

## CONSIDERAÇÕES SOBRE O CONDÔMINO ANTISSOCIAL E A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDOMÍNIO ANTE A INEFICÁCIA DAS MULTAS

### Considerations about the antisocial condominium and the possibility of excluding the condominium before the ineffectiveness of the fines

Joelma Gonçalves de Souza<sup>1</sup>

Carlos Henrique Passos Mairink<sup>2</sup>

**Resumo:** Este artigo objetivou demonstrar, sobretudo, a importância do sossego do outro: no convívio condominial, a segurança e o bem-estar da coletividade devem ser preservados. Nesse contexto, sobreleva a reação à conduta antissocial do outro podem ser justificadas, ainda mais nos contextos em que a imposição de multas é ineficaz: embora haja o direito de propriedade, esse deverá estar em consonância com a sua função social da coisa, gerida por condôminos. Defendeu-se neste estudo que, em se tratando de condomínios, a preservação e a garantia do bem são constitucionais, justificáveis juridicamente, ainda mais em casos de recorrência da função anormal da propriedade: o direito coletivo sobressai ao direito individual. Dessa forma, a exclusão do condômino antissocial é uma hipótese que tem a finalidade de garantir o bem-estar coletivo, podendo representar uma importante solução para os casos em que há uso e gozo anormal do direito de propriedade.

**Palavras-chave:** Condomínio, condômino antissocial; direito de propriedade; direito individual e coletivo.

**Abstract:** This article aimed to demonstrate, above all, the importance of the peace of the other: in condominium living, the safety and well-being of the community must be preserved. In this context, the reaction to the antisocial behavior of the other can be justified, even more so in contexts in which the imposition of fines is ineffective: although there is a right to property, it must be in line with its social function of the thing, managed by co-owners. It was argued in this study that, in the case of

---

<sup>1</sup>Graduanda do Curso de Direito da FAMIG.

<sup>2</sup>Orientador.

condominiums, the preservation and guarantee of the good with are constitutional, legally justifiable even more in cases of recurrence of the abnormal function of the property: the collective right stands out over the individual right. In this way, the exclusion of the antisocial joint-owner is a hypothesis that aims to guarantee the collective well-being, and may represent an important solution for cases in which there is abnormal use and enjoyment of the property right.

Keywords: Condominium, antisocial condominium; property right; individual and collective right.

## 1 INTRODUÇÃO

Todos os direitos trazem, em contrapartida, deveres. A escolha de conviver em coletividade, seja no âmbito residencial ou comercial, torna necessário o respeito ao direito do outro. Sabe-se que conviver em sociedade, ainda mais composta por uma mistura de propriedade individual e compartilhada, é uma tarefa bem difícil. Entretanto, quando se preza pelo respeito à coletividade, essa tarefa poderá resultar em pacificidade e bem comum para todos.

Nesse contexto, uma importante temática diz respeito ao condomínio, instituto jurídico que referencia domínio ou propriedade simultânea de um bem por mais de uma pessoa. Partindo da cisão entre propriedade individual e compartilhada e das repercussões que esta última modalidade gera aos direitos e deveres dos coproprietários, delineou-se o assunto ou temática deste estudo: as consequências jurídicas que permeiam e delineiam o condomínio no sistema jurídico brasileiro.

Partindo desse assunto e tendo em vista a questão dos direitos e deveres advindos da propriedade compartilhada; bem como as repercussões que decorrem dos usos dados à propriedade, especialmente quando reputados, perante a Lei, como 'anormais', delineou-se o tema do presente estudo, intitulado: 'considerações sobre a exclusão do condômino antissocial', explorado pelo viés dos problemas que tal atitude pode acarretar na convivência da massa condominial. Nesse contexto, releva-se a função do síndico, que é o responsável por gerir o condomínio e promover os atos necessários à preservação do sossego e da segurança de todos, bem como o cumprimento dos deveres condominiais impostos aos proprietários.

Por essas considerações, o presente estudo buscou se apoiar nas diretrizes da Constituição da República de 1988 para ressaltar a importância do chamado 'direito à coletividade' do condomínio, que deve, como foi visto oportunamente, predominar sobre interesses e direitos pessoais e individuais de cada proprietário. O direito da propriedade é factual, entretanto, ele não é absoluto, ainda mais nos casos em que não se atende à função social da propriedade.

Usar a propriedade de forma inadequada poderá trazer sanções sérias ao infrator, podendo ocasionar, como será visto, a perda do direito do uso e gozo do bem. A conduta prejudicial e inadequada do antissocial causam aos demais condôminos sofrimento emocional e falta de sossego, devendo ser venerado o respeito ao ser humano, ressaltando-se o direito de propriedade e excluindo de seu próprio bem aquele que dá razão à sua causa.

Para tanto, no desenvolvimento, abordou inicialmente um conceito geral de condomínio, estabelecendo suas bases legais; em seguida, buscou-se analisar os direitos e deveres dos condôminos, confrontando tais considerações com a questão do uso anormal da propriedade; por fim, destacando a conduta antissocial como um uso anormal da propriedade, discutiu-se a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, com fundamentos, sobretudo, na necessidade de preservação da norma constitucional de função social da propriedade.

Buscou-se responder à seguinte questão: é juridicamente defensável a exclusão de condômino antissocial do condomínio? O objetivo geral, assim, foi responder ao problema de pesquisa, compreendendo se é possível excluir pessoa antissocial do condomínio. Para tanto, foram os objetivos específicos: estabelecer o conceito de condomínio; examinar as disposições legais sobre os condomínios; debater os direitos e deveres dos condôminos.

Como hipótese preliminar, indica-se que há indícios de que o comportamento antissocial do condômino, em caso de ineficácia das multas aplicadas por seu comportamento dissociado dos demais, pode ser fundamento para se defender a juridicidade do ato de sua exclusão do condomínio por deliberação de todos os coproprietários em Assembleia Geral.

O presente estudo é qualitativo, do tipo descritivo, considerando que confronta ideais estabelecidas por textos científicos e doutrinários. Como marcos teóricos para o levantamento bibliográfico e elaboração da pesquisa, apoiou-se nas teses de

Gonçalves (2019), Andrade (2020), Farias e Rosenvald (2014), que tratam sobre o instituto do condomínio pelo viés conceitual e analítico; além de outros autores e teóricos juristas. Os dados levantados foram examinados pela técnica de análise de dados e fundamentaram as discussões formuladas.

## **2 O CONDOMÍNIO**

Segundo Gonçalves (2019, p. 355): “O vocábulo comunhão é mais abrangente do que condomínio, embora os termos sejam usados muitas vezes como sinônimos. (...) Compreende a comunhão, além da propriedade comum, de todas as relações jurídicas”. É assim a conjugação entre o direito de real individual e o coletivo ou condominial, comum.

No condomínio, cada proprietário (condômino) tem uma fração ideal do condomínio, que representa a propriedade individual e autônoma, e a outra parte compreende as áreas comuns, que poderão ser usadas pela coletividade, desde que atenda à sua destinação e não prejudique o coletivo (PEREIRA, 2018).

A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta. Atribui-se, por outro lado, a exclusividade jurídica ao conjunto de com proprietários, em relação a qualquer pessoa estranha. Não há conflito, na hipótese, com o princípio da exclusividade que rege os direitos reais, pois entende-se que o direito de propriedade é um só e incide sobre as partes ideais de cada condômino. Perante terceiros, cada comunheiro atua como proprietário exclusivo do todo (GONÇALVES, 2019, p. 356).

O condomínio edilício, por sua vez, representa uma espécie de condomínio, composto pelo conjunto de edificações ou a edificação que se destina ao uso residencial ou comercial, construídas de maneira autônoma e com áreas de uso comum, pertencentes à coletividade (PEREIRA, 2018). De acordo com o ilustre doutrinador Caio Mário M. S. Pereira (2018, p. 160), o condomínio edilício decorre “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes”.

Ressalta-se que, ainda que a destinação seja a moradia ou comercial, não se desnatura a necessidade de uma gestão de qualidade e comprometida com o bem-comum da coletividade proprietária. Mais ainda, evidencia-se a complexidade de um condomínio, considerando a complexidade e diversidade das pessoas que são

proprietárias do todo e da parcela em comum, o que requer uma atenção maior em relação às particularidades de sua administração.

Tratando-se do condomínio, o Código Civil de 2002 é uma das principais leis a trazer regulamentação sobre o instituto. As normas específicas estão delineadas no 'Capítulo VI – Seção I: Do condomínio voluntário', dispendo sobre direitos, deveres e obrigações, sobre a administração dos condomínios, o condomínio necessário, dentre outros. O condomínio edilício, especificando, está disposto nos artigos 1.331 e seguintes, que abordam também questões relacionadas à administração, direitos e deveres, além da previsão quanto à abordagem sobre a extinção do condomínio (arts. 1.357 – 1.358) (BRASIL, 2002). Não menos importante, a Lei 4.591 de 1964 dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, tratando sobre a convenção de condomínio, despesas, pagamentos de seguro e várias outras questões.

Estas normas conferem validade à criação de normas próprias e internas por cada condomínio. Assim, mesmo que exista a tutela legal, as leis não são as únicas normas que regulamentam as interações entre coproprietários e o uso e manutenção do bem comum. Nessa seara, ressalta-se a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, dois atos normativos que regulam as questões condominiais e ainda estabelecem direitos, deveres, obrigações e garantias a cada um dos proprietários.

A Convenção constitui a lei interna do condomínio, tendo por objetivo principal reger as relações de convivência dos condôminos. Pela visão de Ricardo Guimarães Kollet:

Seu elemento fundante (do condomínio) nasce a partir de um contrato social, representado pela Convenção de Condomínio, a qual estabelece, entre outras regras, o modo de pagamento das contribuições condominiais, a forma de administração condominial, a forma de administração, a competência das assembleias, as sanções e o regimento interno, criando os órgãos decisórios, fiscalizatórios e de representação da coletividade (KOLLET, 2006, p. 09).

Cumprindo assinalar que, pensando na hierarquia das normas, a Convenção está adstrita à Constituição e às disposições legais, como é o caso do Código Civil e da Lei 4.591 de 1964, prevalecendo sobre o Regimento Interno do condomínio. Conforme o doutrinador Pedro Elias Avvad:

(...) havendo divergências entre a convenção e a lei, esta haverá de prevalecer, já que não será válida a declaração unilateral ou coletiva de vontade contrariando o comando legal maior. Assim, quando houver dissenso, entre o que dispõe a convenção e o que preceitua a lei, resolver-se-á na conformidade do comando maior (AVVAD, 2017, p. 197).

A regulamentação da gestão interna condominial fica à cargo da Convenção Condominial e do Regimento Interno, por isso a importância de sua contextualização com o sistema jurídico.

Geralmente, na implantação do condomínio, a construtora entrega uma cópia para todos os proprietários, momento em que é feita, em Assembleia Geral, a aprovação da Convenção e a eleição do primeiro síndico. Nos casos em que não se fala em implantação condominial, ou seja, condomínio já existente, ficara a cargo do síndico o dever de passar uma cópia a todos os novos condôminos que venham a integrar condomínio em questão. Cumpre ratificar que todos os condôminos deverão ter ciência de todas as normas vigentes na Convenção e no Regimento Interno do condomínio onde residem (AVVAD, 2017).

Convém notar, outrossim, que em caso de alteração no texto da Convenção Condominial, aduz o artigo 1351 do Código Civil que:

Art. 1.351 do Código Civil informa que dependerá da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para deliberar a alteração, como por exemplo: a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária e etc. Em virtude dessas considerações vale ressaltar que para mudar a destinação das áreas comuns deverá se ter um quórum composto pela unanimidade dos condôminos (BRASIL, 2002).

Por sua vez, o Regimento Interno do condomínio é um documento deliberado pelos próprios condôminos, atendendo ao quórum de maioria simples, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos dos presentes em Assembleia. Esse documento direciona os comportamentos dos condôminos no condomínio, bem como os direitos e deveres de cada um; por exemplo, o melhor uso e compartilhamento dos espaços comuns no condomínio e outros. Como bem expõe Vander Ferreira de Andrade:

O Regimento interno é o documento de feição normativa que regula a conduta dos condôminos e demais moradores, com prioridade para a disciplina aplicável ao uso das áreas comuns, tendo por objetivo garantir condições de boa convivência entre conviventes da estrutura condominial (ANDRADE, 2020, p. 66).

Nessa vereda, um dos aspectos polêmicos que o Regimento Interno deverá observar é a questão dos condôminos antissociais, aqueles que não respeitam e ultrapassam todos os limites pertinentes ao bom convívio e à política da boa vizinhança; por vezes, descumprindo normas e disposições estabelecidas na Convenção e o próprio Regimento. Todavia, antes de se abordar os direitos e deveres dos condôminos e o uso anormal da propriedade, faz-se necessário tecer algumas considerações sobre a figura do 'síndico'.

O síndico é a figura central do condomínio, sendo ele a pessoa quem desempenha o papel mais relevante dentre os demais: é o responsável pela existência, manutenção e administração do condomínio, representando-o ativa e passivamente. Sobre o síndico recai a responsabilidade de administrar e gerir a propriedade condominial, além de responder, juridicamente, pelas suas obrigações, podendo ser responsabilizado em caso de má-execução dos serviços, gestão inadequada ou pela prática de atos culposos e dolosos que gerem prejuízos à propriedade e ao direito dos proprietários (ANDRADE, 2020). De acordo com Vander Ferreira de Andrade:

O síndico é delegado eleito pela Assembleia Geral para administração direta do condomínio, a ele reportando-se diretamente. Suas atribuições são basicamente as de gestor, as de um manager, competindo-lhe conduzir todas as questões afetas à administração do condomínio, em especial, quando diz respeito a efetuar as compras necessárias de material de consumo, quando se trata de pagar contas e tributos, bem ainda acompanhar e monitorar a execução dos trabalhos e projetos em curso no seu campo de atuação (ANDRADE, 2020, p. 17).

O síndico é eleito e escolhido pelos próprios condôminos em Assembleia, cabendo a ele trabalhar para desenvolver uma gestão satisfatória e, se possível, superar as expectativas daqueles que lhe depositaram a confiança, os condôminos. Nessa vereda, importante se faz ressaltar que há critérios para se definir boa gestão, como uma comunicação eficaz, sendo uma de suas atribuições buscar sempre o bem-estar, o conforto e a segurança da coletividade (ANDRADE, 2020).

O artigo 1348, inciso IV, do Código Civil, aduz sobre o desempenho da função do síndico, destacado o seu dever de cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento do Condomínio (BRASIL, 2002). Alguns autores, como Andrade (2017), afirmam que o síndico poderá agir com poder de polícia, tendo em vista suas obrigações e a necessidade de preservação da integridade do bem comum

condomínial, embora tal possibilidade não seja, em muitos casos, aceita pelos condôminos; sem mencionar os casos em que há, realmente, ausência de moderação em relação à gestão.

Essa possibilidade jurídica foi explorada oportunamente nesse estudo, nas menções relativas ao condômino antissocial, no último tópico do desenvolvimento. Por ora, oportuno afirmar que, além do dever legal de gerir o condomínio, o síndico pode também, na visão de alguns, utilizar meios e instrumentos para assegurar os atos de administração e garantir o bem comum, principalmente se ameaçado por um proprietário em particular por atos reiterados ou comportamentos. Antes de tal discussão, todavia, é necessário delinear questões informações importantes, como é o caso das normas legais regentes do condomínio no sistema jurídico brasileiro.

### **3 OS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS E O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE**

Segundo o Código Civil de 2022, que dispõe, dentre outras questões, sobre os direitos e deveres dos condôminos: Art. 1.314 - Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, podendo 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” (BRASIL, 2002). Segundo Gonçalves (2019):

O aludido dispositivo assegura, portanto, a cada condômino, discriminada e expressamente, o direito de: a) usar da coisa conforme sua destinação, e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão; b) reivindicá-la de terceiro; c) defender a sua posse; d) alhear a respectiva parte indivisa ou gravá-la (GONÇALVES, 2019, p. 360).

Os referidos direitos se relacionam ao uso, ao proveito, à privacidade que deve ser preservada, ao respeito pelos demais condôminos, à contribuição para sanar irregularidades, ao cumprimento das normas e à exigência de sê-lo pelos demais, à perturbação do sossego e ao direito de reclamação e exigência quanto à resolução, dentre outros (AVAARD, 2007).

Convém ressaltar que o Código Civil, em seus artigos 1335 e 1336, aduz expressamente quais são os direitos e deveres dos condôminos, bem como uma das mais importantes disposições, que é indicar a destinação das edificações,

corroborando a necessidade de utilizar as frações individuais e comuns de maneira a não prejudicar o sossego, a salubridade do espaço e a segurança dos outros proprietários ou possuidores.

Art. 1.335. São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito. § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa (BRASIL, 2022).

Dentre as obrigações de extrema importância, vale ressaltar a obediência ao cumprimento das normas internas, por questões de educação, pelo bom comportamento, boa conduta, postura moral, visando sempre os bons costumes e a harmonização com o coletivo (AVAARD, 2007).

Os artigos 1277 a 1281 do Código Civil, por sua vez, aduzem sobre essa boa postura condominial, em consonância com os direitos de propriedade, visando proteger seu uso indevido. Conforme artigo 1277 do Código Civil: “Art. 1277.fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, dos que habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha” (BRASIL, 2022).

Vale destacar a política da boa vizinhança, inclusos nos artigos de 1277 a 1281 que, em linhas gerais, trata do cumprimento das obrigações e normas condominiais de modo a preservar o sossego e a segurança individual e coletiva. Conforme explica o doutrinador Pedro Elias Avvard, (2007. p.234):

Quais deveres são esses dos condôminos? São quaisquer deveres, estejam na convenção, no regulamento interno, na lei especial ou ordinária, ou, simplesmente, sejam, preceitos morais ou dos bons costumes. A lei maior que, na graduação da multa, se avalie a gravidade das faltas e a reincidência

da prática de infrações, não necessariamente da mesma natureza (AVAARD, 2007, p. 234).

O descumprimento das regras de boa 'vizinhança' ou convivência é passível de incorrer em penalidades, desde que estas estejam previstas em norma maior, necessária e seguindo quórum em caso de omissão no instrumento normalizador do condomínio (BRASIL, 2002). Sobre essa exigência, também explica o saudoso doutrinador Pedro Elias Avvard:

Temos que a competência para o julgamento do ato e determinação de sua punibilidade que, antes, cabia ao síndico ou, omitindo-se este, a qualquer condômino, passou a ser, agora, a deliberação da assembleia por  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, excluído, do total, o infrator. Por fim, a dosagem da multa, que haveria de estar fixada na convenção ou no regimento interno, foi, no novo estatuto civil, delegada aos próprios condôminos julgadores, mas com limites máximos estabelecidos na lei (AVAAR, 2007, p. 233).

A par disso, caberá a assembleia deliberar sobre a punibilidade em questão, atendendo ao quórum específico de  $\frac{3}{4}$  (três quartos). O que antes era deliberado pelo síndico unilateralmente é tornado necessária deliberação coletiva em Assembleia pelos condôminos presentes (AVVAR, 2007).

Estas possibilidades decorrem do chamado 'uso anormal da propriedade'. Dispõe o Código Civil, nos artigos 1277 a 1284, sobre o uso anormal da propriedade:

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 (BRASIL, 2002).

De acordo com o Código Civil, há o direito de fazer cessar interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde provocados por propriedade vizinha. Inúmeras são as possibilidades de interferência, decorrem do uso nocivo ou anormal da propriedade, podendo causar frequentes perturbações à saúde, à segurança e o sossego daqueles que possuem propriedade vizinha. Nesses casos, cabe ao síndico notificar o infrator/causador dessa transgressão, aplicar multas e, se tais medidas de se tornarem ineficazes, diante da recorrência e pontualidade das perturbações,

acionar a tutela jurisdicional (deliberada em Assembleia), intentando preservar ou restituir a paz e o sossego à coletividade (ANDRADE, 2020).

Algumas hipóteses de uso 'anormal' da propriedade podem ser apontadas: desobediência ao regimento interno; colocar em risco a estrutura da edificação; atentado ao pudor; perturbações do sossego; colocação de resíduos e lixos em horário e local inapropriado; deficiência mental que possa causar riscos ao coletivo; vida sexual escandalosa; permissão de ingresso de pessoas duvidosas; utilização das unidades para a prostituição ou comércio de drogas; uso indevido da unidade autônoma; constantes brigas que causem transtornos aos vizinhos; ocupação de áreas comuns com objetos pessoais; toxicomania; exercício de atividade comercial em imóvel residencial; maus tratos a animais nas unidades autônomas e guarda de animais silvestres nocivos aos demais condôminos e outros.

A norma é bem clara ao dispor que o condomínio não deve ser usado de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos condôminos, nos termos do artigo 1.336, parágrafo IV do Código Civil (BRASIL, 2002). Isso dizer que causar prejuízo à segurança, saúde ou sossego dos condôminos é motivo bastante para o condomínio proibir a presença do referido animal (ANDRADE, 2020).

Nessa vereda, é necessário observar o texto da Convenção Condominial sobre o assunto. A par disso, observa-se que grande parte das Convenções menciona esse assunto em consonância com a normal, permitindo a presença dos animais, desde isso não prejudique o sossego e a segurança da massa condominial.

Destarte, manter a presença de animais no condomínio, ou seja, nas unidades autônomas, pode ser compreendido, na perspectiva de alguns, até mesmo como exercício do direito de propriedade, tornando a questão controversa e impossibilitando uma resposta simplória sobre sua adequação ao sistema jurídico. Não se pode perder de vista que a concretude desse direito, se garantido, tem limites no respeito ao direito do outro, ou seja, o uso da unidade deve respeitar as regras de boa vizinhança. Segundo Vander Ferreira de Andrade,

A controvérsia incidente sobre esse tema decorre do confronto existente entre o Direito de propriedade, alcançado os animais como item e objeto do acervo patrimonial do condômino e o direito de vizinhança, que se refere ao respeito mútuo que deve subsistir nas relações igualmente condominiais (ANDRADE, 2020, p. 33).

Em linhas gerais, a propriedade deve ser usufruída em consonância observando o respeito às regras de boa vizinhança e convívio, sem que isso represente algum risco à segurança, sossego ou a saúde dos moradores do condomínio. Os princípios básicos que orientam os direitos dos condôminos estão no Código Civil (Lei 10.406/02) e na Lei dos Condomínios (Lei 4.591). O Código Civil, em seu art. 554, aduz: “O proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam” (BRASIL, 2002).

Desde logo, o uso anormal da propriedade deverá ser impedido, representando um direito coletivo de preservação do sossego e da segurança. Antes de tudo, deverá ser comprovado o uso anormal da propriedade, bem como a comprovação por todos de que aquele animal está prejudicando o sossego, a segurança e a saúde do coletivo, para que não seja necessária a intervenção do Poder Judiciário (ANDRADE, 2020).

A convivência em condomínio exige o cumprimento das regras de uma boa convivência, para que não ocorra um uso nocivo por algum proprietário, materializando-se em atitudes anormais capazes de prejudicar o sossego, salubridade e a segurança dos possuidores, bem como atentar contra os bons costumes da massa condominial e a política da boa vizinhança. Conforme artigo 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 (BRASIL, 2002).

À luz desse artigo, evidencia-se que o direito de propriedade não é absoluto: alguns limites são estabelecidos para o exercício do direito de propriedade em se tratando do direito da coletividade no âmbito condominial. É o que se observa em casos envolvendo barulhos e ruídos: não se pode perder de vista que se faz necessário consultar as normas vigentes e as regras internas dos condomínios. Mais ainda: a legislação. Cumpre ratificar que um dos assuntos mais polêmicos nos condomínios é essa questão de barulhos e ruídos. Acontecem geralmente nas

unidades autônomas dos condomínios e, também, nas áreas comuns externas, bem como salão de festas, e outras.

É salutar que antes de tudo, a política da boa vizinhança e o bom senso preponderem. De fato, que cada caso é um específico, ressaltando questões excepcionais, como a tolerância nos casos de obras e reformas do vizinho, tanto em condomínios empresariais como residencial, que são inevitáveis. Todavia, ressalta-se a importância de seguir as normas internas. Para Vander Ferreira de Andrade, (2020):

Importante consignar que a perturbação do sossego ou da tranquilidade poderá ocorrer tanto de noite como de dia, tendo em vista que a produção de barulho não pode comprometer nem o sossego, nem a normalidade da vida das pessoas; daí porque o Código Civil permite a aplicação de medidas extremamente rigorosas em relação por exemplo, ao condômino antissocial (ANDRADE, 2020, p. 86).

Cumprido observar que a norma é extremamente favorável a preservar a situação conforto e salubridade da massa condominial, mesmo que tenha que tomar medidas mais rígidas para resolver conflitos de interesse, zelando pela normatização e pelo padrão saudável, de modo a garantir um melhor conforto, sobretudo acústico, a todos.

Em virtude dessas considerações, o síndico poderá se necessário for, fazer comprovações técnicas do nível de ruídos perturbadores (à luz da NBR 10152 que regulamentar a intensidade sonora e trata dessas questões acústicas) com ajudas profissionais especializados na área e tomar as medidas extrajudiciais e judiciais que entender cabíveis.

#### **4 O CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

Como visto anteriormente, estabeleceu-se que a hipótese de condomínio, ou seja, de propriedade compartilhada de um bem, juridicamente viável nos termos da legislação cível brasileira, gera direitos e deveres. Dentre estes, há o de convivência harmoniosa, o que se traduz na ideia de 'boa vizinha': uma vez que a propriedade é simultaneamente compartilhada em relação aos espaços em comum, é necessário estabelecer diretrizes e normas que possam orientar o comportamento indistinto de todos os coproprietários sobre o bem, visando preservar seu 'uso normal', regular ou

esperado, o sossego, a segurança individual e coletiva e outros direitos e garantias decorrentes da legislação ou das normas internas adotadas pelo condomínio.

O convívio social demanda respeito e muita empatia. Antes de tudo, é preciso respeitar o outro, ao passo que é possível, também, exigir ser respeitado, em uma relação de mútua cordialidade. De acordo com ilustre Professor, Vander Ferreira de Andrade (2020, p. 91), “a vida em condomínio, especialmente por envolver questões e aspectos de natureza coletiva e comum, requer harmonia, respeito mútuo e cedência recíproca em função de interesses possivelmente não convergentes”. Ocorre que, muitas vezes, essa não é a realidade: ainda em condomínio, vivendo-se, sob certa perspectiva, em coletividade, o desrespeito às regras e normas condominiais é uma possibilidade.

Nesse contexto, o chamado ‘uso anormal’ da propriedade ganha relevo, referenciando os atos perpetrados por um ou uns dos coproprietários em detrimento aos demais que possam representar, nos termos do artigo 1.227 a 1.284 do Código Civil, “(...) interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde (...)” dos demais condôminos (BRASIL, 2002). Não há, no Código Civil, um rol taxativo ou exemplificativo que faça referência aos atos considerados “de uso anormal” da propriedade: sua qualificação decorre de interpretação pautada na legislação, sendo que a afronta à segurança, sossego e saúde dos condôminos por atos particulares e individualizados é a principal premissa norteadora para tanto.

A conduta reputada como “antissocial’ é uma das espécies de atos que, doutrinária e jurisprudencialmente, é referenciada como atentatória aos direitos e deveres do condomínio e que representa um ‘uso anormal’ do bem. De acordo com Farias e Rosenvald (2014, p. 666), o comportamento antissocial é aquele nocivo, insociável, que contraria a sociedade condominial; está presente nas situações que atentam contra a estabilidade das relações sociais estabelecidas entre os coproprietários, chegando a inviabilizar a convivência social” (FACHIN, 2003, p. 261).

É perpetrado pelo ‘condômino antissocial’, aquele “(...) proprietário ou possuidor que descumpre reiteradamente deveres perante o condomínio (...)”, trazendo discórdia, desordem, desassossego e outros atos que, por sua natureza, afrontam direitos e deveres do condomínio e comprometem a boa ordenação e convívio entre os coproprietários: “(...) imagine-se o condômino que consome drogas

nas escadarias do prédio, promovendo algazaras ou se exibindo perante os demais moradores (...)” (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 666).

Segundo Gonçalves (2019, p. 392-393) sobre as especificidades do comportamento antissocial: “(...) deve trazer incômodo e prejuízo à vida no condomínio, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”. Não é o caso por exemplo, da falta de cordialidade ou comunicação: a conduta antissocial tem reflexos diretos e notáveis no uso e gozo da propriedade pelos demais condôminos, que experimentam restrições ou violações ao seu sossego, à saúde e segurança e a outros direitos e garantias eventualmente previstos na legislação ou nas normas internas do condomínio (GONÇALVES, 2019).

O comportamento antissocial, portanto, é aquele que excede a regularidade do convívio entre os coproprietários e que contraria insuportavelmente a legislação ou as normas condominiais (MORAES, 2017). Não tem a ver, portanto, com juízos valorativos feitos individualmente pelos demais proprietários, o que poderia representar uma restrição ilegal ou antijurídica ao uso da propriedade, considerando que, na seara dos valores, o condomínio comporta o convívio não necessariamente optado por pessoas que pensam e agem de formas diferentes e, em certos casos, até mesmo contraditórias.

O caráter ‘antissocial’ da conduta está refletido em atos e ações do condômino que, ressalta-se, afrontam o sossego, a segurança e a salubridades dos demais em decorrência de um uso anormal, excedente à normalidade de sua unidade habitacional ou dos espaços comuns; sem desconsiderar a possibilidade de um atravessamento moral ou valorativo, quando tal premissa está vertida na legislação ou nas normas do condomínio. É o caso, por exemplo, de notórias regras que impõem o uso (ou não) de determinados tipos de vestimentas (ou a falta delas) em espaços comuns: para além da possível moralidade que reveste esses regramentos, o que importa é a sua “redução” a uma norma optada e deliberada pelos proprietários que, organizados em maioria, podem livremente estipular direitos e deveres a serem observados pelos demais.

Como destacam Nery Junior e Nery (2014), a responsabilidade do condômino envolvida nesses casos é objetiva, decorrente das obrigações incorridas pela titularidade do bem, privilegiando-se o respeito ao direito de propriedade dos demais; assim, a oposição de argumentos que intentem afastar a culpa daquele que age de

maneira antissocial, ainda que moralmente relevantes, não são capazes de elidir sua responsabilidade.

## **5 SOBRE A POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DE MULTA E EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

A possibilidade de aplicação de multa ao condômino antissocial por seu comportamento divergente, dissociativo e afrontoso aos direitos e garantias dos demais coproprietários não é questão controversa: o Código Civil, no artigo 1.337, parágrafo único, versa sobre a questão. Este é, inclusive, o principal artigo da legislação civil a tratar do comportamento antissocial e suas penalidades, inserido após as tratativas legislativas sobre os direitos e deveres dos condôminos:

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 antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia (BRASIL, 2022).

Como lembram Farias e Rosenvald (2019), a inserção dessa regra no Código Civil ainda gera discussões, embora o texto da Lei seja claro: é possível a aplicação de multa pelo condômino antissocial por seu comportamento disruptivo, “(...) correspondente ao quádruplo do valor atribuído às contribuições para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia” (BRASIL, 2002). A questão da deliberação em assembleia será, oportunamente, retomada.

Segundo Gonçalves (2019, p. 392-393), a aplicação da referida multa somente se justifica quando o comportamento do condômino é qualificado como antissocial nos limites expostos anteriormente: quando atentam ou afligem a saúde, a segurança e a salubridade dos demais coproprietários, ou mais, quando é “(...) nocivo e provoca atritos de vizinhança ou gera insegurança e desconforto aos demais condôminos, inclusive no aspecto da moralidade”.

A referência recorrente do legislador ao termo “reiterado” inspira o intérprete. Por mais grave que tenha sido o ato que ponha em cheque a conduta do condômino, o legislador, no caso em comento, parece considerar apenas aqueles atos que, por sua reiteração, demonstrem o menoscabo do condômino pelos direitos dos coproprietários e pelas regras do bem viver em condomínio. Daí considerar-se que eventual fato isolado, ainda que gravíssimo (v.g., condômino que mata o cônjuge no recinto da unidade de sua propriedade), não configura por si só a incompatibilidade de convivência do condômino com os demais. Por outro lado, um ato menos grave (v.g., chutar todas as madrugadas, às três da manhã, o latão de lixo; fumar maconha todos os dias na escadaria do prédio; exercer a mercancia em prédio residencial, recebendo numerosos clientes, todos os dias, em profusão), pode realçar a incompatibilidade de convivência de que trata a lei: o critério do legislador é a possibilidade ou não de o condômino submeter-se às regras particulares do bem viver em condomínio (NERY JUNIOR; NERY, 2014, p. 2399).

Como entende Moraes (2017), a inserção legal da possibilidade de multas nesses casos revela a preocupação do legislador em forçar os condôminos a cumprirem seus deveres legais e normativos perante o condomínio, destacando que o comportamento divergente é tão repreensível ao ponto de, potencialmente, atrair a aplicação de multa pecuniária, que tem como base de cálculo a contribuição mensal paga pelos coproprietários, até o limite de dez vezes o seu valor (BRASIL, 2002). Pelo entendimento do autor, a aplicação da multa é excepcional e impescinde de comportamento reiterado, ou seja, não pode ser imposta para descumprimentos pontuais ou esporádicos: o caráter contínuo e sequencial está no cerne de sua imposição (MORAES, 2017).

É possível concluir que as sanções impostas pela lei, que são de cunho exclusivamente pecuniário, podem ser facilmente suportadas por aqueles condôminos que possuem um alto padrão econômico-financeiro. Enquanto o descumprimento reiterado permanecer de natureza financeira - que poderá, sem sombra de dúvidas, causar diversos prejuízos aos demais condôminos uma vez que será capaz de ocasionar um desequilíbrio das contas do condomínio em decorrência da habitualidade do comportamento lesivo -, maiores problemas para obter o ressarcimento não necessariamente serão enfrentados uma vez que os créditos condominiais são garantidos pela própria unidade autônoma (MORAES, 2017, n.p).

Pela lição de Andrade (2020), o comportamento reiterado capaz de atrair a aplicação da multa deverá ser “mediado” pelo síndico ou administrador, que tem a atribuição de formalizar a contrariedade da conduta à lei e às normas condominiais através de notificação enviada ao condômino antissocial. Isso é necessário para, além de possibilitar ao condômino a cessão dos atos ‘antissociais’, registrar as tentativas feitas pela administração de solução da questão; além de corroborar seu caráter

reiterado (MORAES, 2017). A possibilidade de aplicação de multa é questão incontroversa na jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que assim decidiu em um caso recente:

APELAÇÃO - INOVAÇÃO RECURSAL - CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - NULIDADE DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL - FORNECIMENTO DE GÁS - INTERRUÇÃO - DANOS MORAIS - ÔNUS DA PROVA - MULTA DIÁRIA - DESCUMPRIMENTO OBRIGAÇÃO. A lide é delimitada pelos argumentos e pedidos formulados na inicial e na contestação, não cabendo às partes inovar em outra oportunidade, sob pena de se ferir os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa. É possível a aplicação da multa pelo condomínio ao condômino ou possuidor de unidade autônoma que não cumpre seus deveres em relação à coletividade ou que demonstre reiterado comportamento antissocial, nos termos do disposto no art. 1337, Código Civil. Para configuração dos danos morais é necessário que se verifique a presença simultânea de três elementos essenciais, quais sejam: a ocorrência indubitosa do dano; a culpa, o dolo ou má-fé do ofensor; e o nexo causal entre a conduta ofensiva e o prejuízo da vítima. Não estando configurados tais elementos, conclui-se pela improcedência do pleito indenizatório. A multa diária fixada para o caso de descumprimento da ordem judicial tem o escopo de forçar a parte a cumprir a obrigação imposta na decisão judicial (MINAS GERAIS, 2022) (Destacou-se).

Em decisão do ano de 2020, um interessante aspecto foi suscitado: a possibilidade de, além das multas, ser o condômino obrigado a indenizar danos morais após prévia cognição judicial:

APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. CONDOMÍNIO. AGRESSÃO VERBAL. ANTSSOCIAL. ATO ILÍCITO. RESPONSABILIDADE SUBJETIVA. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. Oportunizada produção de provas, sendo intimado o autor para impugnar a contestação no prazo legal, não há falar em cerceamento de defesa. Condomínio com condutas antissociais em face do síndico ultrapassam meros aborrecimentos, levando-o a ressarcir este último por danos morais (MINAS GERAIS, 2020) (Destacou-se).

A hipótese de condenação a indenização por danos morais, diferentemente das multas, não está prevista em norma cível específica relativa ao regime condominial, mas decorre de premissas constitucionais e legais e é possível nos casos em que, além da perturbação geral, a conduta do condômino antissocial gera repercussões e danos na esfera individual de um coproprietário em específico (MINAS GERAIS, 2020). Destaca-se que, de acordo com a lição de Gonçalves (2019), a imposição da referida multa não deve ser feita de forma deliberada pelo síndico, sendo necessário, além da observância da Convenção de Condomínio, a deliberação e

decisão favorável dos coproprietários (excluído o infrator) em Assembleia Geral, atendendo ao quórum específico de  $\frac{3}{4}$  (três quartos), seguindo-se as diretrizes do artigo 1.348 do Código Civil (AVAAR, 2007).

O art. 1.337 do Código Civil prevê multa de até um quintuplo da cota condominial para o condômino ou possuidor que é reincidente e não cumpre seus deveres perante o condomínio, podendo ser imposta, inclusive, ao condômino que reiteradamente não paga as suas cotas condominiais, sobrecarregando os demais partícipes. Deve essa multa ser fixada em assembleia por três quartos dos condôminos restantes, excluído o infrator, considerando-se a reiteração e a gravidade da falta, não eximindo o condômino infrator de responder por perdas e danos. Por sua vez, o parágrafo único do dispositivo em apreço permite que se aplique pesada multa, correspondente a dez vezes o valor da cota condominial, ao “condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”. Tal multa pode ser imposta de imediato pelo síndico, ou pelo corpo diretivo do edifício, na forma do que for regulado na convenção, devendo, porém, sua imposição ser ratificada por ulterior deliberação da assembleia (GONÇALVES, 2019, p. 392).

Nesse mesmo sentido, Nery Junior e Nery (2014) ressaltam a previsão legal de deliberação qualificada e significativa do do condomínio para imposição da referida multa:

O legislador é cauteloso no trato da matéria. Diante do comportamento nocivo do condômino que se quer punir, exige-se decisão por maioria qualificada dos condôminos restantes. Não está o condômino faltoso sujeito à intolerância de grupo pequeno de condôminos. Não. O legislador exige que a deliberação seja tomada por grupo significativo de membros do condomínio. Logo, o cálculo de  $\frac{3}{4}$  se faz levando-se em conta o número de condôminos restantes. Se, por exemplo, o condômino de comportamento nocivo for proprietário de 25% do bem em condomínio, a integralidade dos que deverão deliberar sobre a punição do faltoso será correspondente aos votos dos proprietários de 75%. Esse procedimento deve ser aplicado, independentemente da parcela que o condômino nocivo detenha na propriedade comum. Assim, se o condômino for titular de 60% das unidades, a deliberação de que fala a norma compete a  $\frac{3}{4}$  dos 40% restantes, de modo que mesmo tendo maioria de votos na assembleia plena, o condômino faltoso não possa impor seu comportamento nocivo à minoria (NERY JUNIOR; NERY, 2014, p. 2398).

Ressalta-se que, além da deliberação colegiada dos condôminos sobre as medidas coercitivas, o melhor entendimento esposado pela jurisprudência brasileira referência também a necessidade de oitiva do condômino antissocial, com observância do contraditório e da ampla defesa. Nesse sentido, o Centro de Estudos Judiciários do Superior Tribunal de Justiça editou o Enunciado 508 em sua V Jornada de Direito Civil, assim redigido:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (Arts. 5º, XXIII, da CF/88 e 1.228, §1º do CC/02) e a vedação ao abuso do direito (Arts. 187, e 1.228, §2º, ambos do CC/02) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do CC delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA *apud* MORAES, 2017).

Logo, mesmo que exista a possibilidade de fixação de multa para o comportamento antissocial, sua imposição não deve partir diretamente do síndico ou administrador, mas deve ser deliberada pelos coproprietários; e sua concretização deve decorrer de procedimento que, necessariamente, observa o direito de defesa do infrator.

Todavia, persiste a hipótese em que, mesmo após a imposição das multas, o comportamento antissocial permanece. Como destaca Moraes (2017), a legislação foi silente nesse ponto e a resolução depende da “criatividade” dos coproprietários em relação às medidas cabíveis, observadas as limitações e contornos legais e jurisprudenciais em relação ao direito de propriedade, podendo chegar à possibilidade de se discutir a alienação forçada do bem do infrator (MORAES, 2017), medida excepcional e extremada. Segundo Nery Junior e Nery (2014) sobre a questão:

A norma comete aos condôminos restantes o direito de constranger o infrator ao pagamento de multas vultosas, como sanção pelo prejuízo que causam aos demais. Privilegia-se o direito de propriedade dos que cumprem a convenção social e as regras a todos impostas de obediência à moral e aos bons costumes, em detrimento do direito real daquele que apresenta comportamento nocivo, podendo a punição, por deliberação da assembleia, chegar a corresponder ao afastamento do condômino nocivo ou, em casos excepcionais, à perda de seu direito de propriedade. A ausência de previsão específica dessa possibilidade de punição do condômino na convenção condominial (CC 1334) não implica estejam os prejudicados desautorizados a exercer tal direito, de defesa da harmonia da vida condominial (NERY JUNIOR; NERY, 2017, p. 2397).

Segundo Franco, tais possibilidades estão fundadas na limitação do direito de propriedade, que não é absoluto e pode ser flexibilizado em detrimento ao interesse coletivo ou em caso de coalisão com os direitos e garantias afrontados pelo comportamento antissocial:

(...) o legislador não quis enfrentar o problema e determinar o afastamento do condômino cujo comportamento se revela incompatível com a boa

convivência condominial, temeroso de ferir o direito de propriedade. Rigoroso em outros pontos, o legislador foi muito tímido ao regular a utilização do apartamento da porta para dentro. Contudo, para os abusos reiterados a punição eficaz é a exclusão definitiva do condômino ou, pelo menos, com condenação de mudar-se para outro local, pois não é justo que o edifício seja afetado em seu bom nome e seus moradores forçados a suportar a presença de alguém cujo o mal comportamento seja incompatível com a moralidade e os bons costumes... O preceito constitucional que assegura o direito de propriedade não conflitará com a lei ordinária que descreve a interdição temporária do uso, ou a alienação compulsória do apartamento cujo titular cause intraquilidade a vida condominial. Isso porque aquele direito tem de ser exercido visando o bem-estar social, nunca para prejudicá-lo na sua realização prática (FRANCO, 2005, p. 246-247).

Nesse contexto, surge a comumente referenciada possibilidade de exclusão do condômino antissocial, medida mais grave que, embora não prevista expressamente na Lei, é admitida pela doutrina e na jurisprudência. Segundo Azevedo (2008), a exclusão representa um ato ultimado que pode figurar como única solução para conter abusos ao direito de propriedade, fundando-se, dentre outras premissas, no primado constitucional de função social da propriedade. Em decisão recente, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais tratou da questão da possibilidade de exclusão do condômino antissocial:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - VÍCIO DE FUNDAMENTAÇÃO - EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL - MEDIDA EXTREMA. Demonstradas as razões de decidir, não há falar em nulidade da sentença por ausência de fundamentação. A exclusão de condômino considerado antissocial de unidade condominial é medida extrema e que deve ser encampada somente quando as penalidades administrativas previstas no regulamento interno/estatuto do condomínio e Código Civil, tais como advertência e multa, mostraram-se ineficazes. Preliminar rejeitada e recuso desprovido (MINAS GERAIS, 2022).

Como referendado na decisão, a possibilidade de exclusão do condômino antissocial é juridicamente defensável e admitida na jurisprudência brasileira; todavia, deve ser encarada como medida extrema, excepcional, cabível na hipótese em que as punições legais previstas, como a advertência e a imposição de multa, tornaram-se ineficazes para restabelecer a ordem e o uso normal da propriedade:

(...) não tendo o Condomínio Apelante observado a "gradação normativa", a saber: notificação, advertência e multas por infrações às normas de convivência do condomínio, impossível estatuir "de pronto" na exclusão do condômino antissocial, ainda que seja "mero morador" e não proprietário (MINAS GERAIS, 2022).

Por todas essas considerações, entende-se que há fundamentos jurídicos que legitimam a tese de possibilidade de exclusão do condômino antissocial, medida gravosa e excepcional que pode ser aplicada, através de processo judicial, nos casos em que as punições legais previstas, como a advertência e a imposição de multa, se mostrarem ineficazes para coibir o comportamento antissocial.

## **6 CONCLUSÃO**

Após o desenvolvimento desse artigo, foi possível concluir algumas ideias e premissas. Como visto, o condomínio é uma propriedade autônoma, decorre do uso exclusivo e do direito de propriedade sobre bem de uso comum. Cada tem uma fração ideal do condomínio, que representa a propriedade individual e autônoma, e a outra parte compreende as áreas comuns, que poderão ser usadas pela coletividade, atendendo à sua destinação e não prejudicando o coletivo.

No contexto da convivência condominial, a existência de uma pessoa com conduta antissocial vai muito além, como visto, da existência de regras jurídicas que regulamentam a propriedade conjunta, como o Código Civil e a Lei dos Condomínios Edifícios. O prejuízo aos direitos dos demais pela conduta nociva do infrator admite sua exclusão do convívio dos demais, que não poderão sofrer ter o seu direito abalado em função da infração de apenas uma pessoa.

Diante da ineficácia das multas como tentativa de punição ao condômino infrator e antissocial, restará figurada, ao menos em tese, o descumprimento da função social da propriedade, que é basilar para fundamentar a convivência social e o gozo da propriedade, inclusive espaços comuns titularizados pela coletividade. Nesses casos, revela-se a ineficácia da multa, se sua imposição for insuficiente para impedir que haja desrespeito e afronta às normas que regem a relação condominial.

A boa convivência no condomínio está em consonância com o respeito as normas, pautadas a garantir o direito de todos e para manter uma convivência sadia. O condômino antissocial, ao contrário, afronta a vontade da Lei e a boa-fé e, quando pratica condutas nocivas e temerárias aos demais, deixa de respeitar e de dar destinação social à sua propriedade, prejudicando, sobretudo, valores essenciais para o convívio em conjunto: o sossego, a segurança e a tranquilidade da massa condominial.

Como visto, a legislação prevê sanções para o comportamento antissocial, ultimando com a possibilidade de aplicação de multa. Todavia, em alguns casos, tal medida pode não servir para restabelecer a ordem e conter o comportamento afrontoso à boa convivência, segurança, sossego e salubridade que restam prejudicados pelo ato do antissocial. Como visto nessa pesquisa, nesses casos, é possível acionar a tutela jurisdicional, buscando-se, dentre outras medidas, a exclusão do condômino infrator. Tal medida é extremamente gravosa e excepcional, aplicável somente após processo judicial, fundamentando-se nas hipóteses em que as punições legais previstas, como a advertência e a imposição de multa, se mostrarem ineficazes para coibir o comportamento antissocial.

Assim, em resposta à pergunta-problema, conclui-se que é juridicamente defensável a exclusão do condômino antissocial em razão da ineficácia das multas aplicadas para coibir seu comportamento. Logo, confirma-se a hipótese preliminar: não há apenas indícios, mas fundamentos que indicam que, em caso de ineficácia das multas aplicadas por seu comportamento dissociado dos demais, a exclusão do condomínio é admissível e justificável, após deliberação de todos os coproprietários em Assembleia Geral para tal medida, materializada através de uma ação judicial.

Em suma, diante do exposto, espera-se que a jurisprudência e a doutrina incorporem a premissa de punição do condômino antissocial, vindo a prevê-la na Lei, inclusive. Toda iniciativa e possibilidade que busque preservar ou ampliar a estabilidade da relação condominial é importante, de maneira a garantir-se, ainda que pela intervenção do Poder Judiciário, o bem-estar, direitos e garantias da coletividade que convive em condomínio. Como visto, em resposta ao problema de pesquisa, há fundamentos jurídicos, legais e jurisprudenciais, sendo mais específico, para buscar-se a exclusão do condômino antissocial.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Vander Ferreira. **Manual do Síndico Profissional**. 2.ed. São Paulo: Nelpa, 2020.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio edilício**. 3.ed. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 2017.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no Novo Código Civil Comentado**. 2.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro. Renovar, 2009.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínios Edilício e exclusão do condômino nocivo, **Revista Magister de Direito Civil e Processo Civil**, Porto Alegre: Magister Editora, n. 27, nov.-dez. 2008.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 27 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591 de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pela Presidência da República em 21 de dezembro de 1964. Diário Oficial da União, Brasília, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 27 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 2002**. Código Civil. Decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pela Presidência da República em 11 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União, Brasília, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 27 out. 2022.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2014.

FRANCO, J. **Condomínio**. 5ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

KOLLET, Ricardo Guimarães. Propriedade horizontal e condomínio edilício – em busca de uma identidade jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, RT, n. 60, ano 29, p.99, jan. – jun. 2006.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação 1.0000.20.4690005-1/001. **Diário de Justiça**: Belo Horizonte, MG, 03 set. 2020. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&nome>

roRegistro=4&totalLinhas=10&paginaNumero=4&linhasPorPagina=1&palavras=condom%EDnio%20antissocial&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&. Acesso em: 22 nov. 2022.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação 1.0000.22.004114-9/001. **Diário de Justiça**: Belo Horizonte, MG, 26 mai. 2022. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=1&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=excluso%20condom%EDnio%20antissocial&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>. Acesso em: 22 nov. 2022.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação 1.0024.12.105941-4/001. **Diário de Justiça**: Belo Horizonte, MG, 15 set. 2022. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=10&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=condom%EDnio%20antissocial&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>. Acesso em: 22 nov. 2022.

MORAES, Eduardo. A conduta antissocial e contumaz do condômino e suas implicações. **Portal Migalhas**, [S.l.], 02 jun. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/259850/a-conduta-antissocial-e-contumaz-do-condomino-e-suas-implicacoes>. Acesso em: 22 nov. 2022.

NASCIMENTO FRANCO, J; e GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 5. Ed. São Paulo: RT, 1988.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de A. **Código civil comentado**. 11 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio M. S. **Instituições de direito civil**. V. 4. Rio de Janeiro: Forense,