



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
ARTIGO CIENTÍFICO

**A LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E  
SEUS EFEITOS**

ORIENTANDO: WANDERSON FERREIRA BULHÕES  
ORIENTADORA: MIRIAM MOEMA DE CASTRO MACHADO RORIZ

Goiânia  
2023

WANDERSON FERREIRA BULHÕES

## **A LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E SEUS EFEITOS**

Artigo científico apresentado à disciplina de Trabalho de Curso II, da escola de Direito, Negociação e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, (PUCGOIÁS).

Prof. Orientadora: Miriam Moema De Castro Machado Roriz.

Goiânia

2023

WANDERSON FERREIRA BULHÕES

**A LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E  
SEUS EFEITOS**

Data da Defesa: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Orientadora: Prof. Miriam Moema De Castro Machado Roriz

Nota: \_\_\_\_

---

Examinador (a) convidado (a): Prof<sup>a</sup>. Ma. Goiacy Campos Dunck Nota: \_\_\_\_

## Sumário

RESUMO.....	5
INTRODUÇÃO.....	6
SEÇÃO I - O CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	8
1.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE E A FUNÇÃO SOCIAL .....	9
SEÇÃO II - OS ABUSOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE E LIMITES DE USO E GOZO.....	11
2.1 A CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO E CÓDIGO CIVIL.....	13
SEÇÃO III - OS EFEITOS DO ORDENAMENTO JURÍDICO CONDOMINIAL AO CONDÔMINO ANTISSOCIAL.....	15
3.1 A EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL COMO SANÇÃO.....	17
CONCLUSÃO.....	21
REFERÊNCIAS.....	22

## A LIMITAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E SEUS EFEITOS

Wanderson Ferreira Bulhões

### RESUMO

O presente artigo objetiva abordar a limitação do direito de propriedade no condomínio edilício, trazendo as sanções e impactos ao condômino de comportamento antissocial continuado. Para realizar a pesquisa, utilizou-se a metodologia básica por meio da revisão de literatura específica como instrumento de coleta de dados de abordagem qualitativa e o método hipotético dedutivo, sendo necessário o levantamento e análise das ferramentas utilizadas para esclarecer os direitos de usufruto do imóvel como Convenção Condominial, Regimento Interno, Código Civil, Doutrinas e Jurisprudências. Após a conclusão do estudo proposto, demonstra-se que diante da omissão legislativa, os Tribunais têm decidido reiteradamente considerando o enunciado 508 da V Jornada do Direito em 2012 que trouxe a possibilidade de expulsão como forma de resolução de conflitos quando a aplicação de multa condominial não é eficaz no combate aos abusos do direito de propriedade praticados pelo condômino antissocial.

**Palavras-chaves:** Direito de Propriedade. Condomínio edilício. Condômino antissocial. Expulsão.

## ***LIMITATION OF PROPERTY RIGHTS IN THE BUILDING CONDOMINIUM AND ITS EFFECTS***

### **ABSTRACT**

*This article aims to address the limitation of property rights in the building condominium, bringing the sanctions and impacts to the condominium of continued antisocial behavior. To carry out the research, the basic methodology was used through the review of specific literature as a data collection instrument with a qualitative approach and the hypothetical deductive method, requiring the survey and analysis of the tools used to clarify the rights of usufruct of the property such as Condominium Convention, Internal Regulations, Civil Code, Doctrines and Jurisprudence. After completing the proposed study, it is demonstrated that in the face of legislative omission, the Courts have repeatedly decided to consider statement 508 of the V Jornada do Direct in 2012, which brought the possibility of expulsion as a form of conflict resolution when the application of a condominium fine It is not effective in combating abuses of property rights carried out by antisocial condominium owners.*

**Keywords:** *Property Law. Building condominium. Antisocial condominium. Expulsion.*

## INTRODUÇÃO

No Brasil, a construção de prédios tem apresentado crescimento acentuado e o mercado imobiliário com visão empreendedora economiza espaço físico aglomerando grande número de moradores em cada edifício, e conseqüentemente, multiplicam-se os conflitos, decorrentes dos problemas de convivência entre os condôminos, nessa perspectiva, questiona-se, quais os efeitos das limitações do direito de propriedade ao condômino antissocial no condomínio edilício?

O Condomínio Edifício é composto por várias unidades privativas e ambientes de uso comum, como portaria, piscina, jardim e salão de festas. Nesse cenário, alguns moradores têm dificuldades em se adaptar às limitações dos seus direitos de uso tanto da área comum como da área privativa. Portanto, o Código Civil brasileiro intitula os 'condôminos antissociais', que excedem os limites de uso tornando a convivência conturbada, refletindo em prejuízos ao sossego dos vizinhos e gerando aspecto negativo de forma geral ao Condomínio.

O presente artigo ambiciona abordar a limitação do direito de propriedade no condomínio edilício, trazendo as sanções e impactos ao condômino de comportamento antissocial continuado. Para essa finalidade, busca-se explorar os Direitos reais de propriedade e função social no condomínio edilício, além de apontar os abusos de direito do Condômino e as restrições impostas ao direito de propriedade e, por fim, mostrar à luz do Direito, os efeitos das normas condominiais em reflexo da legislação aplicada ao Condômino reiterado antissocial.

Para realizar a pesquisa, utilizou-se a metodologia básica por meio da revisão de literatura específica como instrumento de coleta de dados de abordagem qualitativa e o método hipotético dedutivo, sendo necessário o levantamento e análise das ferramentas utilizadas para esclarecer os direitos de usufruto do imóvel como Convenção Condominial, Regimento Interno, Código Civil, Doutrinas e Jurisprudências.

A justificativa para a proposição deste estudo surge da importância de aprofundar sobre a temática da propriedade, as garantias constitucionais, bem como sua função social, para que se tenha uma abordagem a respeito do abuso de direito de propriedade, caracterizado pelos excessos, tendo em vista que essa análise se mostra indispensável para que, por meio de sólidos fundamentos, seja possível sustentar, como última medida

em face do condômino com reiterado comportamento antissocial, deliberando sua expulsão do condomínio como sanção.

Além disso, a reflexão acerca da efetividade do direito de propriedade, descrita no Inciso XXII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988, é fundamental na busca por uma vida isonômica dentro dos limites da lei. Ademais, o tema em comento, atualmente ocupa espaço bem intenso e polêmico no âmbito jurídico condominial, de modo que doutrinas e jurisprudências se colocam de maneira controversa com relação aos efeitos da aplicação das normas aos casos específicos que são levados ao judiciário.

Quanto à estrutura, este trabalho se encontra assim estruturado: após esta seção introdutória, o debate é desenvolvido pontualmente sobre Condomínio Edifício na seção seguinte. Os abusos do direito de propriedade e limites de uso e gozo é o tema norteador da seção II e os efeitos do ordenamento jurídico condominial ao condômino antissocial ganhou destaque na seção III aprofundando-se na expulsão como sanção. Após esses debates, são apresentadas as Conclusões do estudo e, na sequência, as Referências empregadas ao longo do texto.

## SEÇÃO I - O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Condomínio Edilício é o conjunto de propriedades em edificações compostas por partes exclusivas e partes comuns, onde várias pessoas são coproprietárias sobre uma mesma coisa, havendo, contudo, no edilício, a característica distintiva especial de que uma parte do bem imóvel sob uma mesma área é de propriedade exclusiva de cada um dos comoneiros, sendo estas, áreas privativas e a outra parte é a comum, gerenciada pela administração do edifício.

A definição de Condomínio Edilício é apontada por Maximiliano (1956), como sendo uma relação onde todos têm os mesmos direitos e deveres, e para que haja equilíbrio, faz se necessários que todos cooperem, havendo a reciprocidade, limitando em cada um o poder de gozo e de deveres. (MAXIMILIANO, 1956, n.p.)

Sobre essa temática, RIZZARDO conceitua que “condomínio edilício é a copropriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos” (RIZZARDO, 2015, p. 8).

Desse modo, para a formação do Condomínio, é essencial o conjunto de mais de uma unidade privativa, porém, as áreas compreendidas no complexo condominial não privativas continuam sendo de uso comum e de propriedade de todos, mas a responsabilidade e competência de agir passa a ser da Administração do Condomínio. Não há como separar a área privativa da área comum, mesmo que tentado juridicamente, pois para a existência do Condomínio conforme já citado, é essencial o conjunto de unidades privativas.

Diferente de morar em uma casa, os moradores de um mesmo condomínio compartilham de forma diferenciada essa propriedade, distribuindo a todos, o direito de uso das áreas comuns, mas restringindo as áreas privativas aos seus donos. Refletindo essas características, e principalmente pelos diversos pensamentos diferentes entre os moradores é que surgem questões cotidianas que precisam de solução, os famosos conflitos condominiais.

Isto posto, qualifica-se que o condomínio é o exercício de poder sobre um mesmo bem por uma coletividade de pessoas, recaindo sobre o exercício de tal poder, regras de convivência para assegurar os direitos e deveres de todos os condôminos.

Faz parte da formação do Condomínio as regras de conduta que delimitam o direito de propriedade, e tais direitos devem ser verificados se estão em consonância ou não com

a Constituição Federal, uma vez que a Constituição garante o direito de propriedade, desde que observada sua função social.

## 1.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE E A FUNÇÃO SOCIAL

Neste momento, passa-se a pormenorizar as previsões doutrinárias acerca do direito de propriedade bem como as disposições legais sobre o assunto.

Sobre esse tema, WOLFF, ensina que “a propriedade consiste no mais extenso direito real que um determinado ordenamento jurídico confere a um titular.” (WOLFF, 1971).

Assim, a propriedade é formada por elementos que a caracterizam como instituto de direito real o direito de usar, que consiste no fato do dono da propriedade poder servir-se da coisa e utilizá-la da maneira que melhor achar conveniente;

Tais concepções conduziram parte da doutrina a atribuir ao direito de propriedade a natureza jurídica de direito subjetivo, ou seja, um interesse, que o ordenamento jurídico protege, por meio da atribuição ao titular, de um conjunto de poderes de ação (usar, gozar e dispor) em relação ao imóvel.

Desse modo, GONÇALVES (2012) exemplifica os elementos do Direito da Propriedade:

“ O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (jus utendi), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem, no entanto, alterar-lhe a substância, podendo excluir terceiros de igual uso”. (GONÇAVES, 2012, pag. 163).

Ainda nesse sentido pontual GONÇALVES descreve os demais elementos que compõem o direito de propriedade defendendo que a utilização deve ser feita, dentro dos limites da função social:

Assim, o direito de gozar ou usufruir (jus fruendi) compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. E ainda, o direito de dispor da coisa (jus abutendi) consiste no poder de transferir a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título. O quarto elemento constitutivo é o direito de reaver a coisa (rei vindicatio), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha, como corolário de seu direito de sequela, que é uma das características do direito real.” (GONÇAVES, 2012, pag. 164).

Vale ressaltar ainda que, mesmo havendo tais prerrogativas elementares, não significa que o proprietário tenha como pressuposto abusar da coisa ou do direito que dela detenha, pois cabe lembrar que a própria Constituição Federal prescreve que o uso da

propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social, não podendo ferir a função social da propriedade ou ao direito alheio.

Lê-se o artigo 5º da Carta Magna de 1988 que traz, após a garantia do direito de propriedade, um inciso que impõe uma limitação a esse direito: “XXIII – a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988, Art. 5º)

Mais adiante em seu Art. 186, o texto constitucional prevê:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:  
I – aproveitamento racional e adequado;  
II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;  
III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;  
IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Observa-se que as características não são baseadas apenas e tão somente nos poderes que o proprietário possui sobre a coisa. Neste sentido, podemos anuir que, o direito exclusivo de usar, gozar e dispor da coisa, é garantido ao seu titular pelo ordenamento jurídico, que deve ser conferido pelo possuidor, com respeito aos limites e restrições ao cumprimento das obrigações que o mesmo ordenamento lhe imponha para a obediência do bem-estar social.

O Código Civil, em seu artigo 1.314, dispõe acerca dos direitos dos proprietários de modo geral: “cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal ou gravá-la”. (LEI 10.406, 2002).

Diante das normas gerais estabelecidas no Código Civil, compreende-se que o proprietário deve submeter-se também às normas instituídas no Condomínio, considerando que seu uso se faz de acordo com a destinação do objeto. Essa destinação pode ser convencional, deliberada pela maioria dos quinhões, quanto natural, determinada pela natureza da coisa comum, desde que a forma de uso seja compatível com o direito dos demais condôminos. Neste sentido, pontua o Código Civil em seu Art. 1314 “Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”. ( LEI Nº 10.406, 2002, Art 1314), .

Assim, Gonçalves adverte que, embora a propriedade possua garantia constitucional, ela vem passando por um processo de intensa relativização, tendo os seus parâmetros

limitados pela legislação. Ou seja, o direito sobre a propriedade sofre restrições, de acordo o proprietário deve exercê-lo obedecendo a legislação, podendo perder esse Direito se em uso dele vier a prejudicar terceiros. (GONÇALVES,2014, p. 208)

Portanto, dentro dos limites legais e convencionais cada proprietário deve se resguardar de fazer uso consciente e adequado do seu direito real.

## **SEÇÃO II - OS ABUSOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE E LIMITES DE USO E GOZO**

O uso da propriedade é conferido de várias formas de limitação como a limitação legal, que é quando as disposições da lei trazem a fronteira do uso, a limitação jurídica que é estabelecida pelas decisões jurídicas no caso concreto e a limitação voluntária que é percebida quando o proprietário por vontade própria em troca de alguma outra vantagem, se limita ao uso de seu bem.

Apesar de todos os meios previstos de evitar excessos no direito real, compreende-se que a vida em sociedade é um fenômeno gerador de inúmeros conflitos e em condomínios edifícios, os conflitos fazem parte do cotidiano da Administração condominial onde algumas condutas, mesmo que dentro dos limites do próprio direito, podem prejudicar terceiros.

Nessa seara, o Código Civil dispõe sobre atos ilícitos e violação do direito:

Art. 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. Art. 187 - 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.

Deste modo, aquele que no exercício do seu direito cometer excessos perturbando terceiros e lhes causando danos deve repará-los para que se obtenha o equilíbrio nas relações sociais e o respeito pelos limites impostos para cada indivíduo.

Nesse sentido pontual, Limongi França comenta acerca do abuso de direito e defende que: “O abuso de direito consiste em um ato jurídico de objeto lícito, mas cujo exercício, levado a efeito sem a devida regularidade, acarreta um resultado que se considera ilícito”.(FRANÇA, 1991, p.889)

Acerca da reparação do dano a Constituição Federal de 1988 consagrou em seu artigo 5º inciso XLV:

XLV – nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido.

Posto isto quem causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo e essa reparação atinge os bens até mesmo dos sucessores nos casos estabelecidas em lei. Além disso, os termos do Art. 927 do Código Civil, dispõe acerca das reparações cíveis prevendo: “haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”.

Na propriedade condominial, mais precisamente na realidade do condomínio edilício, caracteriza abuso aquele que não observa os deveres dos condôminos e as normas estabelecidas na convenção e no Regimento Interno do Condomínio. Por vezes, mesmo sendo omissa o Regimento Interno, ultrapassa também tais fronteiras, quando o indivíduo comete ações contra a ética-social de conduta que possa ferir o bom costume da sociedade local.

Tratando-se ainda da esfera condominial, o condomínio edilício possui convenção e regimento interno, baseados na legislação brasileira, principalmente no código Civil, de tal maneira a garantir a ordem interna entre os moradores, no intuito de reforçar a harmonia entre vizinhos e a resolução de conflitos advindos dessas relações de convivência.

Em um condomínio, é fundamental que se regule normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício e o condômino tem o dever de obedecer à convenção e ao regulamento.

## **2.1 A CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO E CÓDIGO CIVIL**

A Convenção de um condomínio, equivale como uma lei suprema interna, estabelecendo a formatação administrativa do condomínio, o Estatuto e escopo de como deve se arrolar os procedimentos administrativos do Edifício.

O registro da convenção está regulado no art. 1.333 do Código Civil e após seu registro, torna-se oponível a terceiros, e todos os possuidores de propriedade autônoma no

condomínio ou ainda aquele que venha a obter a posse futura de uma unidade, sujeitará às normas já estabelecidas. Veja-se o que estabelece o referido dispositivo legal:

Art. 1333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

O Regimento Interno, geralmente, é destinado a questões mais cotidianas e muito específicas configuradas de acordo com a realidade e necessidade de cada local. Essa norma de dedica à disciplina ao uso da propriedade e da preservação do direito de vizinhança.

Com relação às normas internas nos condomínios edifícios, pontua Franco:

Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e nas de uso comum, a Convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial, o bom nível do edifício e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança. Daí o entendimento segundo o qual representa a vontade dos que a elaboraram, assim como constitui ato normativo, de caráter estatutário. (FRANCO, 2005, p.168).

A convenção por ser considerada a lei maior dentro do condomínio edilício, e por ter a soberania de fazer a regulamentação das questões internas, deve ser cumprida por todos que ali adquirirem parte do domínio existente e ainda, obriga também a segui-la, não só obriga os proprietários, mas todos aqueles que adentrarem tal propriedade privada.

Segundo Gonçalves:

As regras que constituem o direito de vizinhança destinam-se a evitar conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos. Têm sempre em mira a necessidade de conciliar o exercício do direito de propriedade com as relações de vizinhança, uma vez que sempre é possível o advento de conflitos entre os confinantes. (GONÇALVES, 2014. p.333)

Em condomínios edifícios, é comum, a Administração se deparar com condutas infratoras de moradores que podem tornar insuportável a convivência harmoniosa entre vizinhos. Algumas das principais infrações que geram conflitos são: produção de barulhos em excesso no interior de sua unidade, principalmente em horário indevido; uso de furadeiras em horários restritos; realização de reformas na unidade, com uso de maquinários em horários indevidos; cachorro latindo com frequência no interior da

unidade; uso de redes de balanço sem os acessórios adequados, causando barulho continuado; arrastar móveis com muita frequência em diversos horários; uso de produtos fumígenos e entorpecentes a ponto de expelir odor e fumaça nas unidades circunvizinhas e realização de festas na unidade privativa mantendo o volume do som acima do permitido e além do horário de silêncio.

No entanto, o código Civil esclarece que é dever do condômino não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes: “**Art. 1.336.** São deveres do condômino: **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”. (Código Civil, 2015).

Não obstante o Código Civil, prever destinação da propriedade, e ainda que a Convenção seja baseada nos princípios de conservação da função social da propriedade e guarde o direito de garantir que os direitos de vizinhança sejam mantidos, é possível afirmar com base no ponto de vista de Franco(2005) que a convenção não é a resposta simples para todos os conflitos condominiais, visto que, em certos pontos a referida norma prevê dispositivos que limitam o direito de propriedade, passando a confrontar com a legislação.

Trata-se, de normas restritivas da liberdade individual, que são necessárias para se estabelecer parâmetros de convivência dentro dos espaços comuns de modo que não permite a atuação livre de cada indivíduo.

Logo, o posicionamento de AVVAD(2004) é que quando houver divergência entre a Convenção do Condomínio e a legislação, prevalece a legislação, de modo que a fonte primária do direito condominial é a legislação geral e somente depois dela, a Convenção prevalece em seus dispositivos legais.

Dessa forma, as normas são para garantir a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos, de modo que, do contrário, representaria o uso nocivo da propriedade, haja vista as perturbações supracitadas, em razão disso, o condômino antissocial é repellido com os efeitos que do ordenamento jurídico brasileiro nesses casos em que a multa condominial é ineficaz.

### SEÇÃO III - OS EFEITOS DO ORDENAMENTO JURÍDICO CONDOMINIAL AO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

O conceito de condômino antissocial é dado por MALUF (2004), como:

O Condômino Antissocial é aquele que não tem um comportamento compatível com a vida em condomínio, ou seja, não respeita as normas condominiais infringindo as mais elementares normas de convivência, provocando atritos de vizinhança, ou mesmo tem condutas consideradas criminosas.

Quando um condômino não se adapta as normas estabelecidas dentro de um condomínio edilício e de forma reiterada perturba o sossego alheio e a boa convivência entre os vizinhos, são impostas algumas sanções como multas condominiais.

No entanto, em algumas situações a imposição de multa não é suficiente para sanar as ações antissociais do morador, assim, a legislação originária de forma geral estabelece caminhos a serem seguidos pelos interessados no caso concreto para que busquem meios judiciais de resolver questões como estas.

Vejam os que prevê o Ar. 1277 do código civil

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se 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.

Reitera-se que a propriedade deve ser usada de maneira que não causem desconfortos, incômodos e prejuízos aos vizinhos, neste sentido, o condômino que não se adequar a qualquer dos deveres constantes no regimento Interno, será sancionado com multa prevista pela Convenção ainda que, não podendo alegar a falta de conhecimento das normas, mas sendo resguardado a este o direito de recorrer.

Sobre essa temática o Art. 1336 e 1337 do Código de processo Civil, expressam:

Art. 1336 / § 2o. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

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

Ressalta-se que, que as multas podem até atingir valores elevados, contudo, haverá situações que nem mesmo essa imposição será suficiente para impedir as reiteradas infrações condominiais.

Por conseguinte, na seara dos conflitos condominiais e convivência nos condomínios edilício SILVA PEREIRA comenta:

A convivência, a proximidade ou a circunstância de viverem os condôminos no mesmo prédio, pode-se dizer até na mesma casa, tomada esta palavra em sentido mais amplo, sujeita-os todos à observância de regras de comportamento mais rígidas do que as de formação das relações entre condôminos, e a todos impõe deveres mais severos. Os preceitos atinentes à boa vizinhança do direito comum com a finalidade de resguardar cada consorte do que possa causar dano ao apartamento, perturbar-lhe o sossego ou causar incômodo aos habitantes, são totalmente aplicáveis ao condomínio especial, e pelos mesmos fundamentos de sua existência genérica. Os autores consideram, mesmo, essencial a existência de um espírito de respeito e tolerância, que oriente o comportamento de cada um, para que se abstenha de tudo que incomode os demais, e faça o que seja conveniente a todos. (SILVA PEREIRA, 2002, pag. 150-151)

Para entender as limitações do ordenamento jurídico ao direito de propriedade observa-se também o apontamento de MALUF (2009. p.146)

Eis aí claramente fixada uma limitação ao direito de propriedade do condômino. O condômino que for residir em prédio de apartamento ou for utilizar-se de um conjunto comercial sabe, perfeitamente, que terá de obedecer à convenção de condomínio e ao regulamento interno do edifício.

Considerando as colocações dos autores acima mencionados, verifica-se que o condômino antissocial é aquele que realiza atividades proibidas pela lei ou Convenção condominial, incômodas, ilícitas, ilegítimas, danosas, perigosas, insalubres para a coletividade condominial, desrespeitando regras básicas de boa vizinhança, pondo em risco não só a tranquilidade, mas também a segurança, sossego, saúde, higiene, e a vida dos demais condôminos.

Diante do exposto, é certo que não havendo conciliação, entendimento e resolução dos conflitos entre condômino e o condomínio, cabe a Administração buscar judicialmente a expulsão do condômino com reiterado comportamento antissocial, pois é uma

situação excepcional que somente o judiciário poderá sanar, decidindo se as condutas praticadas são cabíveis de medidas extremas em face do morador.

### **3.1 A EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL COMO SANÇÃO**

A expulsão do condômino antissocial do Edifício, restringindo-o a morar em sua propriedade foi uma evolução no mundo Jurídico, após várias situações levadas aos Tribunais, gerando diferentes entendimentos recursais, passando por um processo de reconstrução de suas bases colegiais. Houve, então, uma mudança de perspectiva em seu traço ideológico.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo defendeu, em 2009, a não expulsão do condômino antissocial, justificando o Relator Maia da Cunha, que a filiação com o entendimento de que a ausência de previsão legal constitui obstáculo ao reconhecimento da possibilidade de exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício, evidenciado no acórdão, em Quarta Câmara de Direito Privado por votação unânime, dando parcial provimento aos recursos. (CUNHA, Relator, 2009 – Acórdão 02610892).

É certo que a legislação brasileira não prevê a expulsão compulsória do condômino que apresenta comportamento nocivo ao convívio social, no entanto, o Código Civil em seu art. 1.337, estabelece grave pena de multa para o condômino que descumpre suas obrigações, elevando-a ao quádruplo em caso de gravidade e reiteração, e ao décuplo quando o comportamento antissocial gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, tudo sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

Deste modo, embora o pedido do autor não tenha amparo legal, existe uma resposta para a questão colocada em juízo. E diante dos fatos narrados na inicial, a Juíza sentenciante agiu em conformidade com o direito que entendeu aplicável ao caso.

Em sua decisão, CUNHA fez os seguintes apontamentos ao julgar os recursos:

[...] isso porque se não há previsão específica na legislação ordinária, não pode a expulsão da requerida ser decretada por decisão judicial. E apesar de estar comprovado nos autos o comportamento antissocial e ofensivo ao bem-estar dos condôminos, existem direitos fundamentais em xeque como o de propriedade, do idoso, (da família, da dignidade humana e outros previstos na legislação ordinária e constitucional. Por isso, a r. sentença foi correta em condenar a ré ao pagamento da multa[...] Pelo exposto, e para o fim mencionado, é que se dá parcial provimento aos recursos. (CUNHA, Relator, 2009 – Acórdão 02610892).

Sobre essa temática, no ano de 2012, ocorreu a possibilidade de expulsão do condômino antissocial que fora consagrada por meio do Enunciado 508, aprovado durante a V Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal em Brasília-DF oportunidade em que foi deliberado conforme trecho da decisão:

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

Diante desse cenário e com a evolução das decisões legislativas, em 2016, houve em decisão de caso similar, no TJSP, entendimento diferente, evidenciado no Julgamento da magistrada Inah de Lemos e Silva Machado da 19ª vara cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que em seu pronunciamento expôs:

[...]. Relatou os comportamentos abusivos do réu, promovendo festas de madrugada, com gritarias, música alta e algazarras, também por parte de seus convidados. Ainda, intimidaria os moradores e funcionários do prédio, ameaçando-os de agressões físicas e de morte, profere palavras de baixo calão, como "racista, filha da puta, otário, homofóbico, síndico de merda, sapatão, lésbica, vagabunda", dentre outras. Faria mau uso das áreas de lazer do edifício, com convidados em excesso. (1065584-32.2016.8.26.0100 - lauda 1)

A Juíza cita ainda que "Foram lavrados boletins de ocorrências e ajuizadas queixas-crimes e ações penais". E que "todas as medidas se mostraram ineficazes". Sem dúvidas, a levou a tomar a decisão de expulsão decidindo: "o réu deverá desocupar o imóvel no prazo de 60 dias a contar do trânsito em julgado, sob pena de recobro forçado".

Pelo acima exposto e o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para determinar a retirada do réu da unidade 251-B, do Condomínio Edifício Domani III, no prazo de 60 dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de remoção forçada. Arcará o réu com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor atribuído à causa, corrigidos monetariamente a contar desta data. " (1065584-32.2016.8.26.0100 - lauda 25).

Neste mesmo sentido, o TJDF, no ano corrente, em decisão recente, negou provimento ao recurso de apelação, em que o apelante (morador) requereu a anulação da sentença proferida pela 23ª Vara Cível de Brasília que, julgou procedente o pedido de expulsão do requerido do condomínio e improcedente o pedido de anulação da multa aplicada, embora inicialmente, o magistrado LEONARDO ROSCOE BESSA – Relator, em mérito

analisou o recurso em três principais tópicos: se está configurado comportamento antissocial de Condômino; a validade das multas aplicadas; e se estão presentes os requisitos para justificar expulsão do condômino; e em seu voto deu parcial provimento, com os seguinte apontamentos:

A expulsão de um condômino pode, de um lado, afetar ou mitigar o direito constitucional à moradia. Todavia, há que se ponderar o direito à moradia e paz dos outros moradores, direito à honra, integridade psíquica e física (pág.08)

Nesse contexto, o direito à moradia e direitos decorrentes da propriedade não podem servir de fundamento para desrespeitar outros direitos fundamentais assegurados no ordenamento jurídico, como o direito à saúde, segurança, sossego, privacidade, honra e, destaque-se, o próprio direito à moradia de outras pessoas.

No âmbito infraconstitucional, o Código Civil estabelece que os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns, desde que respeitem outros direitos, preceitos da legislação e da convenção condominial (CC, art. 1.335).

O bom exercício da propriedade se baseia no respeito à sua função social, boa-fé objetiva, aos bons costumes, sem abuso e com respeito ao meio ambiente e aos vizinhos, de modo que o exercício do direito à moradia não pode servir de escudo para desrespeito aos padrões de segurança, sossego, saúde e privacidade provocados pela vizinhança.

A expulsão de condômino antissocial é medida excepcional, admitida pela doutrina e jurisprudência, quando houver condutas reiteradas e as sanções pecuniárias não se mostrarem eficazes, assegurado procedimento que garanta o contraditório e a ampla defesa.

O Relator ainda fez menção ao Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil que dispõe:

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.

Continuou o julgador, em maio de 2023, concluindo seu voto:

Desse modo, a preservação da paz social e direitos da personalidade dos outros condôminos (honra, integridade psíquica e física) é, em última análise, o que justifica a exclusão do condômino antissocial. A expulsão de condômino antissocial, apesar de não prevista expressamente é medida admitida pela jurisprudência: pode ser aplicada quando, respeitado o devido processo legal, houver condutas reiteradas e as sanções pecuniárias não se reputarem eficazes (pág.10).

Em seu voto, o Magistrado BESSA, determinou que o condômino se abstenha de adentrar às dependências do Condomínio pelo prazo de 3 anos, e manteve a penalidade de aplicação de multa cominatória no valor de R\$ 10.000,00, para cada ato de descumprimento, sem prejuízo da caracterização de eventual crime de desobediência,

isto é, julgou pelo afastamento temporário, e não pela expulsão definitiva do requerente.

No entanto, o voto do Relator do processo foi vencido pela divergência do Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO, 1º Vogal, acompanhado pela maioria da Turma, e em sua fundamentação apresentou os seguintes argumentos, que levou a decisão da expulsão definitiva do condômino antissocial:

Da análise detida dos autos tem-se que a conduta antissocial do apelante, revela uma postura incompatível com a esperada boa convivência entre vizinhos e que, levada ao extremo, culminou com o seu afastamento já em sede liminar pelo Juiz, confirmado pelo Tribunal, uma vez que se entendeu por nociva a sua presença no condomínio para os demais moradores.

Do excerto se percebe a incapacidade do apelante de conviver no condomínio apelado, uma vez que demonstra não possuir respeito às regras sociais e legais e aos vizinhos e funcionários do condomínio, e especialmente porque as medidas anteriores e menos drásticas não foram capazes de alterar a sua postura e o seu comportamento.

Ademais, a prevalecer o entendimento do e. Relator, o apelante em pouco mais de um ano estará retornando ao condomínio, o que certamente acarretará pavor geral nos demais condôminos, síndico e nos porteiros, os quais inclusive, como acima destacado, foram por ele ameaçados de morte. Nesse passo, a despeito dos consistentes fundamentos expostos pelo e. Relator, tenho que a sentença que concluiu pela procedência do pedido de expulsão do apelante deve ser mantida em sua integralidade.

**(TJ-DF 07447235920218070001 1700130, Relator: LEONARDO ROSCOE BESSA, Data de Julgamento: 17/05/2023, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: 25/05/2023)**

Pelo exposto, a maioria da Turma cível negou provimento ao apelo, mantendo inalterada a sentença que proferiu a expulsão do Condômino Antissocial.

## CONCLUSÃO

No trabalho proposto, buscou-se evidenciar primeiro as restrições impostas ao direito de propriedade especificamente nas relações condominiais, explorando os Direitos reais de propriedade e a função social no condomínio edilício e apontando os abusos de direito que ocorrem de forma recorrente nesses ambientes.

A pesquisa desenvolveu-se com a finalidade de explicar que, quando a multa, que é o meio de coerção legal do Condomínio, se mostrar ineficaz para combater a conduta extrema abusiva, deve se haver a tentativa de permissão excepcional da expulsão do condômino antissocial do meio da convivência com seus atos incompatíveis aos demais, levando a demanda ao Poder Judiciário e assim, excluindo o infrator do convívio com os demais.

Com base nos fatos expostos e entendimentos recentes dos Tribunais, é possível afirmar que o Enunciado 508 da V Jornada do Direito em 2012, trouxe, à luz do Direito, soluções a situações que antes eram quase impossíveis de solucionar, por falta de leis expressas. Nessa perspectiva, foi demonstrado que há omissão de dispositivo expresso legal no sentido de permitir a expulsão do condômino antissocial, assim, a legalidade estrita não pode amparar às situações em que há graves e reiteradas violações dos direitos de vizinhança, que prevalecem no campo condominial, causando grandes perturbações e ferimentos ao direito de propriedade do vizinho.

Por fim, demonstra-se que diante da omissão legislativa, os Tribunais têm decidido reiteradamente no sentido de confirmar o enunciado 508 da V Jornada do Direito em 2012 que trouxe a possibilidade de expulsão como forma de resolução de conflitos quando a aplicação de multa condominial não é eficaz no combate aos abusos do direito de propriedade praticados pelo condômino antissocial.

## REFERÊNCIAS

- AVVAD, Pedro Elias. Condomínio em edificações no novo Código Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 180.
- CAMBLER, Everaldo Augusto. Fundamentos da Responsabilidade Civil e o Abuso de Direito, p. 112-113 FRANÇA, R. Limongi, Instituições de direito civil, 2.ed. São Paulo, Saraiva, 1991, p.889.
- DISTRITO FEDERAL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS. Apelação cível n. 0744723-59.2021.8.07.0001. Relator LEONARDO ROSCOE BESSA. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1845177315> ACESSO EM 02/09/2023.
- FRANCO, J. Nascimento. Condomínio. 5a ed., São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2005.
- Gonçalves, Carlos Roberto, Direito civil brasileiro, volume 5 : direito das coisas. 7. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: Direito das Coisas. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 333.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, v. 5.
- GONÇALVES, Carlos. Direito Civil Brasileiro. Volume V: direito das coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2006.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. O Condomínio Edifício no novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 90-91.
- MAXIMILIANO, Carlos. Condomínio. 4a ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.
- MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas, p. 145.
- O direito e a vida dos direitos, anotada e atualizada por Ovídio Rocha Barros Sandoval, 5ª edição. Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1999, p. 191
- PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e Incorporações, p. 150-151
- PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e Incorporações. 9a ed. Rio de Janeiro, Forense, 1995,
- PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e Incorporações. 9a ed. Rio de Janeiro, Forense, 1995, p. 151.
- POPE, C.; MAYS, N. Pesquisa qualitativa na atenção a saúde. Porto Alegre: Artmed, 2009.

RICHARDSON, R. J. Pesquisa Social, métodos e técnicas. São Paulo\_ Editora Atlas, 2010.p.91

RICHARDSON, Roberto Jarry, Pesquisa social: métodos e técnicas; 3.ed. São Paulo Atlas, 2012. Pag.22

RIZZARDO, Arnaldo. Introdução ao direito e parte geral do Código civil. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 8.

São Paulo. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação cível n. 006.68.403460-0. Relator Maia da Cunha. Disponível em <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4122049&cdForo=0>>. Acesso em 19 de maio de 2020.

WOLFF, Martin. Direito das Coisas. Vol. 1°. 3ª ed, Barcelona: Bosch, 1971, p. 326.