constituição Federal.

É um direito subjetivo, garantido pela ordem jurídica, em que, se ao titular da propriedade é garantido o exercício dos seus poderes de domínio, podendo usar e fruir, esse uso demanda um comportamento colaboracionista com a coletividade, observando -se principalmente a função social da propriedade.



# DO USO NORMAL E ANORMAL DA PROPRIEDADE

01

O direito de propriedade não é absoluto, e deve ser exercido dentro das limitações previstas na lei, em conjunto com próprias finalidades econômicas e sociais (artigo 1.228, § 1º, CCB).

02

Alguém, ao exercer seus direitos, não pode prejudicar a outra pessoa, ainda mais se esse exercício é desprovido de comodidade ou de utilidade, acarretando prejuízo, segundo o artigo 1.228 § 2º, CCB:

03

“São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

Nesse passo, a utilização da propriedade deve ser racional e limitada pelos interesses da sociedade (direitos de vizinhança, de ordem constitucional e administrativa).

Ato ilícito é todo exercício de um direito com a intenção de prejudicar a outrem, sendo que o mau uso da propriedade dá -se pela prática de atos ilegais, abusivos ou excessivos.

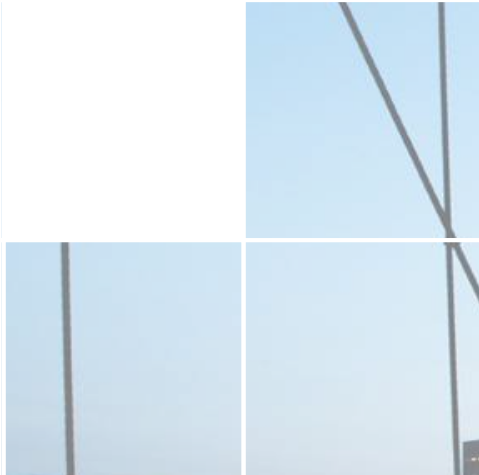
O nosso CCB (artigo 187), trata do abuso de direito e informa que “também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS





Conceitua -se o uso normal da propriedade como aquele que atende aos deveres de segurança, salubridade e sossego dos prédios vizinhos.

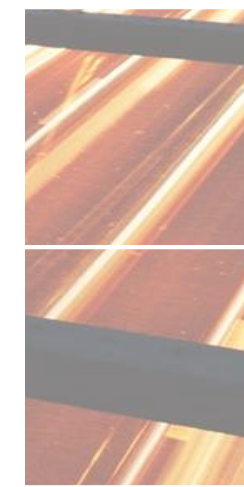
Por segurança podemos entender os atos que não atinjam e prejudiquem a solidez e estabilidade material do imóvel, bem como a incolumidade pessoal de seus moradores, devendo ser afastado qualquer perigo pessoal ou patrimonial; o sossego, por seu turno, é o direito à paz de espírito, ao repouso, ao refazimento no lar, à razoável tranquilidade, sendo permitido por lei o afastamento de ruídos excessivos que comprometam a incolumidade de pessoa.

Fechando o tópico, vem a saúde, definida como o direito ao estado biológico normal, em sua acepção física e psíquica, diante de agentes físicos, químicos e biológicos hostis ao indivíduo.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS





**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

# DO DIREITO DE VIZINHANÇA

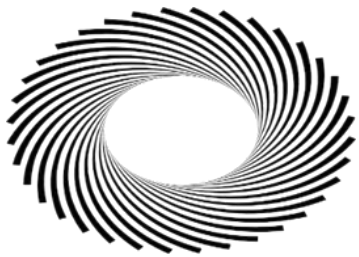




É lógico pensar que a lei põe limitações a tudo o que é absoluto, e nesse sentir, também o faz com relação à extensão das faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de imóveis vizinhos, atribuindo-lhes um peso ao impor restrições em favor de permitir a convivência social e para que a propriedade de cada um seja respeitada: podemos traduzir como limites ao uso individual que impõe restrições de parte à parte em relação ao exercício da propriedade.

E assim é para propiciar a necessidade de conciliação entre o exercício dos direitos de cada proprietário em relação aos seus vizinhos, objetivando a harmonia social.

Daí que a propriedade deve permitir a existência de conciliar o exercício por parte de proprietários confinantes, lembrando que o Homem é a 'fonte permanente de conflitos'. Desta forma, o conflito de vizinhança nasce sempre do ato do proprietário ou possuidor de um imóvel que vem repercutir no imóvel contíguo, prejudicando -lhe ou incomodando -lhe.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

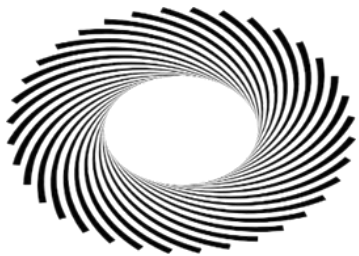


Devemos entender que a propriedade vizinha não se restringe apenas aos confinantes, sendo assim considerada todas aquelas que puderem sofrer repercussão de atos propagados de propriedades próximos.

No artigo 1.277, CCB, faz um critério para aferir a existência e medir a gravidade da violação, objetivando regular as relações entre vizinhos, mas não dispensando, para averiguar o uso anormal da propriedade, de se aferir: "a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança".

Entre as edificações limítrofes, se aplica o direito de vizinhança no que respeita ao uso anormal da propriedade, com todas as repercussões aos vizinhos, especialmente em relação ao desrespeito aos deveres de sossego, salubridade e segurança; vale registrar que no caso do condomínio em edificações, existe regramento interno para as relações entre os condôminos.





# AAF

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



Os direitos de vizinhança se aplicam entre os prédios vizinhos, enquanto no condomínio edilício existem normas internas que se aplicam nas áreas comuns, bem como na relação destas com as áreas privativas, tendente a regular as relações entre os coproprietários e moradores.

Visto isso, podemos entender que o direito faculta à cada sociedade condominial, que discipline internamente as questões de convivência entre seus coproprietários e moradores, por meio da criação de um regramento interno próprio, composto pela convenção do condomínio, regimento interno e pelas decisões assembleares.

O regramento interno do condomínio permite a aplicação de sanções nos casos de descumprimento dos seus preceitos, tudo em consonância com as demais normas jurídicas previstas na Constituição Federal, Código Civil, Lei de Condomínios e Incorporações (4.591/64) e demais legislações aplicáveis.





# CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



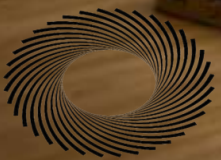




Prosseguindo, depois de conceituar a propriedade, uso anormal e direitos de vizinhança, podemos avançar para o condomínio especial em edificações. Segundo Stolze (2019), “O condomínio edilício refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva, e partes como elevadores, piscinas, portaria etc. são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns”.

Em síntese, com objetivo pedagógico, podemos dizer que o condomínio edilício se caracteriza pela justaposição de propriedades distintas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns (art. 1.331 do Código Civil). Cada condômino tem uma fração ideal do condomínio, que representa a parte que o dono do apartamento tem no terreno em que está construído o prédio. Com efeito, cada proprietário de fração autônoma (apartamento, sala de utilização profissional, garagem) pode usar livremente das partes comuns, atendendo à sua destinação e não prejudicando a comunhão.

# PRINCIPAIS DEVERES DOS CONDÔMINOS





“

São os principais deveres do condômino, sempre, os bons costumes e as três letras “s”. Invariavelmente, quando se trata das relações na sociedade condominial, os coproprietários possuem direitos que devem ser respeitados e obrigações que devem observar, visando a melhor utilização da propriedade individual para não conflitar ou retirar a harmonia da relação com os demais coproprietários. O CCB, nos traz alguns deveres do condômino, dentre eles o de não utilizar sua propriedade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (artigo 1.336 inciso IV), no mesmo sentido dos direitos de vizinhança já abordados anteriormente.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

34

## EXCLUSÃO OU IMPEDIMENTO?

A melhor palavra seria mesmo exclusão ou seria impedimento? Segundo a enorme maioria dos dicionários, por impedimento podemos entender, sempre quanto ao uso como moradia do próprio imóvel, a proibição, a objeção, a restrição, a interdição, o tolhimento, a oposição, a vedação, o embargo.

Impedimento quanto ao uso ou qualquer dos sinônimos acima apresentados seria mais apropriado para esse assunto.

Por exclusão, teríamos ações de não inclusão ou de eliminar, tão contrárias ao que o mundo atual procurar não adotar; outros sinônimos são separação, segregação, isolamento, marginalização, discriminação, alienação, distanciamento, segregamento.

Esses últimos termos estão em decadência, em desuso atualmente, e não representam como ideia o melhor e mais respeitoso tratamento a quem é apenado com a condição de antissocial.

**AAF**ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

## QUAIS ATOS PODEM SER CONSIDERADOS COMO ANTISSOCIAIS E O PASSO A PASSO PARA O IMPEDIMENTO

Ao residente em condomínio, resta o dever de respeito aos direitos de vizinhança, sempre e constantemente procurando colaborar para que esta micro sociedade obtenha do ato de cada condômino uma convivência pacífica e harmoniosa.

Porém, nem todas as pessoas têm essa mesma condução particular, havendo os que se distanciam e procuram pela atuação do 'EU' em contrariedade ao 'NÓS', sendo exatamente neste ponto que os moradores antissociais aparecem, com a intenção de discórdia e de perturbação constante dos demais vizinhos.





Por definição, o condômino antissocial é aquele que pratica de modo reiterado, atos pessoais e em relação a terceiros, igualmente moradores do mesmo espaço.

Desta forma, sempre recorrendo ao poder norteador do Código Civil Brasileiro, por seus artigos 1.335 e 1.336 que tratam dos direitos e deveres dos condôminos.

Há um registro que se tem que fazer em relação ao inciso IV do artigo 1.336 que aponta e disciplina que o morador não deve utilizar a unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais usuários.



Colocados aqui os três 'S' que os condôminos antissociais costumam infringir, também é de se externar resumidamente, que o artigo 1.337 do Código Civil Brasileiro fala sobre o morador antissocial (proprietário ou inquilino) e como punir esse tipo de comportamento, o que veremos a seguir.

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

Assim, aquele condômino que comete infrações pontuais, como barulho em algumas ocasiões, ou cujo cachorro de vez em quando late, não pode ser considerado antissocial.

**AAF**ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Para ser caracterizado dessa maneira, o morador precisa ter uma conduta de constante perturbação à vida condominial, dando início a fatos realmente graves, tais como:

- Uso da unidade para cometer atos ilícitos (tráfico de drogas, exploração sexual, atentado ao pudor, roubo de itens das áreas comuns e outros crimes);
- Uso da unidade para atividades distintas às da finalidade do condomínio (Ex: comércio, serviços, pensionatos, etc);
- Brigas, ameaças ou agressões constantes a funcionários e vizinhos;
- Infrações recorrentes às regras internas do condomínio (barulho, objetos jogados pela janela);
- Vandalismo contra o patrimônio do condomínio;
- Acumular lixo na unidade, podendo atrair baratas e ratos;
- Transtornos psicológicos que sobrecarregam o síndico ou trazem riscos aos vizinhos
- Morador com muitos animais na unidade, causando mau cheiro ou sujeira excessiva e que trazem problemas de saúde sanitária;
- Gemidos sexuais frequentes.

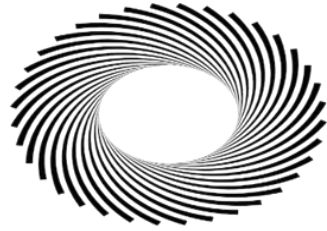




Também é de se dizer que a lista acima não é exaustiva, podendo ser completada por outros acontecimentos, em vista de que o ser humano é criativo e imprevisível.

Mas, sem dúvida alguma, não pode ser qualquer ato, cuja consequência externe mero dissabor ou aborrecimento, que autorizará a qualificativa de antissocial, pois que o acontecimento tem que ser grave, de efetivo dano (nunca subjetivo).

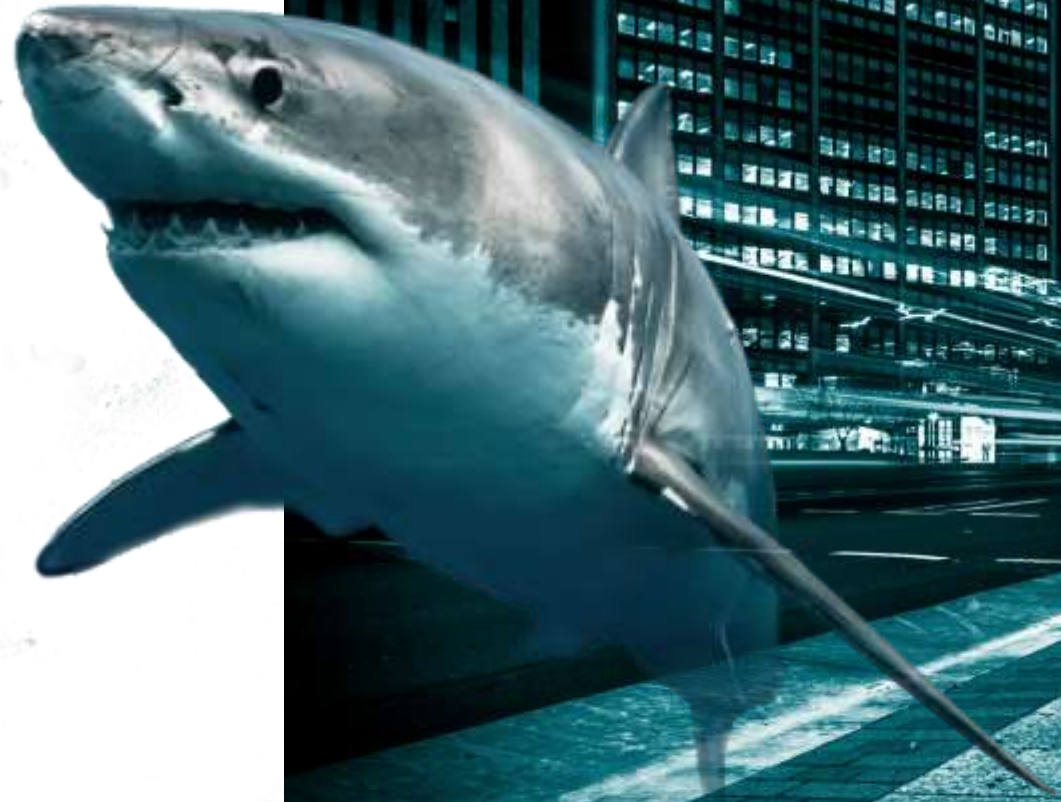
Seria extremamente conveniente que a convenção do condomínio estabelecesse quais os comportamentos considerados antissociais, evitando-se discussões sem fim sobre o assunto.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

# QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS DE UM RESIDENTE ANTISSOCIAL NO CONDOMÍNIO?



“

As consequências da presença de um morador antissocial no condomínio, são muitas, mas notadamente figuram os prejuízos à qualidade de vida e à possibilidade de danos à integridade física dos moradores.

Também aparece aqui uma sobrecarga de trabalho e responsabilidade do síndico ao intermediar esses conflitos de convivência.

Alcança ainda a desvalorização do patrimônio.

E, com a instalação desse clima hostil originado pelo antissocial, não é demais dizer que futuros moradores desistem do condomínio ou, ainda, que os atuais residentes procurem outro lugar para a moradia.

41





Quanto à inadimplência, muitos moradores antissociais podem discordar das multas aplicadas em virtude de suas respectivas, reiteradas e constantes infrações e iniciam o não pagamento da taxa do condomínio por completo.

Aqui, nesta situação é de se abrir um espaço para dizer que invariavelmente as administradoras enviam aos seus condôminos, o boleto contendo a taxa mensal de condomínio juntamente com a multa aplicada.

Há uma razão para justificar o não pagamento do boleto, eis que o infrator, não concordando com a multa, quer pagar apenas a taxa mensal e dá início a uma perseguição pelos seus Direitos na Justiça, consignando os valores que entendem devidos.

Cabe explicar que a taxa mensal condominial vem num boleto que, na ordem jurídica, é dívida líquida, certa e exigível, passível do procedimento judicial de execução; mas a mesma situação não socorre aos valores aplicados a título de multa, cujo procedimento judicial é completamente diverso.

Prosseguindo com as consequências, vamos verificar que haverá, naquele condomínio onde o antissocial reside, evidentes dificuldades na contratação de funcionários.

Depois, também se pode tornar esse condomínio vulnerável a ações trabalhistas por danos morais e, por fim, o aumento de despesas, notadamente com gastos com processos judiciais (custas processuais, contratação de advogado são alguns exemplos).

# ATUAÇÃO DO SÍNDICO ANTE O CONDÔMINO ANTISSOCIAL - AÇÕES.

É muito importante tratar do problema com extremo respeito, sempre objetivando solucionar em definitivo a situação, através de atitudes rápidas para impedir que a situação se agigante.

Não raro, há notícias de condomínios que tiveram que tratar do mesmo assunto por longos anos.

Não se olvide que a administração do condomínio deve andar lado a lado com o síndico, e os conflitos diários de perturbação aos vizinhos sejam sempre documentados, no sentido de caracterizar e provar o desgaste da conduta antissocial.

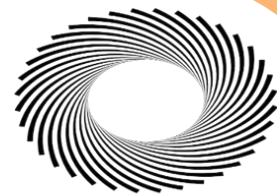


**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Deve-se ter em mente que o ambiente, o condomínio onde reside o antissocial torna-se tenso, desarmonioso, porque não dizer tempestuoso; e essa constante deve ser minimizada pelo atuar do síndico evitando o aumento do conflito, por meio de atos previdentes e tendentes para a estabilização do problema e, conseqüentemente, da solução. O atuar do Síndico será sempre o de apresentar e resultar uma imparcialidade.

## O CONDÔMINO ANTISSOCIAL E A LEI



**AAF**  
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

A vida em condomínio permite um maior aproveitamento do espaço urbano, mas gera uma permanente tensão entre seus moradores, pelo forçado convívio entre eles. A maioria dos problemas da propriedade condominial se iniciam no descumprimento das normas e obrigações junto à comunidade. O condômino antissocial é aquele coproprietário que exercita seus poderes de modo prejudicial ou potencialmente danoso aos outros condôminos, tendo um comportamento que gera incompatibilidade de convívio.

Suas práticas desrespeitosas violam direitos alheios como o sossego, colocam em risco a segurança e a saúde alheias e não observam os bons costumes. O antissocial não se configura com a realidade social e coletiva do condomínio, infringindo os deveres do condômino previstos no artigo 1.336, inciso IV, CCB, normas do regramento interno e de sossego, segurança e salubridade, bem como os bons costumes da sociedade condominial.

A conduta antissocial deve ser reiterada, não se qualificando em atos isolados. Sua conduta é nociva à sociedade condominial.

Encontra-se no CCB, artigos 1.336 e 1.337, a disciplina sobre o condômino antissocial, como aquele coproprietário que descumpre “qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV (artigo 1.336)”.

O antissocial pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais,

independentemente das perdas e danos que se apurarem. Na determinação posterior (artigo 1.337, CCB), há previsão de que “o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem”.





# AAF

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Aquele condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá pagar uma multa de dez vezes a contribuição condominial, mediante decisão assemblear.

As multas pelo mau comportamento do condômino do Código Civil, configuram-se autêntico instrumento da autotutela de defesa do bom uso da propriedade, devendo ser aplicadas pelo próprio condomínio administrativamente.

No entanto, as penalidades são de difícil aplicação, já que alguns casos dependem de elevado quórum de raro alcance em uma assembleia condominial, o que as torna praticamente ineficazes.





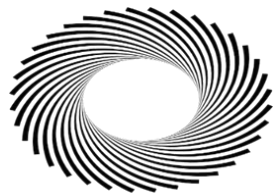
O artigo 1.336, parágrafo 2º., permite a aplicação de uma multa de cinco cotas, se constar da convenção do condomínio; mas, se não estiver expressamente prevista, necessitará de assembleia especialmente convocada (quórum de 2/3 dos condôminos).



O artigo 1.337, permite multa de cinco contribuições condominiais para as condutas reiteradamente contrárias às normas condominiais, e, no parágrafo único, permite como medida extrema a aplicação de multa de dez cotas condominiais ao condômino que gera incompatibilidade de convivência, até “ulterior decisão em assembleia”.



Nesses últimos casos será necessário o quórum de 3/4 dos condôminos restantes.



**AAF**  
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

## NECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO PARA O EXERCÍCIO DE DEFESA

Há decisão exarada pela 4ª. (Quarta) Turma do STJ, determinando que a sanção prevista para o condômino antissocial (CCB/2002, artigo 1.337, parágrafo único) não pode ser aplicada sem que antes lhe seja conferido o direito de defesa.

Sendo necessário conferir ao condômino a possibilidade de defesa, a 4ª. Turma do STJ anulou multa imposta pelo condomínio ao condômino tido como antissocial, considerando decisões do STF para aplicar os direitos fundamentais às relações de natureza privada (CF/88, artigo 5º.).







Eis o que expressa, no raciocínio, o relator. De fato, o CCB na linha de suas diretrizes da socialidade, cunho de humanização do direito e de vivência social, da eticidade, na busca de solução mais justa e equitativa, e da operabilidade, alcançando o direito em sua concretude, previu, no âmbito da função social da posse e da propriedade, no particular, a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal.

Nesse passo, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns (CCB/2002, artigo 1.335), desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial.

Realmente, o bom exercício da propriedade se lastreia na sua função social, boa-fé, nos bons costumes, sem abuso e com respeito ao meio ambiente e aos vizinhos, notadamente os padrões de segurança, sossego, saúde e privacidade a quem a norma visa proteger (CCB/2002, artigo 1.277).

A depender da conduta do condômino, prevê a norma nos parágrafos (§§ 1º. e 2º.), também, penalidades pelo inadimplemento das obrigações financeiras ou pelo descumprimento das regras de convívio.



Emerge a necessidade de prévia notificação ao infrator, possibilitando-lhe, assim, o exercício do seu direito de defesa, alicerçada por se tratar de aplicação de sanção por conduta contrária ao direito (registrado pelo sistema civil - constitucional), incidindo os princípios que protegem o ser humano nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais e, também, as relações condominiais, assegurando a ampla defesa e o contraditório.

Torna ainda efetivo o princípio da dignidade da pessoa nas relações privadas, a CRFB ápice do ordenamento, donde emanam os direitos fundamentais nas relações particulares.

Naturalmente, fica estabelecido que a presença do instituto do contraditório alcança contornos altíssimos a justificar que, concedida esta oportunidade, sejam outorgadas ações mais contundentes ao condômino tido como antissocial ou nocivo, ainda mais se a multa revelar -se pouco para garantir a função social da propriedade e a cessação do abuso de direito, qual seja, a sua expulsão, com a perda do direito de propriedade.

**AAF**ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

De tudo o que exposto antes, máxime entendendo a gravidade extremada da punição do condômino nocivo ou antissocial, há que se garantir e conceder a ampla defesa, o contraditório e o devido processo legal, para que não se aplique o estado de exceção a onerar ainda mais o suposto infrator, medida sem a qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de sofrer restrição ao seu próprio direito de propriedade.

Assim sendo, ao contrário do entendimento que possa ser sufragado no caminhar deste vasto procedimento extrajudicial, a prévia notificação não visa conferir uma última chance ao condômino nocivo, facultando-lhe, mais uma vez, a possibilidade de mudança de seu comportamento nocivo.

Revela -se que a advertência em forma de notificação é para que venha ofertar esclarecimentos aos demais condôminos e, posteriormente, para que a assembleia (juri competente) possa deliberar sobre o mérito da pretensão.



“

STJ - Condomínio em edificação. Condômino. Atividade antissocial. Multa. Ampla defesa. Direito de defesa. Aplicação dos direitos fundamentais nas relações privadas. Direito civil. Recurso especial. Condomínio. Ação de cobrança de multa convencional. Ato antissocial (CCB/2002, art. 1.337, parágrafo único). Falta de prévia comunicação ao condômino punido. Direito de defesa. Necessidade. Eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Penalidade anulada. Precedentes do STF. CF/88, art. 5º, LIV e LV. CCB/2002, art. 1.336.1. O CCB/2002, art. 1.337 - Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: “O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.”

# COMO FICAM OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO?





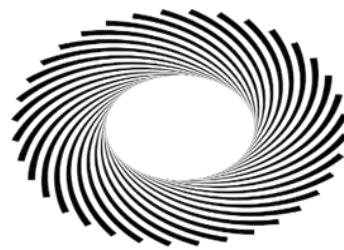
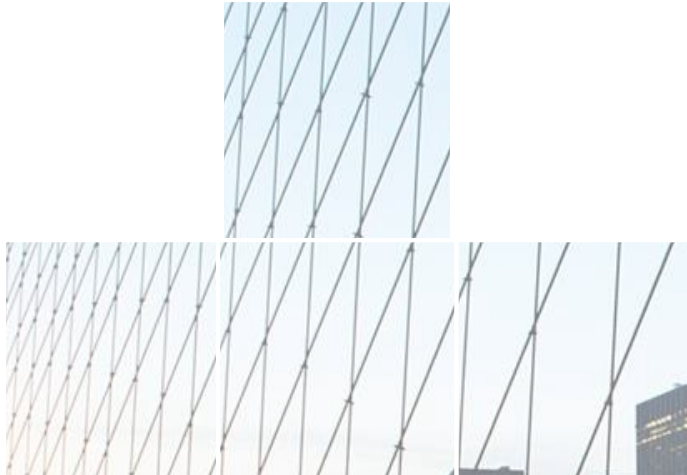
E o inquilino, pode sofrer a mesma sanção que o condômino nocivo ou antissocial? Aqui temos a presença de um contrato de locação firmado entre o proprietário do imóvel e um locatário; esse contrato de locação pode ser atingido pela qualificação e imputação de nocividade a uma das partes, aplicando -se a pena de afastamento do imóvel?

A Lei do Inquilinato (8.245/91) é a responsável por regulamentar e ditar as regras dos contratos de locação residencial e comercial. Como as demais regulamentações, não abrange todas as situações fáticas de um contrato de locação, valendo -se, por analogia, das regras de outras leis e também princípios contratuais e constitucionais.



Essa lei olha mais para a relação contratual (comportamento das partes ante o contrato firmado), havendo direitos e deveres do locador e do locatário (artigos 22 e 23), inexistindo trato quanto ao comportamento antissocial. Essa visão (atos antissociais) vem do Código Civil (Capítulo VII, Condomínio Edilício), conforme o artigo 1.337, parágrafo único.

Como exemplo, cita -se um caso julgado pelo TJSP, onde em ação de despejo movida pelo locador contra o locatário, constou como embasamento contra o inquilino, o reiterado comportamento antissocial perante o condomínio e os demais condôminos, e o risco do proprietário da unidade ser penalizado com pagamento de multas de valores elevados em razão do comportamento do ocupante da unidade.



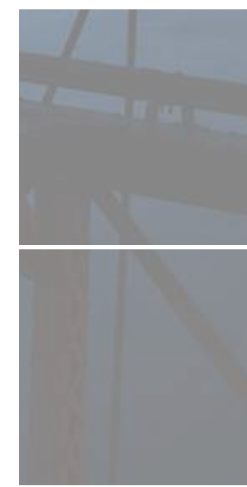
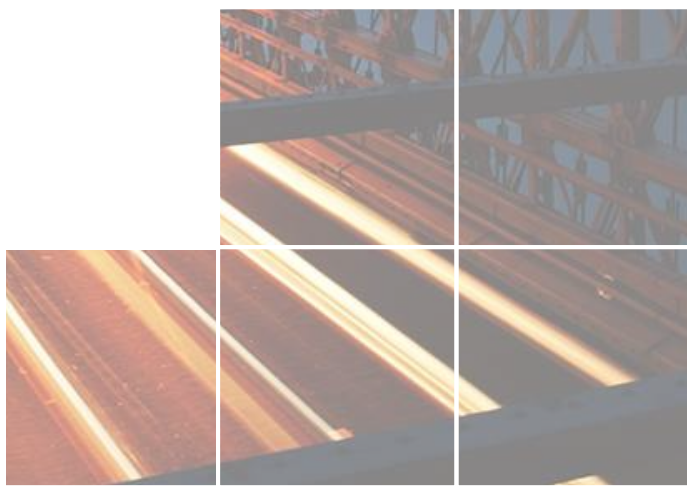
**AAF**

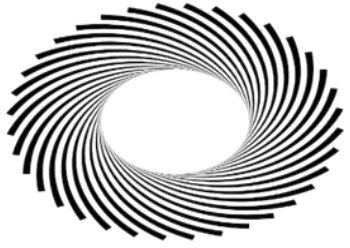
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



A decisão a que se chegou, bebeu amplamente da situação fática, balanceando os direitos individuais e os direitos coletivos. Com a sentença, inaugurou-se uma nova interpretação e decidiu-se pela rescisão do contrato de locação do inquilino antissocial, decretando -se o despejo deste contratante.

Contudo, se o inquilino é um problema para o condomínio e o proprietário locador não age, poderia então o condomínio agir para requerer a expulsão desse condômino? A ideia de comportamento antissocial está bem disposta no capítulo de condomínio edilício, pois ela se enquadra justamente na situação de vida social.





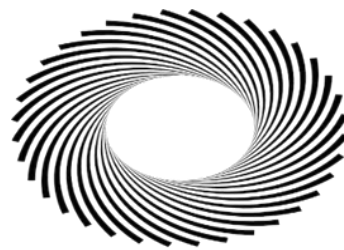
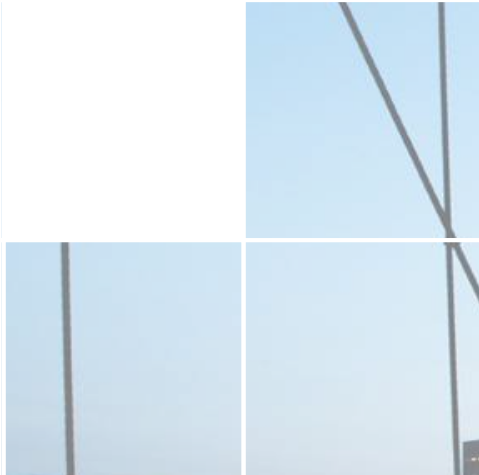
**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

O agir antissocial consta do capítulo do condomínio edilício, fazendo parte da situação de vida social, considerando -se como tal aquilo que não segue os costumes e as boas maneiras da sociedade ou da vida em condomínio, enquanto que reiterado é o comportamento que se repete, pela mesma infração ou por outros tipos de infringência.

A vida em condomínio requer que os direitos de um condômino cessem onde começam os direitos do outro condômino, permanecendo as mesmas obrigações e o respeito à lei, convenção e regimento interno (aqui vigora um pacto de comportamento social) para um convívio harmonioso.





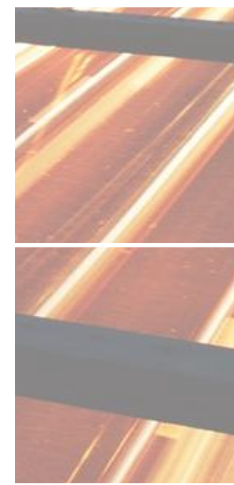
**AAF**

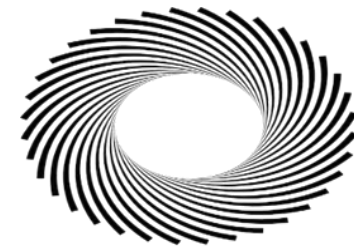
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



Para aqueles condôminos que acham que podem fazer o que quiser no condomínio e que regras não precisam ser cumpridas, a primeira consequência desta conduta é a advertência que pode evoluir para aplicação de multas (previstas na convenção, no regimento ou lei - artigo 1.337, CCB), e podem ser majoradas conforme o comportamento e repetição. Então, se a multa não resolve, seria o impedimento ou exclusão uma solução?

O assunto ainda é polêmico e comporta entendimentos bem definidos.





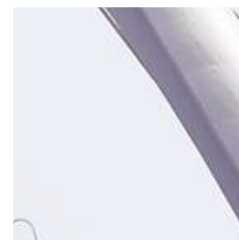
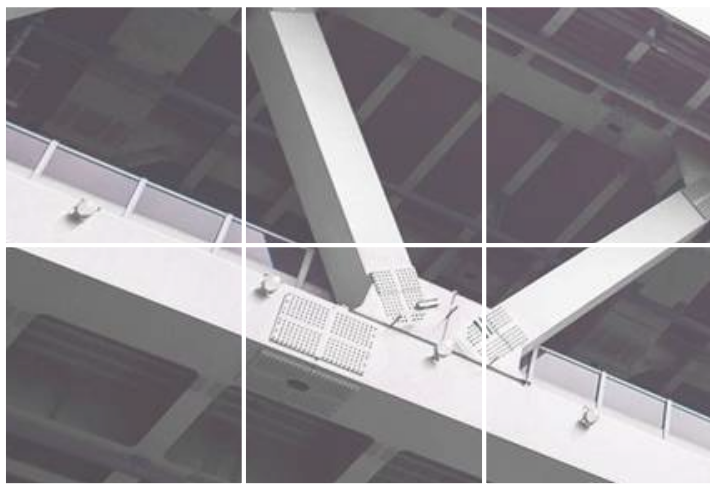
**AAF**

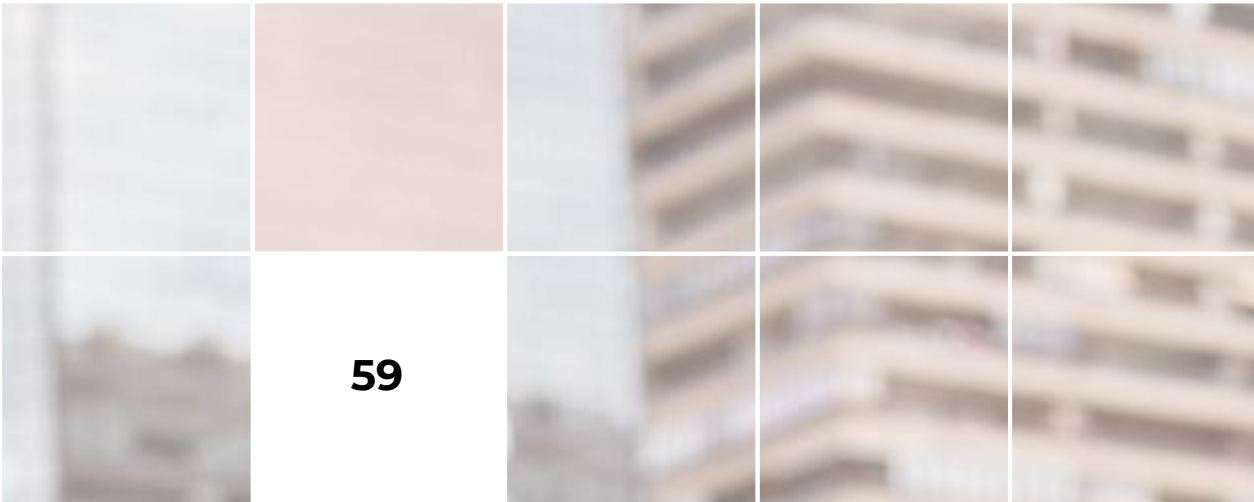
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Assim sendo, melhor imputar ao que sofre a sanção como antissocial, sua eliminação da convivência social no condomínio ante a efetiva e provada perturbação do compromisso de comportamento social.

Mas o fato é que alguns reconhecem o direito do condomínio de pedir o afastamento ou exclusão do condômino antissocial, enquanto que outros não reconhecem essa possibilidade.

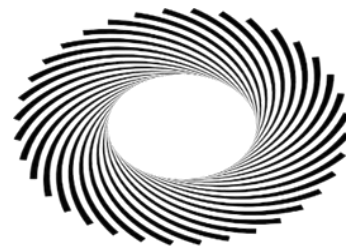
À margem dos entendimentos, o Poder Judiciário vem acolhendo decisões para determinar a exclusão do antissocial e nocivo da convivência condominial, após decisão assemblear e quórum qualificado, mas nunca pelo uso da força bruta própria ou arbitrário das próprias razões.





59

Assim, somente a assembleia pode definir se o comportamento daquele (aqui nominado de forma genérica) ocupante da unidade habitacional (e segundo a convenção e o regulamento interno de condomínio - peças que nortearão a decisão, contém determinações suficientes para delimitar os contornos pretendidos, que é o de infrator do compromisso de comportamento social naquela comunidade de moradores).



**AAF**

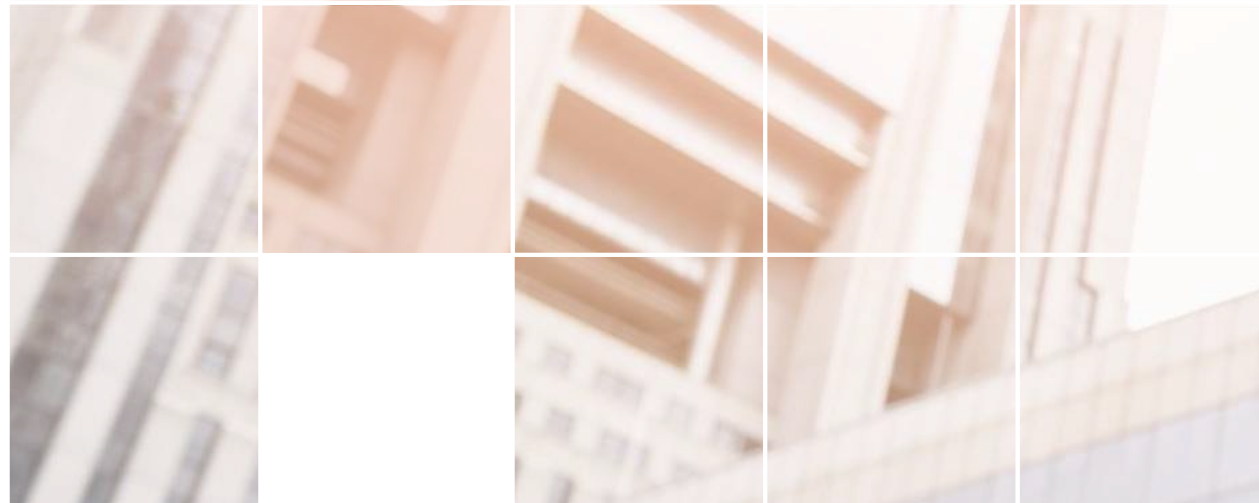
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Também é de se repetir que a motivação deve ser suficientemente grave para permitir essa qualificativa e impedir perseguições pessoais.

E esse exclusivo e único palco, verdadeira sala de júri (excluindo -se qualquer outro), que é a reunião assemblear de condôminos, pode decidir válida e eficazmente, com supressão de qualquer outro local e agrupamento, mas somente após a regular notificação extrajudicial e outorga da mais ampla defesa e contraditório à parte infratora, para que compareça e exerça com integridade seu direito de defesa. É ali, na reunião extraordinária de condomínio que ocorre esse julgamento, essa deliberação.



É, portanto, válida a decisão assemblear que entender por antissocial ou nocivo, o comportamento externado pelo inquilino no local onde reside e aluga uma determinada unidade, mantida a posse direta sob concessão de contrato de locação legitimamente pactuado entre aquelas partes.



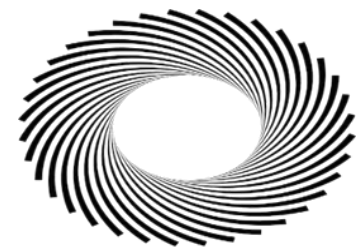
Esse inquilino não está desobrigado dos deveres de cumprir o quanto estatuído nos cadernos máximos condominiais (convenção e regulamento interno); ao contrário, tem a obrigação de cumprir os mandamentos ali contidos.

E se, não cumpre por exemplo o caderno onde constam as obrigações comportamentais sociais (regulamento interno), pode ser perfeitamente apenado como antissocial e nocivo à comunidade condominial onde reside por força de contrato locatício.

Diga -se também que a falta de registro não desses documentos (convenção e regulamento interno), nunca terá força impeditiva para reconhecer esse locatário como antissocial e nocivo à comunidade condominial, já que ausente a condição erga omnes, mas presente a interna corpore.



Pela consideração de nosso ordenamento jurídico dispensado ao inquilino que se comporta de modo antissocial, há que se estabelecer que inquilino ou locatário não possuem relação direta para com o Condomínio onde reside, eis que sua relação é com o locador ou proprietário do imóvel que está lhe sendo locado.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



Assim, não percamos de vista que o inquilino não será responsabilizado pelo Condomínio onde detém a posse via contrato de aluguel, mas sim, será atribuída a responsabilidade ao dono, locador, senhorio ou proprietário do imóvel alugado ao praticante de comportamentos antissociais.

Obtempero que no instante em que praticados os atos antissociais pelo inquilino ou locador, o Condomínio tem a obrigação de comunicar expressamente (por escrito) ao dono do imóvel alugado, sob as atitudes e práticas geradas que caracterizam o comportamento como antissocial, a merecerem total repúdio e a aplicação das penas cabíveis.

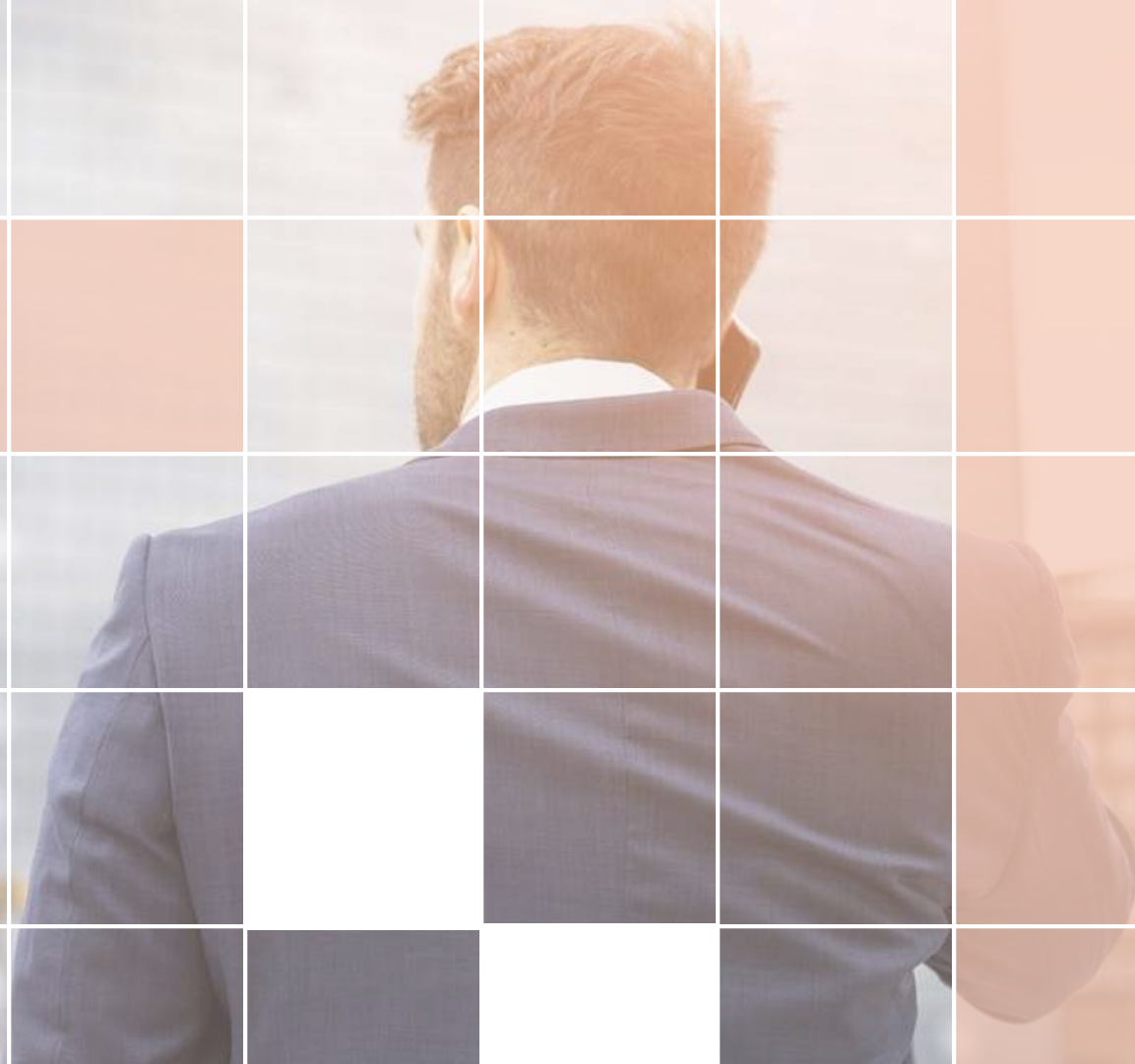




Não raro acontecer que, uma vez ciente da prática dos atos caracterizados como antissociais pelo locatário ou inquilino, o locador do imóvel alugado será surpreendido.

Mas, essa surpresa não lhe retira sua responsabilidade perante o Condomínio.

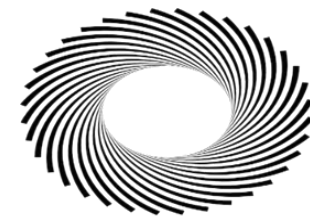
Permanece a obrigação do proprietário do imóvel alugado, devendo este ser responsabilizado pelos atos de seu locatário.



Dai que o contrato de locação será rompido em caso de efetivação da medida impeditiva quanto ao uso e gozo da propriedade pelo inquilino, devendo este se retirar do Condomínio.

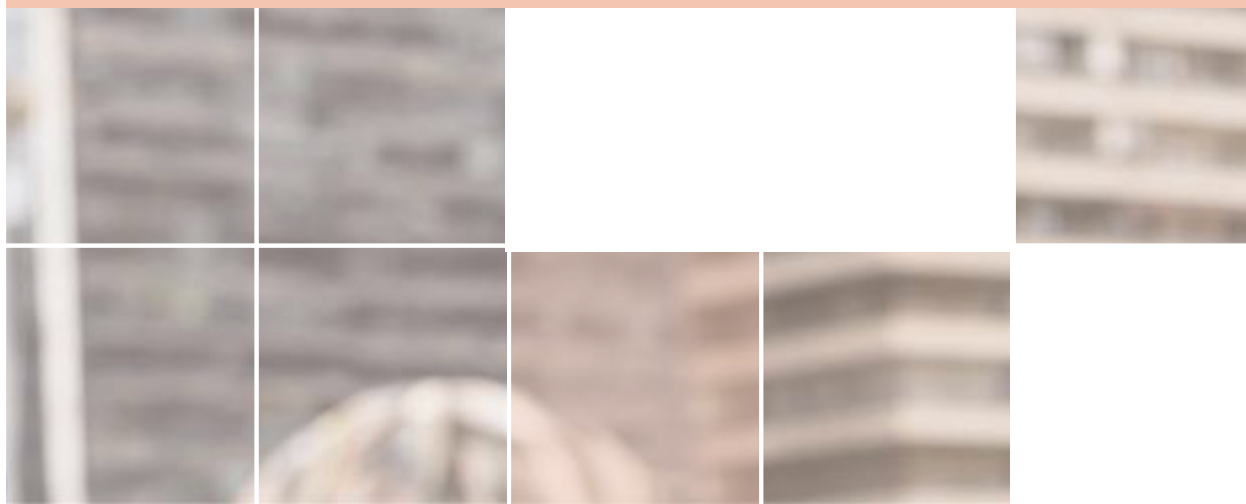
---

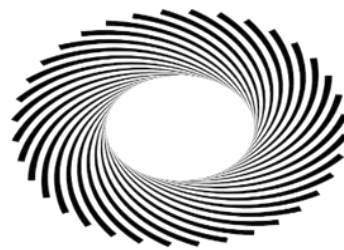
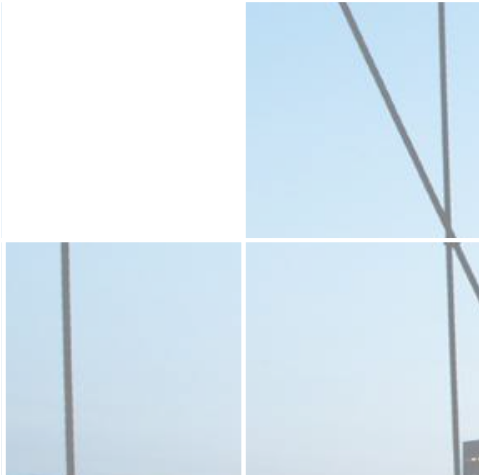
Assim, não restará, com a comunicação efetiva e oportunidade de defesa ao locador, qualquer indenização a este senhorio, em vista dos atos tidos como comportamentos antissociais, rompendo-se o contrato de locação, sendo o inquilino impedido de retornar sequer a frequentar o Condomínio.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS





**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



Para que tudo isso realmente ocorra, quando o imóvel é alugado, o inquilino ou locatário deve receber de seu senhorio ou locador, ou ainda da próprio Condomínio, cópia por qualquer meio que seja, das respectivas Convenção de Condomínio atualizada e Regulamento Interno.

Tal procedimento é salutar, vez que documentada a entrega, prova que o morador em questão recebeu esses documentos e não poderá, nunca, alegar desconhecimento das leis internas que regram e disciplinam o prédio.





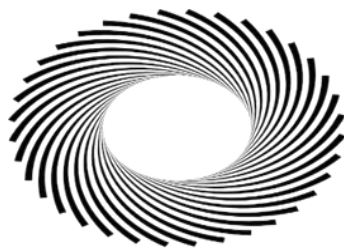


# CONSIDERAÇÕES LEGAIS FINAIS



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Existem na atual legislação civilista brasileira três artigos que tratam da chamada exclusão como medida última para garantir direitos e deveres (1.814, 1.815 e 1.816, citados adiante).

"Artigo 1.814. São excluídos da sucessão os herdeiros ou legatários:

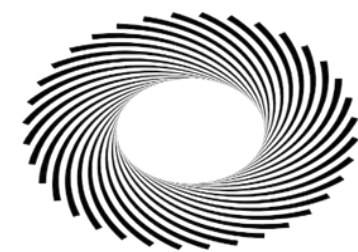
- I - que houverem sido autores, coautores ou partícipes de homicídio doloso, ou tentativa deste, contra a pessoa de cuja sucessão se tratar, seu cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente;
- II - que houverem acusado caluniosamente em juízo o autor da herança ou incorrerem em crime contra a sua honra, ou de seu cônjuge ou companheiro;
- III - que, por violência ou meios fraudulentos, inibirem ou obstarem o autor da herança de dispor livremente de seus bens por ato de última vontade."



O que muda neste artigo é a matéria em trato, que não versa sobre condomínio, mas sim sobre Direito das Sucessões, onde são excluídos da sucessão aqueles herdeiros e legatários que houverem praticado atos criminosos, ofensivos e desabonadores, mas de extrema gravidade, quer contra pessoas, quer contra a dignidade ou os interesses do autor da herança ou ainda de membros da família deste, tratando -se de pena civil, sendo esta letra da lei de interpretação restritiva não se permitindo ampliações.

Cabe dizer que não há lacuna no Direito nesta questão, vedando, ao menos em tese, a comparação por analogia. Aqui, a sanção de impedimento ocorre, como também ocorre em relação aos condomínios, como medida extrema, não sendo permitido a tomada deste ao condômino antissocial por mero antagonismo ou querer próprio, devendo o ato se encontrar suficientemente fundado em fatos realmente gravosos dos quais não exista a menor dúvida.

“Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - CONDÔMINO ANTISSOCIAL - EXCLUSÃO - MEDIDA GRAVE E PRECIPITADA, POR ORA - RECOMENDADA A PRÉVIA OBSERVAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 1.337 DO CÓDIGO CIVIL E NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Havendo elementos a demonstrar que o requerido se utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos, possível a imposição de obrigação de não utilizar o imóvel, contudo, revela-se razoável que, previamente à determinação de exclusão do condômino, o mesmo tenha sido penalizado com as sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil e da convenção condominial (art.35). Evidente que, verificando-se que as sanções pecuniárias elevadas se mostraram ineficazes, havendo novos fatos, ou a reiteração dos atos graves do réu, o condomínio autor poderá novamente mover ação contra ele objetivando o reconhecimento judicial de sua exclusão, o que fica ressalvado.” (TJSP - Apelação Cível 1005399-48.2021.8.26.0554; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª. Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2022).’



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

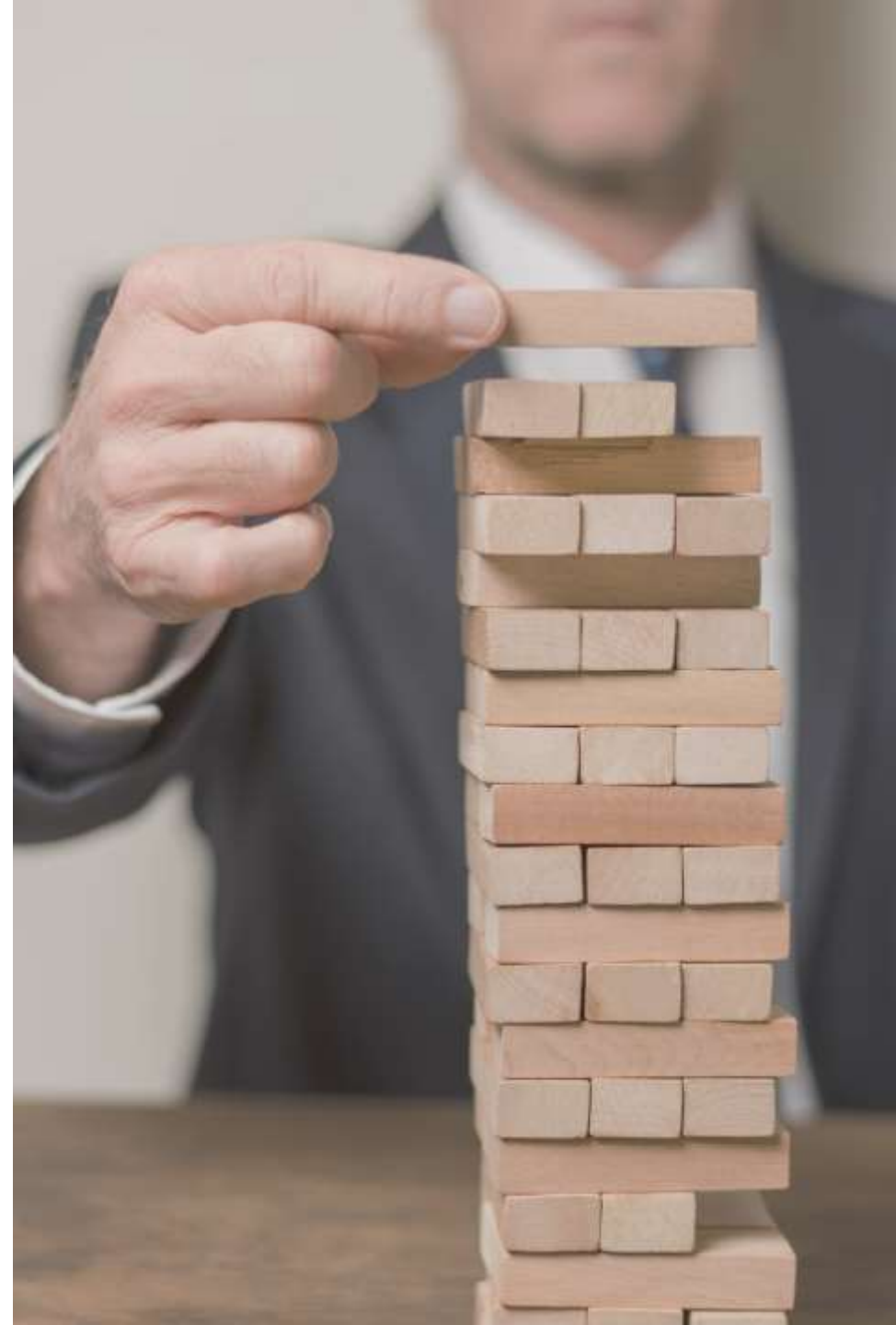


É de se estabelecer que há que se conceder o importante respeito à mais ampla, geral e irrestrita defesa do condômino ou morador apenado pelo respectivo comportamento antissocial. Temos, em primeiro plano o Enunciado 92 da Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

“As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.

Todas as disposições que a Convenção do Condomínio determina, devem ser cabal e totalmente adotadas sobre a imposição das penalidades.

É de extrema importância o registro e a documentação das ocorrências e do envio de toda e qualquer notificação prévia enviada ao infrator. Destaco ainda que algumas razões adotadas e que favorecem ao impedimento da pessoa cujo comportamento é caracterizado como antissocial são:



(i) a crescente despatrimonialização da matéria do Direito Civil, onde sua adequação aos novos padrões interpretativos, diga-se, a interpretação do Código Civil, deve ocorrer em comunhão para com a Constituição Federal - CF (são exemplos vibrantes os princípios da dignidade da pessoa humana, da solidariedade social, da prevalência do coletivo sobre o individual);

(ii) o atendimento à função social da propriedade (artigo 182, §4º., da Constituição Federal);

(iii) os princípios gerais de direito, onde a expressão ‘ulterior deliberação da assembleia’ (art. 1.337, parágrafo único, CCB) indica a existência de uma escala progressiva de sanções, que poderia levar ao impedimento, já que não está proibitivo ao condomínio a adoção de outras medidas coercitivas para fazer cessar o comportamento antissocial e a aplicação das multas pecuniárias. Também são merecedores de destaque, em nosso ordenamento jurídico, o poder geral de cautela do juiz (artigo 297, CPC); a possibilidade da concessão de medida tutelar provisória de urgência nas ações cominatórias (obrigação de fazer ou não fazer, estabelecidas nos artigos 300 e 497, CPC); bem como o direito comparado (Espanha, Suíça, Argentina e Uruguai).

Fechando este tópico, menciono também a existência de outras decisões, a saber:

- Apelação nº 0135761-28.2008.8.26.0000 - 28/11/12 - Rel. Des. Ramon Mateo Jr. (violência e agressividade);
- Apelação nº 0003122-32.2010.8.26.0079 - 27/08/13 - Rel. Des. Flávio Abramovici (acúmulo de lixo na unidade autônoma);



- Apelação nº 0021743-98.2012.8.26.0114 - 26/02/15 - Rel. Des. Vito Guglielmi (agressão física de funcionários, depredação de unidades vizinhas, depósito de resíduos fisiológicos em áreas comuns, utilização da unidade por terceiros para consumo de droga e acúmulo de lixo na unidade autônoma);
- Agravo de Instrumento nº 219.021.8.26.0000 - 12/01/2022 - Rel. Des. Luis Fernando Nishi (festas que provocam aglomerações no condomínio, colocando em risco à saúde e segurança dos demais condôminos e dos funcionários do edifício, face à grave pandemia do COVID-19).



Mais algumas decisões:

“APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1023052-70.2021.8.26.0002 - APELANTE: ... - APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IT'S 163 - COMARCA DE SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTANA 4ª. VARA CÍVEL - JUIZ PROLATOR: RENATO DE ABREU PERINE - VOTO Nº 6574. APELAÇÃO CÍVEL - Condomínio Comportamento antissocial e agressivo Afastamento do réu Sentença de procedência Requerido que nega conduta antissocial, agressões verbais, danos físicos, tentativas de ofensas à integridade física de pessoas e animais A gravidade do comportamento do apelante em relação aos demais condomínios justifica a medida adotada em sentença Ameaças de agressão física, inclusive aos condôminos dos prédios vizinhos, gritarias, xingamentos, disparos com arma de airsoft Réu que não buscou alterar sua atitude, mesmo após ajuizamento desta ação. Comportamento que causa temor aos demais condôminos e vizinhos do condomínio autor Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJ Verba honorária majorada Recurso improvido.”

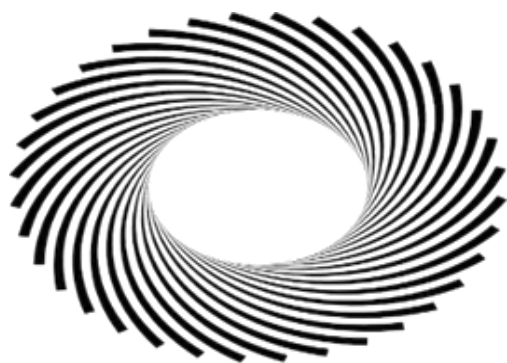
“Processo Digital nº: 1018463-65.2021.8.26.0477 - Classe - Assunto Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigações de Fazer / Não Fazer - Requerente: Condomínio Edifício Aramaca / Arauna / Araucaia Trata-se de ação de obrigação de fazer - exclusão de condômino antissocial e alienação/locação forçada do bem imóvel - ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUANA/ARAUCAIA contra ... . O autor relatou que o réu ... é proprietário/possuidor da unidade autônoma número 109 - Bloco A, integrante do condomínio proponente e causa contumazmente sérios problemas e transtornos aos demais condôminos, em decorrência da prática de atos prejudiciais ao convívio coletivo. Citou que dentre essas interferências prejudiciais ao convívio com os outros moradores do condomínio, o demandado importuna sexualmente vizinhas, espionando-as nos banheiros, cujas janelas dão para o corredor de passagem, por se tratar de prédio antigo; fica nu em frente a porta da sua unidade mostrando suas genitálias para as mulheres; xinga pessoas com termos depreciativos, racistas e homofóbicos, tais como "sapatona" e profere ameaças de estuprá-las; ignora todas as solicitações dos outros condôminos para se adequar às regras do condomínio e passa a agredi-los verbalmente e intimidá-los fisicamente quando advertido de seu comportamento inadequado, apontando facas para elas, inclusive; invariavelmente ameaça de morte quem lhe chama a atenção ou desaprova seus atos antissociais, em uma oportunidade chegando a dizer para o síndico que "a sua cova já estava preparada"; intimida os vizinhos com um cão de grande porte da raça Rottweiler; gritarias, som alta e algazarras de madrugada etc. ...





...

Poderá o réu continuar com o direito de gozar e de dispor da coisa (locar e emprestar o bem imóvel), ou seja, "ius fruendi" e "ius abutendi", apenas vedando-lhe o direito de acessar as dependências do edifício autor e/ou permanecer no imóvel do qual é possuidor/proprietário, valendo a declaração judicial para estender as mesmas restrições a quaisquer unidades do demandante, visto que a vida em comum tornou-se inviável, conforme prova dos autos. Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos, tornando definitiva a exclusão/expulsão do condômino réu ... do autor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUANA/ARAUCAIA, confirmando a tutela provisória concedida às fls. 175/179."



# AAF

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

“Ementa: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15. ... 8.

Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária. (STJ - REsp 1736593 - Rel. Min. NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - DATA DO JULGAMENTO 11/02/2020).”



CONCLUSÃO: É  
POSSÍVEL A  
EXCLUSÃO DO  
CONDÔMINO  
ANTISSOCIAL?



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS





**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



75

Não há expressa previsão legal permitindo a exclusão, cabendo ao operador do direito construir uma fundamentação neste sentido, com base no ordenamento jurídico. Existem muitos aspectos constitucionais a serem ponderados nesta construção para fundamentar a restrição ao direito de propriedade.

Se a propriedade em nosso ordenamento é um direito e uma garantia constitucional (artigo 5.º, inciso XXII), é certo que ela deve cumprir sua função social (artigos 5.º CRFB, inciso XXIII e 170, inciso III).



76

A função social da propriedade é um princípio basilar do Direito moderno, voltada para a limitação do direito subjetivo individual à propriedade.

A propriedade individual não representa um exclusivismo absoluto de seu titular, passível de utilização irrestrita, devendo seu exercício estar condicionado aos ditames da coletividade. Aqui, a ótica não é individualista e favorece a coletividade.



Faz todo o sentido a exclusão do condômino antissocial, se as penalidades pecuniárias não surtirem efeito.

Há base legal no ordenamento jurídico, no CPC, que aponta dispositivo incidente ao caso: "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" (artigo 536, § 1º).



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



A manutenção de um condômino nocivo em uma sociedade condominial, apenas e tão somente por um olhar egoísta e pela ausência expressa de previsão no Código Civil, seria tornar todo o Direito dependente da primazia da forma, sem que o jurista pudesse procurar princípios e normas a serem aplicáveis ao caso concreto, deixando que o exercício dos direitos de propriedade de um único indivíduo pudesse adoecer todos os demais coproprietários.

Assim, vez que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (artigos 5º., XXIII, CF/88 e 1.228, § 1º., CC/02) e a vedação ao abuso do direito (artigos 187, e 1.228, § 2º., CC/02) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia (§ único, artigo 1.337, CC/02) delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.





**AAF**

ADVOCADOS  
ASSOCIADOS

78

De forma inequívoca que a expulsão é possível em nosso ordenamento jurídico, com base na função social da propriedade, no abuso de direito, uso anormal da propriedade e demais dispositivos dos Códigos Civil e de Processo Civil.

O afastamento é medida que se impõe, quando o conflito não foi adequadamente tratado, gerando um comportamento nocivo à sociedade condominial, devendo o possuidor ou coproprietário ser afastado sob pena de escalonamento crescente do conflito, com perda de bem-estar contínuo dos demais moradores e possibilidades desastrosas de agravamento dos problemas, gerando danos irreversíveis.

Para que o afastamento ocorra, com restrição do direito de uso da propriedade, é imprescindível que todas as medidas administrativas tenham sido adotadas, como notificação prévia, apresentação de provas, recurso para a assembleia, respeitando -se os princípios constitucionais da ampla defesa e contraditório (artigo 5º., inciso LV, CRFB/88) e que o síndico obtenha autorização para ingressar em juízo com o quórum de 3/4 dos condôminos, obtido em assembleia especificamente convocada para esta finalidade.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

79

Verídica é a afirmação de ser possível o impedimento do condômino antissocial já por decisão extrajudicial, se forem corretamente tomadas as formalidades legais.

Daí que a exclusão do condômino antissocial não vem para ofender o direito de propriedade, mas para dar sustentação às garantias constitucionais individuais de cada um daqueles demais condôminos (princípio da função social da propriedade) que integram aquele mesmo condomínio, apenas restringindo a pessoa do condômino antissocial e não o imóvel de sua titularidade e, nunca, o seu direito de propriedade, não se alterando quem figura como proprietário deste bem imóvel na matrícula respectiva lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, que pode dela dispor (vender, alugar, doar, ceder gratuitamente), exercitando plenamente o artigo 1.228, do Código Civil Brasileiro.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

Pelo princípio da função social da propriedade devemos entender que a Constituição Federal atenderá à sua função social e que a vida em condomínio significa conviver em uma pequena sociedade, sendo imperioso que o interesse coletivo, o bem-estar, o sossego e a segurança dos condôminos se sobreponham ante a existência da conduta nociva específica daquele determinado condômino (antissocial), que abusa do seu direito e conturba vida condominial.

A conduta nociva e o mau uso com que opera o antissocial causam aos demais condôminos sofrimento, desgosto, devendo ser cultuado o respeito ao ser humano, inclusive sobre o direito de propriedade, desalojando de seu próprio bem aquele que dá razão a tal sanção.





**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

OBRIGADO!

Você tem alguma dúvida?

[aaf@aaf.adv.br](mailto:aaf@aaf.adv.br)

+(55) 11 94339-8848 Celular

+(55) 11 97680-1504 Whatsapp