

O CONDÔMINO ANTISSOCIAL: UMA REALIDADE DIÁRIA QUE BATE À SUA PORTA.

Salomão Resedá¹

SUMÁRIO: 1. ERA UMA VEZ...; 2. ESSE INSTITUTO CHAMADO CONDOMÍNIO; 3. CONFLITOS ENTRE CONDÔMINOS. TODO DIA ELE FAZ TUDO SEMPRE IGUAL; 4. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL; 5. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL PODE DEIXAR DE SER CONDÔMINO?; 6. CONCLUSÃO.

RESUMO: Um dos problemas mais rotineiros da vida em condomínio é a desobediência dos condôminos às regras de convivência básica. Alguns abusos, porém, são praticados não de forma singular, mas de maneira reiterada, o que acaba afetando a convivência ordeira do condomínio como um todo. Para estes casos, a legislação autoriza a incidência de multa e até a imputação da condição de “condômino antissocial” o que justifica a majoração da multa. Mas, há alguns casos que a mera punição pecuniária não resolve o problema. Por isso, muitos se perguntam se seria possível se falar em expulsão do condômino antissocial ou esta medida atingiria direitos constitucionais básicos.

Palavras-chave: Condomínio; condômino antissocial; função social da propriedade; expulsão.

1. ERA UMA VEZ...

Após um longo dia de trabalho, Paulo encerra seu expediente na empresa e dirige-se ao seu veículo. Seu desejo resume-se apenas em conseguir chegar o mais rápido possível à sua residência e poder desfrutar de todo o conforto que ela pode proporcionar. Na busca pela tranquilidade almejada, o personagem dessa história fez uma profunda seleção de opções de moradia, e, enfim escolheu residir num condomínio edilício.

Durante o seu processo de escolha, inúmeros fatores se apresentaram latentes para conduzir-lhe à decisão final: o sentimento de segurança proporcionado por uma

1 Aluno Especial do Doutorado em Direito Privado da Universidade Federal da Bahia (UFBA). Mestre em Direito Privado pela Universidade Federal da Bahia (UFBA); Especialista em Direito Civil pela Fundação Faculdade de Direito (UFBA); Assessor Jurídico do Tribunal de Justiça da Bahia; Professor Universitário; Professor do Pós-Graduação em Civil do LFG

construção onde há inúmeros moradores; a redução de custos com a manutenção ordinária da moradia em face do rateio das despesas; e a tranquilidade em residir no décimo quinto andar do edifício, são apenas umas das ponderações que povoaram sua mente e lhe demoveram da ideia de aquisição de uma casa em face do apartamento.

Satisfeito com a opção adotada, Paulo segue no lento trânsito comum das grandes metrópoles. O ponteiro do seu relógio não para de vencer os minutos, enquanto seu veículo arrasta-se pelo piso asfáltico que serpenteia por entre os altos edifícios que dão coloração acinzentada ao horizonte em sua frente. A distância, apesar de pequena, demanda um lapso temporal exagerado para ser vencida, já que a maioria dos faróis vermelhos que se posicionam à sua frente, também estão com o mesmo destino: o aconchego do lar.

Vencida a batalha do trânsito, o portão do Edifício se abre para que o carro ingresse nos últimos metros até a sua vaga de garagem.

Veículo estacionado e o elevador sobe em direção ao apartamento.

Quando se aproxima do décimo quinto andar, Paulo ouve um som que toca uma música alta e barulho de pessoas. Em plena quarta-feira, seu vizinho do andar de cima está fazendo festa com uma quantidade de decibéis muito superior àquela tolerada. A solicitação de providências ao porteiro não surtiu qualquer efeito e a festa se prolongou até depois das quatro horas da manhã.

Este comportamento se repetiu nos próximos dias. O incômodo não era experimentado apenas por Paulo, mas por outros moradores que também passaram a relatar os fatos no livro de ocorrência do condomínio. A insatisfação generalizada em face daquele condômino específico acaba por trazer uma situação de instabilidade social daquele microssistema que deverá ser sanada pelo ordenamento jurídico com eficiência.

A situação hipoteticamente ilustrada é muito mais rotineira do que se pode imaginar. Com a mudança nos padrões autorizativos de construção existentes nos Planos Diretores Municipais, houve um incremento da possibilidade de construção de um maior número

de unidades autônomas num espaço limitado. Com isso, a quantidade de pessoas habitando o espaço geográfico reduzido é maior, o que acaba por gerar conflitos dos mais variados tipos possíveis.

2. ESSE INSTITUTO CHAMADO CONDOMÍNIO.

O direito de propriedade reinou absoluto durante longas eras na história do direito. Os sistemas inspirados no Direito Romano e, posteriormente, no Código Civil decorrente da Revolução Francesa, tinham como marco filosófico a proteção ao patrimônio. Quanto mais amealhador de riquezas, maior a sua influência social. Por conta disso, a atenção ao direito de propriedade sempre se mostrou como uma conduta de suma importância para o ordenamento, inclusive para o direito brasileiro.

O temor pelo engessamento do conceito de propriedade e a necessidade de assegurar a sua perpetuidade, mesmo com as mudanças sociais experimentadas ao longo dos anos, fizeram com que o Código Civil Francês não trouxesse no seu bojo o conceito de propriedade. Este comportamento foi seguido de perto pelo Diploma Civilista brasileiro que, influenciado pelos ideais da Revolução Francesa, traz a propriedade como algo individualista, unitário, privado, o que resulta dizer que “o que se vê nas codificações citadas é a assunção de um determinado modelo proprietário, baseado na determinação dos poderes proprietários”.

Analisando o tema, Francisco Cardozo Oliveira² afirma que categoricamente que:

O modelo de propriedade acolhido pelo Código Napoleônico é tributário do pensamento político de John Locke, para que, o fundamento propriedade repousa no trabalho individual. No “Segundo Tratado sobre o Governo”, ao fazer a defesa da propriedade privada da terra, Locke afirma que a medida da propriedade é dada pela quantidade de trabalho do homem e pelas necessidades da vida.

2 OLIVEIRA, Francisco Cardozo. *Hermenêutica e tutela da posse e da propriedade*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 35

Apesar da opção de não trazer uma noção conceitual do instituto ora em análise, o Legislador apresenta-o como um complexo de direitos. A sua construção se faz a partir da sobreposição de direitos outros, o que pode ser facilmente constatado a partir da leitura do art. 1.228 do Código Civil de 2002. Sendo assim, o direito de propriedade é formado a partir de um complexo de outros direitos que lhe asseguram características específicas.

Dentre as características conferidas doutrinariamente ao direito de propriedade – como, por exemplo, a sua elasticidade, o absolutismo, a perpetuidade, entre outros – para o presente ensaio deve-se ganhar destaque a exclusividade. O, anteriormente, supremo e absoluto direito de propriedade sempre foi tratado como algo intocável, posicionamento este que vem sofrendo fortes abalos com a inserção de novas linhas mestras filosóficas como a questão da função social da propriedade.

Apesar dessas alterações o direito de propriedade ainda mantém suas características básicas, dentre elas a exclusividade, como mencionado anteriormente. Esta qualidade assegura a incidência de um único direito de propriedade sobre um determinado bem, salvo exceções legalmente previstas, como a questão do direito de superfície.

Vertendo-se para a questão do condomínio, apesar de, num primeiro momento, restar demonstrado que haveria o rompimento deste princípio da exclusividade, tal conclusão se apresenta equivocada.

Isso porque, quando se observa o princípio da exclusividade, verifica-se que cada bem terá para si apenas um direito de propriedade, mas nada se restringe quanto à titularidade do mesmo. Sendo assim, nada impede que aquele direito incidente sobre um determinado bem seja “controlado” por mais de uma pessoa. “No caso do condomínio não desaparece essa exclusividade, porque os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito. O condomínio implica uma divisão abstrata da propriedade, pois cada condômino possui uma quota ideal do bem”³

Portanto, ao se falar em condomínio, estar-se-á diante de uma multiplicidade de titulares de um singular direito de propriedade. Esta condição especial, é uma potencial fonte de

3 DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. vol 4. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 224

conflitos, a qual o direito brasileiro apresenta vários mecanismos para a dissolução da relação condominial. Vale salientar que, quando se fala em condomínio, esta expressão está sendo utilizada de forma genérica, pelo menos neste primeiro momento, haja vista que o Código o divide em dois grandes grupos, a saber: o Condomínio Voluntário e o Condomínio Edifício.

Este último é o foco central do presente trabalho. Denominado, também, de condomínio horizontal ele é observado por Orlando Gomes como sendo uma situação caracterizada,

Pela justaposição de propriedade distintas perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia, tem o exercício do seu direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício com outras unidades autônomas. Do mesmo passo que é dono do seu apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que pertencem, para sempre, em estado de indivisão forçosa.⁴

Exatamente esta justaposição de unidades individuais, agregadas a uma propriedade condominial de uma área denominada de área comum, é o que caracteriza o condomínio edilício, pouco importando se tais áreas privativas estão sobreposta ou pareadas lado a lado. A verticalização não é uma característica fundamental para o edifício, mas sim a existência de propriedades individuais e coletiva num mesmo espaço.

Isso significa dizer que viver num edifício é ter para si uma propriedade exclusiva e uma condominial. Viver num condomínio edilício é experimentar a convivência numa interação social similar a aos padrões de uma cidade e, como tal, deverá respeitar certas limitações de atuações, com a manutenção da paz e da ordem naquela comunidade. A condição de proprietário exclusivo de uma unidade autônoma não assegura a este titular o direito de exacerbar aos limites que lhe são impostos, dentre os quais, destaca-se a necessidade da manutenção da saúde, sossego e segurança, tríade esta formadora dos denominados direitos de vizinhança.

4 GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19 ed. Rio de Janeiro. Forense, 2007, p. 250

3. CONFLITOS ENTRE CONDÔMINOS. TODO DIA ELE FAZ TUDO SEMPRE IGUAL.

Conflitos entre condôminos são muito mais comuns do que se imagina. A grande maioria consegue ser resolvida apenas com uma conversa entre os envolvidos ou a partir da intervenção direta do síndico na mediação do entrave. A intenção de assegurar a convivência ordeira geralmente predomina e o equilíbrio dos interesses volta ao seu estágio de maturação.

Para os demais casos que não conseguem atingir uma solução através de uma conversa inicial, caberá a adoção de medidas mais drásticas, como a aplicação de multas.

Guardadas as devidas proporções, ao optar por viver sob o regime do condomínio edilício, o proprietário será submetido às regras de convivência semelhantes à de uma cidade. Ali, naquele “mundo particular”, regras deverão ser estabelecidas em atenção aos anseios daquela comunidade específica, respeitando, é evidente, os limites entabulados por leis como o Plano Diretor, Código Civil e, principalmente, Constituição Federal.

Desde que se encontrem dentro da moldura estampada pelo ordenamento jurídico, o Condomínio deverá desenvolver um complexo de regras de vivência em comunidade, instrumento este que é denominado de Convenção de Condomínio. Instituído com a votação de, pelo menos, dois terços dos condôminos, a Convenção de Condomínio deve ser considerada como a “Constituição do Condomínio Edilício” por possuir todas as regras de convivência necessárias, sendo, inclusive, de seu corpo que se extrai o Regimento Interno com as normas ordinárias.

O Código Civil, por sua vez, não poderá ser esquecido nesta relação. Este corpo legislativo funciona como um caráter supletivo, ante a ausência de Convenção de Condomínio. Ademais, o Diploma Civil também serve para deixar evidente as regras mínimas necessárias para a validade da Convenção quando traz em seu art. 1.332 as regras básicas que devem constar neste dispositivo legal:

Art. 1334, CC: Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

Observando o inciso IV, percebe-se que o legislador civilista deixou claro que dentro da Convenção de Condomínio deverá – isso num caráter de necessidade – conter as sanções a que estão sujeitos os condôminos e possuidores. A exigência por incidência destas sanções tem um viés educativo e punitivo, haja vista que, como se sabe, em toda vivência comunitária urge a necessidade de entabulamento de regras básicas a serem respeitadas. Neste sentido, o próprio Diploma Civil apresenta o mínimo existencial neste tema, em seu art. 1.336:

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.

Logo no primeiro momento, urge necessário alertar que o rol constante no artigo em destaque não é exaustivo. As hipóteses arroladas em seus incisos possuem contornos meramente exemplificativos, o que significa dizer que havendo condutas outras que não sejam abrangidas pela previsão do art. 1336, mas que venham a ofender os direitos dos outros condôminos, também, deverão ser consideradas como uma ofensa a este dispositivo.

Dentre as quatro hipóteses expressamente demonstradas, aquela que interessa a este pequeno ensaio está estampada no inciso IV quando afirma que é dever do condômino “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.”.

No caso citado, logo no início, é evidente que o vizinho do Paulo está utilizando sua propriedade de forma a prejudicar, pelo menos, um dos três “S” atinentes ao direito de vizinhança. Ao realizar festas ao longo da noite com volume de som além do permitido, fere frontalmente o sossego dos demais proprietários das outras unidades autônomas.

Pois bem, estabelecidos os parâmetros mínimos para um comportamento saudável numa comunidade tão íntima como o condomínio edilício, resta saber qual a punição assegurada pelo Código Civil para estas situações. Deve-se destacar, desde logo, que a norma suprema do Condomínio é a Convenção e que é nela que deve haver previsão para questões como a do comportamento destoante à previsão legal. Este é o pensamento constante no § 2º do art. 1336 do Diploma Civil:

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

O legislador realçou a importância da Convenção de Condomínio ao estabelecer que a multa a ser aplicada ao condômino deve ser aquela prevista na convenção. Acontece que, para evitar abusos que desaguariam na cobrança de multa desproporcional, o Código Civil ordinário cuidou de limitar um teto máximo para esta punição: cinco vezes o valor da taxa de condomínio. É bom observar que o parâmetro da cota condominial como balizador da multa a ser aplicada é bastante interessante, pois mantém sempre atualizado este valor punitivo.

Este, então, seria um primeiro aviso para o condômino displicente: a incidência de multa que poderá atingir até o quántuplo do valor da quota de condomínio. Esta multa, por sua vez, não retira o dever de continuar a adimplir com a quota de condomínio mensal, o que significa dizer que: em havendo, por exemplo, a cobrança do teto máximo, o “infrator” deverá arcar, neste mês, com o pagamento de uma quantia equivalente a seis quotas condominiais, já que serão cinco à título de multa e uma ordinária, sem incidir, neste caso, as indenizações cabíveis em razão de responsabilidade civil ou penal.

A tentativa por uma rápida solução é evidente por parte do Direito Civil. O valor máximo da multa é bastante alto, logo neste primeiro momento. Ocorre que, há casos em que esta multa não é encarada pelo condômino anárquico como um aviso hábil a impedir o seu comportamento destoante com as normas de direitos e deveres.

A manutenção desta conduta tende a aumentar a tensão entre os condôminos, podendo desaguar em comportamentos mais agressivos por aqueles que experimentam tais ofensas em ato reflexo de intolerância. O prolongamento da ofensa é cada vez mais prejudicial, o que significa dizer que a conduta a reprimi-la deve ser majorada na mesma proporção. Por conta disso, o legislador civilista traz em seu art. 1.337 a possibilidade de majorar a multa por descumprimento dos deveres do condômino:

Art. 1.337, CC: 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.

O primeiro ponto de destaque para este dispositivo retromencionado é que sua incidência não poderá ser feita logo num primeiro momento. O legislador deixou evidente que a eficácia do artigo em apreço somente poderá ocorrer quando houver comportamento reiterado, o que deixa claro que somente diante da continuidade do comportamento nocivo, mesmo após a aplicação da multa do art. 1.336 é que o condomínio poderá dispor do preceito da regra exposta no art. 1.337.

Por ser um regime de exceção, a aplicação da multa do art. 1.337 não pode ser feita imediatamente. Para que seja possível imputar ao “infrator” uma multa, que poderá chegar até dez vezes o valor da quota de condomínio, será necessária a realização de uma assembleia de condomínio convocada para este fim. O *referendum* é importante para assegurar o contraditório daquele que é o causador do desequilíbrio social. Apenas com a aprovação de três quartos dos demais condôminos – perceba que neste caso, o Código não falou em presentes, mas em condôminos, o que significa dizer que todos deverão ser

consultados – é que será possível incidir a multa que tem o teto do décuplo do valor da quota condominial.

A atenção a todos os requisitos existentes no art. 1.337 é fundamental para a validade da multa ali existente. O seu não atendimento resultará na invalidade da deliberação da assembleia, ainda que esta tenha sido convocada com fim específico, conforme se observa de alguns jurisprudências abaixo em destaque:

CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. INADIMPLEMENTO DE CONDÔMINO. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ARTIGO 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE. AUSENTE COMPROVAÇÃO DE COMPORTAMENTO REITERADO. CONTRADITÓRIO. NÃO OBSERVÂNCIA. 1.PARA A APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ARTIGO 1.337 NÃO BASTA O INADIMPLEMENTO PONTUAL, SENDO NECESSÁRIO QUE RESTE CARACTERIZADA A REINCIDÊNCIA DO COMPORTAMENTO. 2.AINDA QUE APROVADA PELA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO, COM QUÓRUM QUALIFICADO, É IMPRESCINDÍVEL, PARA IMPOSIÇÃO DA MULTA PECUNIÁRIA, UMA ANÁLISE CASO A CASO, OPORTUNIZANDO-SE O EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO PELO CONDÔMINO APONTADO COMO INFRATOR. 3.DIANTE DA NÃO COMPROVAÇÃO DE QUE HOUVE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO REQUERIDO E AUSENTE DEMONSTRAÇÃO DE OPORTUNIDADE PARA O REGULAR EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO, DEVE SER MANTIDO O ENTENDIMENTO MONOCRÁTICO QUE AFASTOU A APLICAÇÃO DA ALUDIDA MULTA. 4.RECURSO DESPROVIDO. (TJ-DF - APL: 405510920078070001 DF 0040551-09.2007.807.0001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 12/01/2011, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 25/01/2011, DJ-e Pág. 115)

APELAÇÕES CIVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1337 CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE QUORUM MÍNIMO. IMPOSSIBILIDADE. ATO NULO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PEDIDO DE MAJORAÇÃO INDEVIDO. VALOR ADEQUADO. JUSTIÇA GRATUITA. DEFERIMENTO. COMPROVADOS OS REQUISITOS DA LEI 1060/50. RECURSOS CONHECIDOS. IMPROVIDO O APELO DO RÉU E PARCIALMENTE PROVIDOS O APELO DA AUTORA. A aplicação da multa prevista no parágrafo único do art. 1337 do Código de Processo Civil segue a

mesma regra prevista em seu caput quanto ao quorum de 3/4 dos votos dos condôminos para ser revestida de legalidade. Comprovada sua hipossuficiência para suportar os possíveis efeitos da lide, como custas, despesas e preparo, impões o deferimento do benefício da justiça gratuita. (TJ-SC - AC: 876390 SC 2010.087639-0, Relator: Saul Steil, Data de Julgamento: 21/06/2011, Terceira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , da Capital / Estreito)

Esta multa poderá ser aplicada tanto ao proprietário como ao possuidor. Isso significa dizer que, o sujeito passivo da multa, deverá ser aquele que, efetivamente, deu causa à conduta considerada ofensiva. Sendo assim, caso o imóvel esteja, por exemplo, locado, quem pagará a multa em questão será o locatário, não podendo este redirecionar ao locador, nem mesmo ingressar com regressiva contra este último. Nada mais justo!

4. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Há casos patológicos que a incidência da multa prevista no *caput* do art. 1337 não se mostra viável. Apesar de todo o esforço em imputar pesados valores como demonstração da intolerância ao comportamento, o condômino ofensor ainda continua a desenvolver sua atividade de forma destoante com os princípios básicos do direito de vizinhança. Nestes casos de maior gravidade, será ele considerado como condômino antissocial com a seguinte previsão do parágrafo único do art. 1.337:

Art. 1337. [...]

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

A leitura cuidadosa deste dispositivo se mostra bastante importante ante alguns requisitos nele intrínsecos.

O primeiro ponto a ser abordado está na questão do comportamento antissocial. O Legislador preferiu usar uma palavra de significado plural. A expressão antissocial

conduz à conclusão de que todo e qualquer comportamento que não for condizente com a convivência urbana deverá ser repellido. Ou seja, comportamento antissocial constitui conceito vago, a ser preenchido com as referências atuais da sociedade, dentre as quais podem-se citar os mais diversos exemplos: o condômino que desobedece às orientações determinadas no regimento interno; o condômino baderneiro; aquele que chega bêbado, etc.

Efetivamente, a opção do legislador foi a mais correta, posto que a lei sempre permanecerá atual perante os anseios mutantes da sociedade. O que hoje pode ser considerado como um comportamento a ser repellido, num futuro poderá ser tolerado pela sociedade, sem que, com isso, precise fazer uma reforma na legislação.

Outro ponto que merece destaque é que, apesar do legislador apontar a necessidade de “reiterado comportamento antissocial”, não se deve confundir com a mesma conduta. A reiteração não é no mesmo ato, mas sim na postura ofensiva. Assim, pode um condômino, por exemplo, ser multado, num primeiro momento porque tomou banho sem roupas na piscina. Depois receberá uma multa - pela reiteração - por ter quebrado o vidro do elevador e, por fim, incidirá no art. 1337, parágrafo único, porque estava constantemente fazendo festas e ruídos em sua unidade habitacional, tirando o sossego dos demais moradores. Veja que há condutas diversas, porém, todas elas estão abarcadas pelo conceito de antissocial.

O Código não se refere a um comportamento específico, mas sim à atuação que vai de encontro ao que espera a sociedade e por isso qualificado como danoso. São inúmeras condutas que podem ser adotadas, ficando ao talante do próprio condomínio auferir se há adequação com este conceito abstrato.

Estabelecida a noção preliminar para o comportamento antissocial, surge uma nova questão: a condição de condômino antissocial deve ser interpretada, também, quando houver ofensa a relação entre vizinhos ou somente quando a interferência atingir a coletividade? Exemplificando: uma pessoa que reside no andar superior e provoca

inúmeros barulhos ao morador debaixo pode ser considerado com um condômino antissocial, já que o conflito é entre ambos, exclusivamente?

O dispositivo em apreço fala em “gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”. O legislador optou por trazer previsão no plural, o que deixa transparecer que a ofensa deve ser à coletividade e não a um membro único. Esta, pelo menos, é a linha de raciocínio que será adotada neste ensaio.

Quando a interferência ofende apenas a um condômino, gerando um conflito pontual, não se observa possibilidade para o condomínio agir, como uma coletividade, e interferir diretamente nesta relação. O máximo que ele poderá fazer é mediar este conflito na busca de uma solução. Não havendo composição, deverá o condômino ofendido adotar as providências judiciais cabíveis, até mesmo porque o condomínio não terá legitimidade para defender interesse seu.

É evidente que ao mover uma ação judicial, o autor utilizará todas as tentativas do administrador como meio de prova no seu processo. O que se deve ressaltar é que não há possibilidade para que as atitudes tomadas pelo condomínio atinjam o âmbito do judicial, a não ser quando ofenda uma pluralidade de condôminos. Estando, portanto, o condômino a praticar atos contrários àqueles socialmente aceitáveis poderá a assembleia determinar a aplicação de multa por comportamento antissocial no montante de até dez vezes o valor da quota condominial.

O grande detalhe deste artigo está, exatamente, na sua parte final. A multa a ser aplicada perdurará até que a Assembleia de Condomínio posicione-se de forma contrária. Acredita-se que esta opção é bastante arriscada, pois o condômino que foi condenado a pagar a multa poderá pleitear perante o Poder Judiciário a interrupção desta multa antes mesmo que haja uma definição neste sentido por parte do condomínio. Sabe-se que a Assembleia é soberana, mas também não se pode negar que ela está subordinada ao que determina o Poder Judiciário.

5. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL PODE DEIXAR DE SER CONDÔMINO?

Para boa parte da população brasileira a multa estipulada em patamar de dez vezes o valor da quota condominial mostra-se por demais elevada e com seu caráter punitivo bastante evidente. Ocorre que, há situações que mesmo com a incidência deste valor, ainda assim, o condômino continua a comportar-se de forma incompatível com o que era esperado pelo condomínio. Neste caso, surge a questão principal deste ensaio: se, mesmo com a aplicação desta multa, o condômino, ainda assim não ajusta sua conduta àquela desejada, há outro comportamento que poderá ser adotado pelo Condomínio? O Condômino poderá ser expulso? Ser compelido a vender o seu imóvel? Para suscitar os parâmetros de raciocínio e tentar responder a esta pergunta, opta-se por apresentar um exemplo rotineiro para melhor visualização:

Uma determinada senhora possui cachorros em seu apartamento. Tais animais latem por toda a noite incomodando os vizinhos. Após algumas notificações a moradora foi condenada a pagar multas que desaguaram na previsão atinente ao art. 1337, parágrafo único, em razão da ausência de procedimentos que viessem a por fim ao abuso do sossego dos demais proprietários. Mesmo assim, ela permanece omissa ao problema e os seus cães ainda continuam a transtornar a vida de todos.

É possível, através de procedimento judicial, e obedecido o princípio da ampla defesa e do contraditório, condená-la na venda compulsória do seu apartamento, retirando-a da convivência naquele condomínio?

Pouco adiantará buscar respostas na própria letra fria da Lei. O Código Civil foi omissivo quanto a esta questão. Optou apenas por reduzir-se a incidência da multa, não tecendo novos comentários acerca de uma possível expulsão do condômino antissocial.

Este comportamento é bastante criticado por aqueles que estudam a temática envolvendo condomínio edilício. Os mais críticos afirmam que essa “frouxidão” do Código aponta para uma instabilidade das relações internas do condomínio, principalmente, para aqueles considerados como “de luxo”, onde os moradores possuem capacidade econômica para

arcar com os valores arbitrados à título de multa. O Código, então, encontra-se fechado a possibilidade de uma conduta ainda mais agressiva por parte do Condomínio Edifício?

Antes de responder, necessário se faz observar como a legislação alienígena se comporta perante esta situação. Preliminarmente, porém, cumpre aqui salientar que será apenas abordada algumas poucas legislações apenas para demonstrar que a temática é tratada de forma completamente diferente em outros países, não havendo qualquer intenção de apontar todos os ordenamentos que voltam-se ao tema.

Fazendo um rápido passeio, percebe-se que há legislações estrangeiras que tratam do tema de forma mais incisivas ao trazerem em seu corpo normativo previsões que autorizam o Poder Judiciário a retirar o condômino antissocial da sua propriedade, determinando a venda compulsória do imóvel, como forma de punição por sua conduta.

Na Argentina, por exemplo, a Lei 13512/1948, que trata da propriedade horizontal, traz, em seu artigo 15, a seguinte previsão:

Artículo 15 : En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos (). El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.*⁵

5 Tradução livre: Artigo 15. Em caso de violação por parte de qualquer dos proprietários ou ocupantes, das normas previstas no artigo 6º, o representante ou os proprietários afetados formularão uma denúncia correspondente perante o juiz competente e este, convencido em seu juízo sumário da transgressão, se imporá ao culpado a pena de privação de até vinte dias ou multa em benefício do Fisco de duzentos à cinco mil pesos. O juiz adotará todas as posturas necessárias para que cesse a infração, podendo ordenar a alienação do bem ou o uso das forças de segurança pública, se necessário. Sem prejuízo do que ora determinado, se o infrator for mero ocupante, poderá determinar seu despejo em caso de reincidência. A ação respectiva poderá ser manejada pelo representante dos proprietários ou pelo proprietário afetado. A aplicação destas sanções não imputarão em qualquer limitação ao exercício da ação cível cabível ao proprietário ou aos proprietários ofendidos.

Os “hermanos” foram bastante contundentes no dispositivo em comento. Conforme se observa da sua leitura, eles optaram por condutas mais severas, pois autoriza a alienação do imóvel, inclusive com o uso da força policial, se necessário. Não esqueceram, nem mesmo, da questão do possuidor ou locatário⁶. Neste caso será ele despejado. Também afirmam que tais penalidades não interferem nas indenizações cíveis cabíveis.

O direito espanhol também se posicionou quanto a possibilidade de expulsão do condômino antissocial. A lei 49/1960, que trata da propriedade horizontal, trouxe o artigo 7, nº 2, com o seguinte dispositivo:

Artículo 7.

1.[...] omiss

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en el o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad, prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de

6 Argumentando sobre a questão da norma estrangeira J. Nascimento Franco afirma que: “na Argentina surgiram problemas idênticos quanto á interpretação do art. 15 da lei que regula seu sistema condominial. Dizendo a lei que o infrator da Convenção, quando não for proprietário de apartamento, poderá ser desalojado em caso de reincidência, entendeu-se que o desalojamento poderia alcançar o usufrutuário, o nu-proprietário, etc., para afinar, se fixar a orientação de que somente o ocupante precário, ou ao inquilino, é que pode ser imposta aquela penalidade” (p. 243)

*la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.*⁷

Os espanhóis também são bastantes firmes em suas condutas. Assim como os argentinos, eles possibilitam a alienação da unidade imobiliária do condômino antissocial. Antes disso, porém, pode haver a condenação na privação de uso durante período de até três anos.

O que se observa é que, para a adoção de uma drástica medida como esta, faz-se necessária a existência de sentença prolatada pelo Estado-Juiz e transitada em julgado. Em nenhuma das hipóteses apresentadas, será possível adotar a expulsão do condômino antissocial apenas a partir da deliberação da assembleia de condomínio, sob pena de ser concretizada ofensa a direitos sensíveis inerentes à própria pessoa humana.

Retornando a abordagem do direito estrangeiro, não se pode esquecer de suscitar o Código Civil Suíço que também opta por um comportamento mais incisivo, ao determinar, respectivamente, em seus arts. 649-b e 649-c que:

Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement au clui des personnes

7 Tradução Livre:
Artigo 7º

2. O proprietário e o ocupante de apartamento ou instalações não estão autorizados a desenvolver, num local específico ou na generalidade, atividades de construção proibidas em seus estatutos, ou causar danos à propriedade ou violar disposições gerais com condutas consideradas inconveniente, insalubres, nocivas, perigosas ou ilegais.

O presidente da comunidade, por sua própria iniciativa ou por provocação de qualquer proprietário ou ocupante, determinará a cessação imediata das condutas proibidas nesta seção, sob pena de iniciar ação judicial.

Se o infrator persistir na sua conduta, o presidente, mediante autorização da assembleia geral, convocada para este feito, poderá intentar ação judicial inibitória contra ele. As matérias que não estejam expressamente previstas neste dispositivo serão tratados por meio de processo ordinário.

Recebido o pedido, acompanhado do pedido de notificação do infrator, a certificação da resolução aprovada pela assembleia, o juiz pode ordenar como medida de precaução, a cessação imediata da atividade proibida, sob pena de cometer crime de desobediência. Pode, também, tomar as medidas cautelares necessárias para garantir a eficácia da liminar. O recurso deve ser interposto contra o proprietário e, eventualmente, contra o ocupante da casa ou do local.

Se a sentença é condenatória, poderá prever, além da cessação definitiva da atividade nociva, a condenação por danos que causar, a privação do direito de utilização da sua unidade por até três anos, dependendo da gravidade da infração e dos prejuízos causados à comunidade. Se o infrator for o proprietário, poderá a sentença condená-lo na proibição de utilização definitiva da sua unidade e sua venda imediata.

auxquelles Il a cede l'usage de La chose ou dont Il répond, des obligations envers tous lês autres ou certains copropriétaires, sont si gravement enfreintées. – Si la communauté ne comprend de deus copropriétaires, chacun d'eu peu intenter action: dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée a la majorité de tous les copropriété et, à défaut d'exécution dans le délai fixe, ordonne la vente aux encheres publiques de la part, la disposition relativa à la réalisation forcée des immeubles étant applicables, à l'exclusion de celles qui régissent la fin de la copropriété.

Les dispositions relatives à l'exclusion d'um propriétaire s'appliquent par analogie à l'usufruttier et aut titulaire d'autres droits de jurissance sur une parte de copropriété s'il s'agit de droits réels ou de droits personnels annotés au registre foncier

Como dito anteriormente, o Código Civil não acompanhou o que determina outros ordenamentos jurídicos e preferiu calar-se diante da questão da expulsão do condômino antissocial. Diante disso, a doutrina clássica afirmava a impossibilidade desta opção.

Ainda é possível encontrar aqueles que defendem a impossibilidade de sua aplicação, principalmente sustentando a questão da *nulla poena sine lege*, ou seja, ante a omissão, não se poderá aplicar a penalidade. João Batista Lopes, inspirado nos ensinamentos de Nelson Kojranski é defensor desta corrente. Aquele autor cita trecho de obra deste para justificar sua posição:

Diante deste vigoroso obstáculo legal, a exclusão do condômino nocivo, à moda suíça, depende, necessariamente, de uma revolucionária alteração constitucional legislativa, restrita, porém, à seara do condomínio edilício. Até a suspensão temporária do exercício de posse direta (equivale à expulsão espanhola durante longo período) não tem entre nós, previsão legal. Daí se constatar ser bastante vulnerável a proteção do condômino ao defrontar a utilização de unidade condominial, de forma agressiva aos bons costumes.⁸

Porém, partindo para uma análise mais acurada, verifica-se que tal negativa não é tão fácil de ser sustentada, pois, o que se deve observar é o direito de propriedade do ofensor em face da vida harmonia dos demais condôminos resultará na garantia da dignidade destes e, sobretudo, ao princípio da função social da propriedade. A ofensa causada pelo comportamento abusivo afetará diretamente o aspecto saúde, sossego e segurança dos ofendidos. Sobre este prisma, suscita-se os ensinamentos de Ênio Santarelli Zuliani:

8 KOJRANSKI, Nelson. *apud* LOPES, João Batista. *Condomínio*. 10 ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2008, p. 176

Não se ignora a força do princípio do *nulla poena sine lege* e urge reverenciá-lo para o bem da legalidade da ordem constitucional. Ocorre que a ordem de expulsão do condômino não é, em verdade, uma pena civil que o juiz aplica sem ter norma que o autorize a isso, mas sim uma solução prevista no ordenamento adequar os interesses conflitantes dos proprietários. Não se engessam as mentes dos juízes ou imobilizam suas canetas com o frágil discurso de que a lei não autoriza determinado julgamento, bastando recorrer ao disposto no art. 126, do CPC, para se afastar tal argumento. O condômino desafia a ordem jurídica e a convenção, pouco se importando com as regras institucionais e morais, prejudicando, com isso, direitos de ordem pessoal e reais dos demais proprietários, o que autoriza criar o título coercitivo da saída forçada do conjunto de apartamentos (art. 461, § 5º do CPC), devido ao não cumprimento da obrigação prevista no art. 1336, IV e 1337 do CC.⁹

Qualquer afirmação peremptória no sentido de proibir a expulsão é uma grave ofensa à direito de outrem. Será necessária a existência de ponderação de interesses. O conflito entre o direito à moradia e a função social da propriedade é latente e uma singela interpretação pelo viés da ausência de norma que permita a expulsão é uma forma de encarar superficialmente um problema por demais profundo.

Nesta esteira, a doutrina que abre os olhos para a possibilidade de expulsão do condômino antissocial amplia a sua força ganhando mais e mais adeptos. J. Nascimento Franco é bastante crítico quanto a omissão legislativa quanto ao tema:

Possivelmente, o legislador não quis enfrentar o problema e determinar o afastamento do condômino cujo comportamento se revele 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 pra 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 mau comportamento seja incompatível com a moralidade e os bons costumes.¹⁰

Nesta mesma esteira, Silvio de Salvo Venosa também conclui que:

Nossa conclusão propende para o sentido de que a permanência abusiva

9 Zuliani, Ênio Santarelli. *O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas?* Disponível em: <www.tjsp.jus.br/Handlers/FileFetch.ashx?id_arquivo=25707>; acessado em: <03 de jul de 2013>.

10 J. Nascimento Franco P. 247

ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição.¹¹

A mera exposição do posicionamento destes dois autores renomados já demonstra a tendência adotada pela doutrina moderna. Aliás não poderia ser em sentido contrário. Isso porque, o direito de propriedade atual, principalmente aqueles incidentes sobre os bens imóveis, são acobertados pelo manto da função social que se apresenta com exigência de suma importância para o ordenamento jurídico brasileiro. Não é por outro motivo que a Constituição Federal de 1988 o elencou como direito fundamental, nos incisos do seu art. 5º. A topografia deste dispositivo não poderia ser melhor, pois veio logo após o direito fundamental à propriedade. Assim, além de tê-lo deve-se funcionalizá-lo.

A função social da propriedade não estará garantida se for mantido o condômino antissocial na convivência com os demais co-proprietários. A estabilidade das relações estará ameaçada. Neste sentido, Cristiano Chaves e Nelson Roosenvald concluem que:

Apesar da omissão do legislador, cremos que na hipótese de pagamento de multa pelo condômino nocivo, a reiteração das condutas antissociais poderá ensejar ao prédio, por do síndico, o ingresso com a pretensão de exclusão do condômino antissocial do prédio, aplicando-se a tutela específica da obrigação de fazer, com imposição de multa diária no caso de descumprimento da liminar a ser concedida pelo magistrado em antecipação de tutela (art. 273 do CPC). Vale dizer, o juízo de probabilidade quanto à veracidade dos fatos não acarretará a perda do direito de propriedade ou a restrição à fruição da coisa por seu titular (v.g. locação), mas impedirá a faculdade de uso pessoal do imóvel, eis que suprimido o direito de moradia naquele prédio.¹²

Portanto, ao trazer a análise para um foco mais interno, percebe-se que os problemas não são menores. Mais pessoas convivendo juntas, significa uma potencialidade de conflitos exponencialmente maior. Apesar do homem se configurar como um animal gregário – aquele que depende dos outros para sobreviver – ele não possui a capacidade de existir

11 VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil*. Direitos Reais. 3 ed. Atlas: São Paulo. 2003 p. 304

12 FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Reais. Vol 5. 8 ed. Salvador: JusPodium, 2012, p. 513

em bando por tempo indefinido. Com o passar do tempo os interesses mostram-se antagônicos, e com isso os conflitos começam a brotar trazendo a instabilidade ao meio social.

O Condomínio Edifício é uma das maiores demonstrações desta grande potencialidade de conflitos. Bastante difícil é encontrar uma pessoa que não tenha presenciado, ou participado, de algum conflito de vizinhança dentro do seu edifício. A pior notícia é que, com o passar do tempo, e com a mudança de parâmetros para construção, estes conflitos ainda estarão em maior evidência face à fragilização da linha que separa o seu direito do meu. O embate entre o direito de propriedade e o direito de moradia deve ser encarado de frente pelo jurista. O momento de ação é agora, a fim de evitar problemas maiores no futuro.

6. CONCLUSÃO

A questão está lançada para que seja desenvolvida pelos causídicos que atuam diariamente nos corredores dos fóruns. A tutela diária e a defesa dos interesses dos clientes poderá moldar o entendimento omissivo do Código Civil, no sentido de garantir a possibilidade de expulsão do condômino antissocial a partir de uma sentença transitada em julgado.

Por fim, no que se refere a expulsão propriamente dita, comunga-se com a ideia, segundo a qual para preservar interesses do direito fundamental à propriedade, não é possível se falar em expropriação. Na realidade, a sentença prolatada pelo julgador deverá ser no sentido de determinar que o condômino antissocial seja compelido a realizar a venda compulsória do bem dentro de determinado lapso temporal. Outrossim, o valor arrecadado com a alienação será devolvido ao proprietário para que ele venha a adquirir outro imóvel.

Com efeito, defender posicionamento contrário a este seria autorizar o enriquecimento sem causa do condomínio em face de uma conduta do condômino, o que não pode se aceitar. O que se busca com a exclusão do condômino é que ele seja retirado da convivência com aquele ambiente e não que ele venha a sofrer prejuízos maiores do que

aquele que foram decorrentes da imposição da multa.

Diante de tudo o quanto foi mencionado aqui, o fato é que a matéria é latente e muito interessante para o desenvolvimento de um estudo mais aprofundado. A questão a ser abordada está na seguinte pergunta: Na questão do condômino antissocial, qual o valor a ser preservado: a função social da propriedade ou o direito à moradia? Este é um questionamento que demanda análise bastante aprofundada e que deve ser tratado em artigo exclusivo sobre o tema.

REFERÊNCIAS.

CORTIANO JÚNIOR, Eroulths. *O discurso Jurídico da propriedade e suas rupturas (Uma análise do Ensino do Direito de Propriedade)*. São Paulo: Renovar, 2002

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. vol 4. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19 ed. Rio de Janeiro. Forense, 2007.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil. Reais*. Vol 5. 8 ed. Salvador: JusPodium, 2012

LOPES, João Batista. *Condomínio*. 10 ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2008

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direitos da Coisas* 3 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. OLIVEIRA, Francisco Cardozo. *Hermenêutica e tutela da posse e da propriedade*. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil. Direitos Reais*. 3 ed. Atlas: São Paulo. 2003.

ZULIANI, Ênio Santarelli. *O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas?* Disponível em: <www.tjsp.jus.br/Handlers/FileFetch.ashx?id_arquivo=25707>; acessado em: <03 de jul de 2013>