

DIREITO À PROPRIEDADE VERSUS DIREITO DE VIZINHANÇA: A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL

*PROPERTY RIGHTS VERSUS NEIGHBORHOOD RIGHTS: THE LEGAL
POSSIBILITY OF EXCLUDING THE ANTISOCIAL CONDOMINIUM OWNER*

Laila Machado Borba¹

Rafael Verdival²

RESUMO: O presente estudo analisa a possibilidade de exclusão do condômino considerado antissocial, em razão de reiterado comportamento anormal e abusivo, com ênfase nas limitações impostas pelo direito de propriedade, em prol do direito de vizinhança. A temática proposta é relevante, pois existe uma lacuna legislativa no que tange ao reconhecimento da exclusão do condômino antissocial, levando a divergências de entendimentos doutrinários e jurisprudenciais no caso concreto. A presente pesquisa utilizou o método hipotético-dedutivo, com abordagem qualitativa, valendo de levantamento e revisão bibliográfica de artigos científicos, obras monográficas, jurisprudência e legislação. Concluiu-se que é possível a exclusão do condômino antissocial, como última alternativa, desde que isso não signifique a perda da propriedade, mas apenas a expulsão da moradia.

PALAVRAS-CHAVE: Direito de vizinhança. Função social da propriedade. Exclusão do condômino antissocial.

ABSTRACT: The present study analyzes the possibility of exclusion from condominiums considered antisocial, due to repeated abnormal and abusive behavior, with an emphasis on the limitations imposed by the right to property, in favor of the right to neighborhood. The thematic proposal is relevant, as there is a legislative gap regarding the recognition of the exclusion of anti-social condominiums, leading to divergences in doctrinal and jurisprudential understandings in the specific case. This research used the hypothetical-deductive method, with a qualitative approach, using a survey and bibliographic review of scientific articles, monographic works, contracts and legislation. It was concluded that it is possible to exclude the anti-social condominium as a last alternative, as this does not mean the loss of the property, but only the expulsion from the house.

KEYWORDS: Neighborhood law. Social function of property. Exclusion of the antisocial tenant.

¹ Graduada em Direito pela da Universidade Católica do Salvador - UCSAL.

² Doutorando (UFBA) e Mestre (UCSAL) em Direito. Docente da Universidade Católica do Salvador – UCSAL e do Centro Universitário Jorge Amado – Unijorge. Integrante dos Grupos de Pesquisa Direito e Sexualidade, Conversas Civilísticas e do CEBID JUSBIOMED – Grupo de Pesquisa em Bioética, Biodireito e Direito Médico.

1. INTRODUÇÃO

A vida em sociedade é marcada pela diversidade. Diversas culturas, hábitos, religiões, costumes e crenças coexistem em uma mesma sociedade, em um mesmo momento histórico, tornando, em determinadas situações, conflituosa a convivência de pessoas que compartilham o mesmo espaço comum.

Nesse contexto, a convivência pacífica em condomínios residenciais é fundamental para o conforto e tranquilidade de todos os moradores, além de garantir o equilíbrio social. Porém, não é raro que um morador adote comportamentos contrários às normas sociais que perturbam o ambiente e prejudicam a tranquilidade dos demais. Dentre esses comportamentos, pode-se mencionar a realização de festas constantes e barulhentas, comportamento agressivo com outros condôminos ou funcionários, utilização de drogas ilícitas nas áreas comuns, bem como vandalismo contra o patrimônio do condomínio.

Desse modo, descortina-se a discussão sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, em razão de sua conduta abusiva e violadora do direito de vizinhança, afetando a vida dos demais moradores. A discussão se faz ainda mais importante quando se verifica a lacuna legislativa sobre o assunto. Nesse sentido, o presente trabalho tem o seguinte problema de pesquisa: é juridicamente possível a exclusão de um condômino em razão de comportamentos antissociais?

Para tanto, inicialmente, elucida-se conceitos importantes para a adequada compreensão do tema, como a definição de condomínio edilício, direito à propriedade e direito de vizinhança. Em seguida, analisa-se, por meio de fundamentos doutrinários, legais e jurisprudenciais, de que forma o ordenamento jurídico brasileiro pode reconhecer a possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

A presente pesquisa utilizou o método hipotético-dedutivo, com abordagem qualitativa. Realizou levantamento e revisão bibliográfica de artigos científicos, dissertações, jurisprudência, legislação, bem como reportagens e documentos online relativas à temática estudada.

2. O INSTITUTO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício é uma edificação ou um conjunto de edificações destinado ao uso habitacional ou comercial, construído sob forma de unidades autônomas devidamente identificadas, com áreas de uso comum, pertencentes a diversos proprietários (Pinto, 2000).

Conforme explica Orlando Gomes (2012), esse tipo condominial é caracterizado pela divisão de um edifício em apartamentos, andares, salas e conjuntos que juridicamente combinam regras da propriedade individual e do condomínio.

Há indícios dessa estrutura no Império Romano por meio das *insulas*: casas construídas por andares nas quais viviam coletivamente os plebeus. Porém, o Condomínio Edilício popularizou-se nos moldes atuais após a I Guerra Mundial, devido ao desenvolvimento das grandes metrópoles, que ocasionou notável valorização dos terrenos urbanos (Lopes, 2008).

Como explica Maria Helena Diniz, o uso dessa forma de habitação contribuiu para a solução de diversos problemas urbanos em cidades ao redor do mundo, em razão do crescimento desses centros:

Numerosas cidades (Orléans, Paris, Nantes etc) passaram, pelo direito consuetudinário, a praticar a divisão de edifícios em planos horizontais a fim de solucionar seus problemas de: Aproveitamento do espaço, tornando-o mais barato; Tornar mais econômica a edificação, para combater o alto custo de vida; Facilitar a obtenção de casa própria; e Fixar seus donos nas imediações dos locais de trabalho (Diniz, 2013, p. 252).

No Brasil, em razão dos numerosos apartamentos e edifícios existentes, o instituto do condomínio edilício é muito difundido socialmente (Gagliano, Pamplona Filho, 2018, p. 1105). Conforme Daiana Morais, a busca pelo melhor na qualidade de vida é elemento de motivação no que se refere à escolha por esse tipo de moradia:

A vida em condomínio é uma característica da vida nas grandes cidades, neste tipo de moradia o ser humano busca segurança, lazer, tranquilidade e uma redução nos custos, desistindo de possuir uma propriedade individual e muitas vezes de privacidade (Morais, 2021, p. 13).

A primeira norma que regulamentou o tema, por sua vez, foi o Decreto Lei nº 5.481/1928, posteriormente revogado pela Lei nº 4.591/64, vigente até os dias atuais. Nesse sentido, seu artigo 1º dispõe:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei (Brasil, 1964).

Hodiernamente, em conjunto com a Lei nº 4.591/64, aplica-se o Código Civil de 2002, que traz capítulo específico destinado a regulamentar este instituto - nos artigos 1331 e seguintes.

Não há consenso acerca da natureza jurídica do condomínio edilício por coexistir o direito à propriedade individual e o direito à propriedade coletiva. Sendo assim, o titular é, concomitantemente, proprietário singular e coproprietário.

O Código Civil não considera o condomínio edilício pessoa jurídica. Doutrinadores como Lima (2010), Tartuce (2015), Rodrigues (2009) e Kollet (2006), entendem que essa não personificação dos condomínios edilícios é uma lacuna, tendo-se em vista que se trata de sujeitos de direito, dotados de personalidade jurídica e, nesta condição, devem ser havidos como pessoas jurídicas.

Para Kollet (2006) o condomínio edilício preenche todos os requisitos para ser qualificado como uma pessoa jurídica. Frias (2021) segue o mesmo entendimento semelhante, considerando que o Diploma Civil desperdiçou oportunidade ímpar de reconhecer a personalidade jurídica do instituto, quando de sua reformulação.

Outros civilistas, como Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, embora não caracterizem o condomínio edilício com pessoa jurídica, considerem-no como ente despersonalizado (Gagliano, Pamplona Filho, 2018, p. 1105).

No entanto, apesar haver uma lacuna na lei quanto à personificação do condomínio edilício, o Enunciado 90 do Conselho da Justiça Federal admite a possibilidade de reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio, desde que em atividade de seu peculiar interesse (Brasil, 2002).

A convenção condominial, por sua vez, é um documento interno que visa determinar as normas e diretrizes a fim de regular as relações internas do Condomínio. Refere-se a um documento oriundo da vontade das partes, subsidiário e complementar a toda legislação em vigor no país, com a finalidade de normatizar situações específicas (Pinto, 2000).

É possível observar, então, que a convenção de condomínio, conforme explicam Daneluzzi e Mathias, é “norma vinculativa para os condôminos e ocupantes

da unidade condominial e dela devem constar as cláusulas referidas nos artigos 1.332 e 1334 do Código Civil (Daneluzzi; Mathias, 2019, p. 12).

Nessa senda, a assembleia pode ser comparada ao “poder legislativo do instituto condominial” (Venosa, 2000), tornando imprescindível a convocação de todos os condôminos às tomadas de decisão, sob pena de nulidade. Ainda, ao menos uma vez por ano deve haver convocação, sendo o voto considerado de forma proporcional ao conteúdo e extensão do direito do condomínio.

Anteriormente, para que a convenção de condomínio tivesse eficácia, era necessário registro em cartório. Entretanto, a Súmula 260, do STJ, estabelece que a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Neste espeque, ensina o ilustre professor Caio Mário da Silva:

(...) dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente (...) se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual (Silva, 2011, p. 194).

Apesar de tal flexibilização, as convenções devem ser elaboradas de acordo com os direitos fundamentais dos condôminos. Nesse sentido, serão ineficazes as disposições da Convenção que imponham restrições ao exercício normal de direito de propriedade sobre suas unidades autônomas, e que violem a natureza e destinação destas.

3. APORTES CONCEITUAIS SOBRE O DIREITO À PROPRIEDADE

Como a problemática a ser abordada trata sobre a possibilidade ou não de limitação do direito de propriedade em face do direito de vizinhança no condomínio edilício, relevante se mostra fazer algumas considerações sobre o referido direito.

O direito de propriedade é um direito fundamental. Trata-se de prerrogativas de uso, gozo e disposição da coisa, bem como da garantia de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (Brasil, 2002). Está positivada não apenas no Código Civil, mas também na Constituição Federal, em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII. *Verbis*:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (Brasil, 1988).

No plano internacional, a Declaração Universal dos Direitos Humanos estabelece que “toda pessoa tem direito à propriedade, individual ou coletivamente” e “ninguém será privado arbitrariamente de sua propriedade” (ONU, 1948).

George Marmelstein explica que a relação dos direitos fundamentais com a proteção necessária da dignidade humana, considerada em todas as dimensões:

Os direitos fundamentais são normas jurídicas, intimamente ligadas à ideia de dignidade da pessoa humana e de limitação do poder, positivadas no plano constitucional de determinado Estado Democrático de Direito [...]. Se determinada norma jurídica tiver ligação com o princípio da dignidade da pessoa humana ou com a limitação do poder e for reconhecida pela constituição de um Estado Democrático de Direito como merecedora de uma proteção especial, é bastante provável que se esteja diante de um direito fundamental (Marmelstein 2011, p. 2011).

Além disso, trata-se de um dos direitos mais completos dos direitos subjetivos e o núcleo do direito das coisas (Gonçalves, 2023). O jurista Washington de Barros Monteiro (2016) segue o mesmo entendimento e defende que o direito de propriedade é o mais sólido e importante dos direitos subjetivos, tornando-se um direito real por excelência e o eixo pelo qual gravita o direito das coisas.

Leonardo Brandelli destaca a intrínseca relação entre o direito à propriedade e a efetivação da dignidade humana, associando-as ao desenvolvimento cultural dos indivíduos:

Diante da dignidade da pessoa, deve o direito reconhecer a importância que tem o direito de propriedade para o ser humano, para seu desenvolvimento. Tome-se, exemplificadamente, o desenvolvimento cultural do ser humano, o qual não seria possível, nos moldes que conhecemos, sem a adequada tutela à propriedade, eis que, como facilmente percebe, a casa, a escola, a universidade e a biblioteca estão ancoradas sobre o direito de propriedade (Brandelli, 2005, p. 107)

A aquisição de uma propriedade é efetuada a partir do registro público, pois a partir de tal ato, consolida-se o caráter *erga omnes*: meio pelo qual o proprietário exclui ou impede a ingerência de terceiros. Assim, a partir do momento que um indivíduo passa a ter todos esses elementos constitutivos da propriedade, tem-se a propriedade plena. Caso haja a falta de um deles fala-se em propriedade restrita ou limitada (Gagliano; Pamplona Filho, 2020).

O art. 1.231 do Código Civil, profere que a "propriedade se presume plena e exclusiva, até prova em contrário" (Brasil, 2002), como nas relações condominiais, já que "o poder condominial de alguém exclui o de outrem, concomitantemente, sobre a mesma coisa" (Gagliano; Pamplona Filho, 2020, 2020, p.310).

Além disso, o direito de propriedade também é complexo, pois formado de um conjunto de poderes e faculdades; perpétuo, eis que não se extingue pelo não uso, podendo ser exercido por gerações e elástico, já que "pode ser distendido ou contraído sem perder a sua essência" (Gagliano; Pamplona Filho, 2020, p. 312).

Outrossim, o direito à propriedade, muitas vezes está relacionado ao direito de moradia, já que muitas vezes, é o único imóvel do indivíduo, configurando bem de família. Desta maneira, o direito à moradia "traduz necessidade primária do homem, condição indispensável a uma vida digna e complemento de sua personalidade e cidadania" (Farias; Rosenvald, p. 320, 2020).

No entanto, como nenhum direito é absoluto, o artigo 1275 do Código Civil dispõe que a perda da propriedade ocorre pela alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa e desapropriação. Salienta-se que esse rol não é exaustivo, conforme determinado pelo *caput* deste mesmo artigo.

Exemplificadamente, pode-se citar a usucapião como forma de perda da propriedade por parte do proprietário mediante "pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei" (Tartuce, 2015, p.220).

4. DIREITO DE VIZINHANÇA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A convivência humana em sociedade demanda dos indivíduos empenho, a fim de contribuir com a coletividade, mitigando, muitas vezes suas pretensões particulares (Frias, 2021). Para Guilherme José Purvin Figueiredo (2008), existiria um dever social dos indivíduos, caracterizado pela necessidade de autodesenvolvimento exercida da melhor forma possível, seja em aspectos físicos, morais ou intelectuais, a fim de cumprir sua própria função social. A origem dessa função social, porém, consoante Gonçalves, possui controvérsias:

Teria sido, segundo alguns, formulado por Augusto por Augusto Comte e postulado por León Duguit, no começo do aludido século. Em virtude da influência que sua obra exerceu nos autores latino, Duguit é considerado precursor da ideia de que os direitos só se justificam pela missão social pela qual deve contribuir e, portanto, que o proprietário deve comportar-se e ser considerado, quanto à gestão de seus bens, como funcionário (Gonçalves, 2019, p. 345)

Segundo Deguit, “a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre às quais deve responder” (Deguit, 2007, p.51).

Durante o Estado Liberal o proprietário agia nos limites impostos pela lei, conforme a máxima de atuação livre, desde que não cause danos a terceiros. Hodiernamente, entretanto, deve-se fazer de tudo para colaborar com a sociedade, desde que não se prejudique (Farias; Rosenvald, 2020).

É, nesse sentido, que a Constituição Federal em seu art.5º, XXIII, dispõe que “a propriedade atenderá a sua função” (Brasil, 1988). De tal forma, determina por mais que o proprietário tenha o direito de “usar, fruir e livre dispor” (Brasil, 1988) da sua propriedade, deve-se atentar ao seu aspecto funcional coletivo. O Código Civil, por sua vez, em seu artigo 1228, parágrafo primeiro, profere:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (Brasil, 2002).

Complementa o parágrafo segundo, ao dispor nos seguintes termos: “São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”. Sendo assim, o princípio da função social delega ao proprietário da unidade habitacional deveres e responsabilidades de suma importância para a sociedade, retirando-lhe o direito absoluto e individualizado sobre o bem imóvel em prol de um bem comum.

Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2020), a segurança, sossego e saúde são direitos da personalidade inerentes a qualquer ser humano, e não apenas vizinhos.

Portanto, o artigo 1336 do Código Civil estabelece que são deveres 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.

Nesse sentido, Brandão e Godoy (2008, p. 15) enfatizam que:

A fim de que a vida em comunidade seja a mais harmônica possível, devem imperar nas relações entre vizinhos, especialmente, os princípios da solidariedade e da boa-fé, além do princípio da função social da propriedade, sempre presente e aplicável aos proprietários das áreas comuns e privativas (Brandão e Godoy (2008, p. 15).

Ainda, para Sílvio de Salvo Venosa (2013), por mais que o direito de propriedade seja amplo, é inevitável que, no seu exercício, haja restrições e limitações fundadas em interesses de ordem pública e de ordem privada. Destaca também que nas relações condominiais as normais gerais de vizinhança serão sempre aplicadas não apenas para “integrar o ordenamento do condomínio, mas também para suprir eventuais lacunas” (Venosa, 2013, p.345)

Em razão do exposto, é necessário buscar formas de harmonização entre o direito de vizinhança e o direito à propriedade, pautando-se, para tanto, na ideia da função social. Isso é possível, pois o ordenamento jurídico deve promover a efetivação conjunta desses direitos

5. CONDUTAS ANTISSOCIAIS E SUAS REPERCUSSÕES JURÍDICAS

A regulamentação do direito de vizinhança consiste no estabelecimento de regras voltadas à prevenção de conflitos. Estes, por sua vez, decorrem da relação entre o exercício individual do direito de propriedade, em choque com os interesses da vizinhança na qual a coisa está inserida (Morais, 2021, p. 7).

Entretanto a conduta de determinado indivíduo, praticada com habitualidade, pode extrapolar até mesmo os limites de tolerância determinados nas normas de vizinhança, implicando em uma relação antissocial. Nesse sentido, segundo Luiz Edson Fachin (2003), condômino antissocial é aquele que possui reiterados comportamentos que afetam a estabilidade das relações entre condôminos, inviabilizando a convivência social.

De acordo com Saulo Álvares Carvalho (2021), entende-se por antissocial o condômino que, devido ao comportamento infracional, abusivo ou contrário às regras de um condomínio, gera desarmonia e conflitos. Frisa, ainda, que um mero ato isolado

não configura conduta antissocial, devendo ser analisada a frequência e a gravidade de suas ações.

Esses comportamentos em ambiente condominial podem ser ilegais por violar diretamente uma norma jurídica ou uma obrigação preexistente, tendo o agente consciência do resultado, ou seja, aquele que comete ato ilícito. Nesse contexto, podem ser abusivos comportamentos que incomodam exageradamente os vizinhos, como festas barulhentas. Também são lesivos os atos causam danos, mesmo quando o uso da propriedade não é anormal - como uma fábrica que polui o meio-ambiente, mas possui alvará de funcionamento (Gonçalves, 2019).

Conforme lição de Diogo Machado, existem alguns elementos que permitem identificar e caracterizar um condômino antissocial. Nesse sentido, afirma:

Há condutas que permitem a identificação e caracterização do condômino antissocial, como, por exemplo, comportamentos grosseiros e ofensivos para com outros condôminos ou funcionários do condomínio, a criação de muitos animais, a inadequada utilização do patrimônio e da área comum do condomínio, e a realização de eventos com elevado volume sonoro até tarde da noite. Todas as situações citadas podem ofender a saúde, segurança e sossego dos demais condôminos (Machado, 2021, p. 533).

É importante destacar que o abuso de propriedade, bem como sua utilização anormal, extrapola a margem de tolerância que se pode esperar de um vizinho. Quando um padrão de comportamento não está em conformidade com os hábitos e costumes de um local (Morais, 2021, p. 8) – no caso, de um condomínio edilício -, torna-se necessário limitar as prerrogativas do direito de propriedade em prol do direito de vizinhança.

A figura do condômino antissocial é inovação no ordenamento jurídico brasileiro, pois é a partir do advento do Código Civil de 2002 que o legislador tutelou, no artigo 1.337, a importante regra para aquele que, reiteradamente, não cumpra os deveres perante o condomínio, qual seja, a possibilidade de aplicação de multa até o quántuplo do valor atribuído às despesas condominiais.

Acrescenta-se ainda, em seu parágrafo único, que, no caso de reincidência, a multa será mais rígida, ou seja, comporta aumento gradual que poderá ser elevado ao décuplo do valor atribuído para as despesas condominiais. Essa multa possui natureza de sanção, com caráter essencialmente punitivo e pedagógico, sem prejuízo das eventuais perdas e danos que venham a ser apuradas em favor do condomínio prejudicado (Gagliano; Pamplona Filho, 2020).

Apesar de prever penalidade pecuniária, o Código de Processo Civil não prevê de forma expressa e específica a possibilidade de exclusão do infrator, muitas vezes não sendo suficiente para coibir o comportamento nocivo do condômino. Outra problemática é determinar quais condutas são consideradas nocivas, tendo-se em vista o caráter subjetivo em seu enquadramento, pois envolve hábitos e questões culturais variáveis no tempo e no espaço.

O modo como são reguladas as relações sociais que abrangem os direitos de vizinhança são um dos traços característicos da civilização. A em comunidade exige alteridade e compreensão acerca do que é mais adequado à qualidade da vida de cada um.

Desse modo, a partir do momento em que um condômino utiliza sua propriedade de modo reiteradamente abusiva, os moradores prejudicados têm o direito de fazer parar o abuso.

Inicialmente, percebe-se que muitos tentam solucionar a questão extrajudicialmente, seja por advertências, multas ou notificações extrajudiciais. No entanto, as tentativas de composição nem sempre são suficientes, restando ao prejudicado a possibilidade de buscar o seu direito em juízo, aplicando-se a lei cabível (Richetti, 2019).

Francisco Eduardo Loureiro explica as possibilidades de judicialização:

Se as sanções pecuniárias do art. 1.337 esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino. Parece claro que, a par da multa, podem ajuizar o condomínio, os condôminos ou mesmo possuidores prejudicados tanto ação indenizatória como de obrigação de fazer e não fazer, inclusive com pedido cominatório ou de tutela específica', e acrescentando que, nesses casos, 'cabe, assim, medida para retirar o condômino nocivo do edifício, para apreender objetos perigosos, que causem ruídos, ameacem a saúde ou o sossego dos demais condôminos ou a interdição de determinadas atividades ilícitas (Loureiro, 2010, p. 75).

Conforme mencionado, o Código Civil não estabelece a previsão legal de exclusão de condômino com mau comportamento, resultando em uma lacuna da lei. Segundo Gonçalves (2005), isso ocorre devido à dinamicidade da sociedade, o que torna impossível para o legislador prever e normatizar a totalidade das situações de fato que a vida oferece.

Outrossim, destaca que, apesar da lei ser lacunosa, o sistema jurídico no qual está inserida possui mecanismos de integração da lei sempre que houver lacunas. Desse modo, cabe aos intérpretes do direito aplicá-los, tendo-se em vista que não

pode deixar nenhuma lide sem solução, sob a alegação de ausência de norma específica (Gonçalves, 2019).

Em sentido semelhante, Neimar Roberto de Souza e Silva coaduna com o entendimento acerca da sistematicidade do ordenamento jurídico brasileiro como instrumento de reconhecimento da exclusão do condômino antissocial. Para o autor, isso se dá em razão dos princípios jurídicos, concebidos como “normas de especial dimensão” (Silva, 2017, p. 134)

Em um Estado Democrático de Direito, como o Brasil, o magistrado não pode limitar-se a um mero aplicador mecânico das regras emanadas pelo legislador e, sim, deve reconhecer-se como um criador de um “direito vivo e real, ao explicar o sentido e o alcance da normatividade jurídica perante os conflitos de interesses” (Soares, 2016, p. 51).

Diante disto, a jurisprudência desponta como genuína fonte jurídica que suplementa e aperfeiçoa a legislação. Ainda, conforme o artigo 4º da LINDB, quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais do direito (Brasil, 2010).

Para Sílvio Venosa (2021), desde a promulgação do Código Civil de 2002 sabia-se que a decisão da possibilidade de exclusão do condômino antissocial caberia à jurisprudência, assim como já acreditava em uma maior inclinação a sua possibilidade diante da cada vez maior complexidade nas relações condominiais.

Sendo assim, como o Código Civil é omissivo quanto à possibilidade de exclusão do condômino antissocial, cabe ao juiz do caso ponderar no caso concreto o que prevalece: o direito à propriedade ou o direito de vizinhança, ambas normas válidas e com respaldo constitucional.

Para que haja essa ponderação, o juiz deverá examinar o que será considerado vantagem e desvantagem a partir de uma análise teleológica e axiológica hermenêutica sempre com a finalidade em preservar a dignidade da pessoa humana (Soares, 2016).

Atualmente, o direito de propriedade desloca seu foco do absolutismo e do individualismo para consolidá-lo sobre o interesse social. Assim, afasta-se, com o viés egoísta e individualista para contrapô-lo ao coletivo, exigindo que a propriedade exerça a sua função social refletida pelo bem-estar comum (Daneluzzi; Mathias, 2019).

Para Carlos Roberto Gonçalves (2019), a garantia constitucional da propriedade, embora não aberta, está submetida a um processo de relativização, devendo ser interpretada de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária.

Sendo assim, o Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (2012) concluiu que ao verificar que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade e a vedação ao abuso do direito justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal. Conforme demonstrado a seguir, Álvaro Azevedo segue o mesmo entendimento:

A exclusão do condômino nocivo é a única solução para conter os aludidos abusos no direito de propriedade, que tem seu fundamento, principalmente constitucional, na idéia de função social. A propriedade há de exercer-se, sempre, segundo sua função social. A lei civil, assim, dá um passo adiante na complementação desse significado importante, do condicionamento do uso da propriedade de forma harmônica, pacífica, nos moldes legais, preservando o bem estar [sic] dos condôminos, dos vizinhos e do meio ambiente (Azevedo (2008, p. 57).

Pelo exposto, conclui-se que apesar da propriedade ser um direito fundamental, a conduta reiteradamente antissocial do proprietário em um condomínio edilício irá prejudicar o sossego da coletividade e, conseqüentemente, violará a maior diretriz da Carta Magna brasileira: o princípio da dignidade da pessoa humana (Wloch, 2005).

Além disso, é vedado o abuso no direito de fruição, de acordo com o art. 1.228, parágrafo segundo, do Código Civil: “São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem” (Brasil, 2002).

A exclusão de morador antissocial também encontra abrigo nos arts. 12 e 21 do Código Civil (2002), os quais possibilitam que o juiz adote as medidas necessárias a fim de impedir ou fazer cessar o comportamento contrário às normas da boa vizinhança.

Art. 12. Pode-se exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

Art. 21. A vida privada da pessoa natural é inviolável, e o juiz, a requerimento do interessado, adotará as providências necessárias para impedir ou fazer cessar ato contrário a esta norma. (Vide ADIN 4815).

O argumento mais forte daqueles que defendem a impossibilidade de exclusão do condômino antissocial é a omissão legal do artigo 1.337, além das causas de perda da propriedade elencadas nos artigos 1.275 do Código Civil. De acordo com Penteado:

Muito embora seja grave a infração, os tribunais também têm entendido, contrariamente a muitos pedidos deduzidos em juízo, que tais violações não permitem a expulsão do condômino ou possuidor infrator do condomínio, visto não haver previsão legal (Penteado (2014, p. 463).

Conforme demonstrado, é possível a exclusão do condômino antissocial. Porém, para Sílvio Venosa (2021) a sentença que decreta a exclusão do condômino antissocial limita-se à privação do uso de sua propriedade, ou seja, não ocorre a sua perda, mas é privado da posse do seu próprio bem por reiteradas condutas antissociais, ou seja, “o domínio fático que a pessoa exerce sobre a coisa” (Tartuce, 2015, p.401).

Portanto, a propriedade torna-se restrita, pois impede que o proprietário habite em seu próprio imóvel. É inegável que a moradia é um direito fundamental emanado na Constituição Federal.

Todavia, é imperiosa a ponderação de bens entre a proteção da situação possessória do condômino antissocial e o interesse público da coletividade de moradores, “não apenas pelo direito a mais ampla fruição econômica do prédio, como pela tutela em face de interferências desproporcionais e contínuas que oprimam o pleno exercício da titularidade imobiliária” (Farias; Rosenvald, 2020, p.250).

Até a data da submissão deste artigo, não foram encontrados julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e no Supremo Tribunal Federal (STF) sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial nos últimos cinco anos, utilizando-se como palavras chaves os termos “condômino”, “conduta” e “expulsão”, o que surpreende diante da relevância e habitualidade do tema.

Já nos Tribunais Estaduais, algumas decisões são encontradas, ainda que o entendimento não seja pacificado. No seguinte acórdão foi determinada a manutenção da sentença do juízo *a quo* que determinou a exclusão de condômino antissocial.

APELAÇÃO CÍVEL Condomínio Comportamento antissocial e agressivo Afastamento do réu Sentença de procedência Requerido que nega

conduta antissocial, agressões verbais, danos físicos, tentativas de ofensas à integridade física de pessoas e animais A gravidade do comportamento do apelante em relação aos demais condomínios justifica a medida adotada em sentença Ameaças de agressão física, inclusive aos condôminos dos prédios vizinhos, gritarias, xingamentos, disparos com arma de airsoft Réu que não buscou alterar sua atitude, mesmo após ajuizamento desta ação. Comportamento que causa temor aos demais condôminos e vizinhos do condomínio autor Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJ Verba honorária majorada Recurso improvido. (São Paulo, 2022).

Provas como mídias gravadas por câmeras que atestam sua conduta antissocial: gritarias e xingamentos, com uso de palavras de baixo calão, existe notícia de inúmeros incidentes mais graves, tais como ameaça de agressão física, xingamentos dirigidos a demais condôminos, disparo de tiros com arma de *airsoft*. As alegações das testemunhas corroboram com tal fato.

As testemunhas informaram não só uso de palavrões e ofensas, mas também objetos jogados nas janelas das demais unidades, tiros de armas de airsoft, com ameaças físicas, gritarias, danos físicos no condomínio autor e nos condomínios vizinhos, relatando a sensação de insegurança e medo. Também informaram que a atitude antissocial do réu tornou-se notória, influenciando nas decisões de interessados em alugar ou comprar unidade no condomínio autor, inclusive com reportagem em noticiário televisivo. (São Paulo, 2022).

O exercício do direito de propriedade de acordo com a sua função social é, pois, indissociável do dever de respeito ao próximo, não sendo tolerável comportamento antissocial que gere importunação, constrangimento, medo e dano, físico e psíquico, nos demais moradores do condomínio edilício.

A fim negar provimento ao recurso, reiterou a fundamentação na sentença de primeiro grau, destacando que a propriedade deve ser utilizada de acordo com a sua função social, pois é “indissociável do dever de respeito ao próximo, não sendo tolerável comportamento antissocial que gere importunação, constrangimento, medo e dano, físico e psíquico, nos demais moradores do condomínio edilício” (São Paulo, 2022).

Ainda, destacou a existência de convenção condominial do condomínio autor, que estabeleceu dever de cada condômino adotar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, não podendo causar danos ou incômodos aos demais titulares das unidades, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das coisas comuns.

Percebe-se, portanto, a importância em elaborar a convenção condominial de acordo com o interesse coletivo, pois em situações de conflitos poderá ser utilizado como um reforço em prol do interesse coletivo.

Nesse sentido, observa-se que, mesmo diante de situação excepcional, é possível a exclusão do condômino antissocial, ainda que haja a omissão legislativa. Ressalta-se que essa medida deve ser tomada como última alternativa, após o esgotamento de todas as medidas possíveis.

Contudo, reitera-se que a resposta à violação decorrente da conduta antissocial não é a perda da propriedade, mas ao direito de habitação. O condômino antissocial não deixa de ser proprietário - poderá ainda exercer os demais poderes dominiais, entre eles a alienação do bem. O que ocorre, em verdade, é sua retirada do convívio com os outros moradores.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo analisou a possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. Para tanto, verificou os fundamentos do direito de propriedade e do direito de vizinhança, identificando os pressupostos necessários para resolução de conflitos decorrentes da colisão entre esses direitos.

Nesse contexto, observou-se que, apesar do Código Civil ter inovado ao abordar o conceito de condômino antissocial, este trouxe apenas sanções pecuniárias, insuficientes para solucionar situações de abuso de direito. Nesse cenário, faz-se necessário que o condomínio, representado pelo seu síndico, demande uma ação judicial a fim de exigir que o condômino cesse as condutas antissociais, ou, ainda, seja expulso.

Embora parte da doutrina entenda que tal demanda é juridicamente impossível - devido a omissão legislativa -, o juiz deverá decidir cada caso conforme suas peculiaridades, utilizando-se da analogia, costumes e os princípios gerais do direito como instrumentos de integração e supressão da lacuna legislativa. Devem também, levar em consideração o direito à vizinhança em face do direito à propriedade de um só morador.

Demonstrou-se que o direito de propriedade não é direito absoluto. A Constituição Federal de 1988 atribui ao proprietário uma série de deveres atrelados à função social. Nesse sentido, nota-se que o proprietário não tem poderes ilimitados ou irrestritos. Não é possível extrapolar as prerrogativas da propriedade a ponto de poder fazer da coisa o que quiser - inconsequentemente.

Sendo assim, conclui-se que a exclusão do condômino antissocial deve ser concebida como medida extrema, aplicável somente quando as penalidades administrativas previstas no regulamento interno/estatuto do condomínio, bem como no Código Civil, mostrarem-se ineficazes.

A possibilidade de exclusão do condômino antissocial se dá diante da frequência, gravidade e insuficiência nas sanções, devendo analisar o caso concreto, pois há uma flexibilização do direito fundamental à propriedade, pois este não mais poderá exercê-la plenamente ao perder o direito de habitação.

A mencionada exclusão, por sua vez, ocasiona apenas a retirada da habitação, podendo o proprietário ainda dispor do imóvel, seja por comodato, aluguel ou venda. Logo, não haveria a perda da propriedade, mas sim a limitação do exercício desse direito.

A temática trabalhada ainda é pouco discutida nos Tribunais Superiores, limitando a atuação judicial à interpretação jurisprudencial e doutrinária. Assim sendo, faz-se urgente a realização de mais pesquisas a partir do intermédio das bases históricas e legislativas, tanto do Direito Civil quanto do Direito Constitucional, que se construa entendimento adequada, consolidando a possibilidade de expulsão do condômino antissocial.

REFERÊNCIAS.

AGUIAR. Jornada de Direito Civil. Brasília: CJF, 2012.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 57, nov./dez. 2008.

BRANDÃO, Débora Vanessa Caús; GODOY, Leandro de Souza. Direito de Vizinhança. In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes (org.). **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 4. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

BRANDELI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis. **Boletim IRIB em Revista**: São Paulo, 2005.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei Ordinária nº 11.343, de 23 de agosto de 2006.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. STJ - REsp 1736593. Brasília. (...) Legitimidade Ativa do Condomínio. Pretensão exercida para defender interesse próprio. Recorrente: Marcela Pellegrini. Recorrido: Condomínio Jardim Morumbi de Presidente Prudente. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 11 de fevereiro de 2020. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/858001911/inteiro-teor-858001921>

BRASIL. Lei 2.848, de 07 de dezembro de 1940. Código Penal. Diário Oficial da União, Rio de Janeiro, 31 dez.

Condômino Antissocial - O que a lei diz a esse respeito?. Entrevistado: Saulo Álvares Carvalho. . [S. l.]: Escola do Síndico. 25 de março de 2021. Podcast. Disponível em:

<https://podcasters.spotify.com/pod/show/escoladosindico/episodes/T1029---Condmino-Antissocial---O-que-a-lei-diz-a-esse-respeito-ete6ag>

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (CJF). Enunciados aprovados na V jornada de DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum**, v. 20, n. 2, 2019. Disponível em: <http://ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142>. Acesso em: 20 dez. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**: direito das coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

direito civil: Enunciado 508. [2012]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/v-jornada-direito-civil>. Acesso em: 01 set 2023.

DUGUIT. Las transformaciones **Del Derecho Público y Privado**. Albolote: Editorial Comares., 2007.

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

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: reais**. 16 ED. rev. atual. ampl. 5 v. Salvador: Editora JusPODIVM, 2020.

FRIAS, Lucélia de Oliveira. **Condomínio Edilício e o Antagonismo na Relação de Vizinhaça**. Belo Horizonte: Expert 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil – Volume Único**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21a ed. rev. e atual. / por Luiz Edson Fachin. - Rio de Janeiro: Forense, 2012.

- GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito civil brasileiro: volume 1: parte geral**. 2^a. ed.rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.
- GONÇALVES. **Direito Civil Brasileiro 5: Direito das coisas**. 14^a. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.
- LOPES. João Batista. **Condomínio**. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2008.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. Em comentário ao artigo 1.337 in **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência**. Coord. Cezar Peluso. 4. ed. rev. e atual. Barueri, SP: Manole, 2010. p. 1365
- MACHADO, Diogo Fernando Rodrigues. O direito de propriedade e a possibilidade de exclusão de condôminos nocivos com reiterado comportamento antissocial em condomínio edilício, haja vista a desobediência das regras de convivência. **Revista Processus Multidisciplinar**, v. 2, n. 4, 2021. Disponível em: <https://periodicos.processus.com.br/index.php/multi/article/view/435>. Acesso em: 20 dez. 2023.
- MARMELSTEIN, George. **Curso de Direitos Fundamentais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.
- MONTEIRO. **Curso de Direito Civil**. 43 ed. São Paulo, Saraiva, 2016.
- MORAIS, Daiana Costa Martins. O direito de vizinhança e o comportamento antissocial nos condomínios edilício. Revista de Direito UNIFACEX, v. 9, n. 1, 2021. Disponível em: <https://periodicos.unifacex.com.br/direito/article/view/1144>. Acesso em: 20 dez. 2023.
- PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: RT, 2014.
- PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil**. – 24^a Ed – Rio de Janeiro, Editora Forense, 2011.
- PINTO, Welington Almeida, 1949 **O Condomínio e Suas Leis - 4^a Edição Revisada** W.A. Pinto - Belo Horizonte : Edições Brasileiras, 2000.
- RICHETTI. Direito de Propriedade X Direito de Vizinhança: Uma análise dos limites da Liberdade do Proprietário. Trabalho de conclusão de curso.Universidade de Passo Fundo. Passo Fundo, 2019.
- SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Sentença de procedência – Requerido que nega conduta antissocial, agressões verbais, danos físicos, tentativas de ofensas à integridade física de pessoas e animais. Apelação. Recorrente: Jin Ho Chang. Recorrido: Condomínio Edifício It's 163. Relator: José Augusto Genofre Martins, 3 de março de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1774591151>
- SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. 1 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.
- SOARES, Ricardo Maurício Freire. **Elementos da Teoria Geral do Direito**. 3 ed. São Paulo, Saraiva, 2016.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil. v. 4**. 6.ed.rev, atual e ampl - Rio de Janeiro. Forense: Método, 2015.
- VENOSA, Sívio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

Vizinho Traficante pode ser Excluído. Locutor: Sívio de Salvo Venosa.. . [S. Momento com Venosa. 04 de janeiro de 2021. Podcast. Disponível em: <https://silviovenosa.simplecast.com/episodes/vizinho-traficante-pode-ser-excluido-condomino-antissocial-fala-venosa-03-3xgNMBIY>

WLOCH, Fabrício. Fundamentos para a manutenção da ordem: a possibilidade de expulsão de morador sociopata do condomínio edilício à luz da Constituição da República Federativa do Brasil. Jurisprudência Catarinense. Vol. 31, n. 108/109.

**Recebido em (Received in): 21/12/2023.
Aceito em (Approved in): 28/12/2023.**



Este trabalho está licenciado sob uma licença [Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).