



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
FACULDADE DE DIREITO DO RECIFE

THIAGO OTHON LACERDA DE ANDRADE

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL:
uma análise conforme o ordenamento jurídico brasileiro**

Recife

2024

THIAGO OTHON LACERDA DE ANDRADE

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL:
uma análise conforme o ordenamento jurídico brasileiro**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Ciências Jurídicas, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil, Direito Imobiliário, Direito Condominial

Orientadora: Prof.^a. Dr.^a. Fabíola Albuquerque Lôbo

Recife

2024

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Andrade, Thiago Othon Lacerda de.

A possibilidade de exclusão do condômino antissocial: uma análise conforme o ordenamento jurídico brasileiro / Thiago Othon Lacerda de Andrade. - Recife, 2024.

59 p.

Orientador(a): Fabíola Albuquerque Lôbo

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Ciências Jurídicas, Direito - Bacharelado, 2024.

1. condômino antissocial. 2. exclusão de condômino. 3. deveres dos condôminos. 4. propriedade condominial. 5. direito condominial. I. Lôbo, Fabíola Albuquerque. (Orientação). II. Título.

340 CDD (22.ed.)

THIAGO OTHON LACERDA DE ANDRADE

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL:
uma análise conforme o ordenamento jurídico brasileiro**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Ciências Jurídicas, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Direito.

Aprovado em: 11 de março de 2024.

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a. Fabíola Albuquerque Lôbo (Orientadora)

Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Humberto João Carneiro Filho (Examinador Interno)

Universidade Federal de Pernambuco

Prof. Dr. Roberto Paulino De Albuquerque Junior (Examinador Interno)

Universidade Federal de Pernambuco

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus por minha vida, família e amigos. Agradeço por tudo que conquistei até agora, mas peço a Ele para me dar sabedoria para conquistar muito mais.

À minha família, que sempre esteve ao meu lado em todas as etapas deste trabalho.

A papai, por me ensinar a valorizar o estudo, e constantemente me lembrar que o trabalho duro precede às maiores conquistas. À mamãe, pelo auxílio durante todo o curso de Direito, especialmente durante a elaboração do presente trabalho. Obrigado por todos os ensinamentos e conselhos, sem eles não teria chegado aonde cheguei. Às minhas irmãs, Luciana e Valentina, por serem minhas parceiras nessa vida. Obrigado por trazerem a leveza necessária nos dias difíceis. À Júlia, pelo amor e incentivo. Obrigado por ser minha fonte inesgotável de apoio, carinho e compreensão.

À minha orientadora, Profa. Dra. Fabíola Albuquerque Lôbo, pela qual eu guardo uma enorme admiração. Obrigado pela paciência, pelo suporte e pelo aprendizado.

À Profa. Dra. Ana Lúcia Neves de Moura, pela atenção especial dada ao trabalho e por se dispor a corrigir cada vírgula colocada fora do lugar. Sua contribuição foi indispensável para o aprimoramento da pesquisa.

A Dr. Rogério, pela sua contribuição na minha formação jurídica. Agradeço por fornecer os meios necessários à concretização do presente trabalho, desde a indicação de bibliografia até os nossos riquíssimos debates acerca do tema.

Aos membros da banca examinadora, pela disponibilidade e pelo interesse no tema.

A todos os amigos que tive a felicidade de conhecer na Casa de Tobias, especialmente aos meus companheiros nessa caminhada, Arthur e Gregory, que estão comigo desde o dia 1. Nos últimos 5 anos, vocês se tornaram verdadeiros irmãos para mim. A graduação foi mais fácil ao lado de vocês.

Aos demais parentes e amigos que, de alguma forma, contribuíram para minha jornada, minha mensagem de agradecimento pela contribuição significativa em minha formação pessoal e acadêmica.

Por fim, agradeço a cada um que, pacientemente, me ouviu explicar o que era um "condômino antissocial".

“O Direito não socorre aos que dormem, mas
socorre aqueles que querem dormir em paz”

(Martinho Neves Miranda)

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar a possibilidade de exclusão do condômino antissocial no contexto do ordenamento jurídico brasileiro. A pesquisa parte da necessidade de compreender as medidas legais disponíveis para lidar com comportamentos antissociais em condomínios, visando manter a harmonia e a convivência pacífica entre os moradores. A fundamentação teórica aborda conceitos essenciais sobre a propriedade condominial, direitos e deveres dos condôminos, destacando as peculiaridades relacionadas à convivência em espaços compartilhados. Explora-se também a noção de condômino antissocial, delineando suas características e impactos na comunidade condominial. A pesquisa realiza uma análise crítica da legislação brasileira, incluindo o Código Civil e normas específicas relacionadas aos condomínios. São examinadas as possibilidades legais para a exclusão do condômino antissocial, levando em consideração princípios constitucionais e a jurisprudência pertinente. O método utilizado é predominantemente de cunho exploratório, com pesquisa bibliográfica e análise jurisprudencial, a fim de enriquecer a discussão sobre a temática. Portanto, somente após a análise de todas as referidas fontes jurídicas foi possível concluir pela possibilidade de exclusão do condômino antissocial no ordenamento jurídico brasileiro, desde que aplicada após o esgotamento de todas as outras medidas cabíveis.

Palavras-chave: condômino antissocial; exclusão de condômino; deveres dos condôminos; propriedade condominial; direito de vizinhança.

ABSTRACT

The present study aims to analyze the possibility of excluding the anti-social condominium owner within the context of the Brazilian legal system. The research stems from the need to understand the legal measures available to deal with anti-social behaviors in condominiums, with the goal of maintaining harmony and peaceful coexistence among residents. The theoretical foundation addresses essential concepts about condominium ownership, the rights and duties of unit owners, emphasizing the peculiarities related to communal living. The notion of the anti-social condominium owner is also explored, outlining their characteristics and impacts on the condominium community. The research critically analyzes Brazilian legislation, including the Civil Code and specific regulations related to condominiums. Legal possibilities for the exclusion of the anti-social condominium owner are examined, considering constitutional principles and relevant jurisprudence. The methodology used is predominantly exploratory, involving bibliographic research and jurisprudential analysis, to enrich the discussion on the topic. Therefore, only after analyzing all those legal sources was it possible to conclude that, in the Brazilian legal system, the exclusion of antisocial condominium owners is possible, if it is applied after all other applicable measures have been exhausted.

Keywords: antisocial condominium owner; condominium owner exclusion; duties of condominium owners; condominium property; neighborhood rights.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	8
2	O REGIME JURÍDICO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO	12
2.1	A DEFINIÇÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL	12
2.2	AS PENALIDADES APLICADAS AO CONDÔMINO ANTISSOCIAL.....	17
2.3	A ORIGEM DA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL. 25	
3	O ENUNCIADO Nº 508 DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL.....	33
3.1	O CONCEITO DE EXPULSÃO ADOTADO PELO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	35
3.2	A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO JUSTIFICATIVA PARA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL	38
3.3	A VEDAÇÃO AO ABUSO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NA RELAÇÃO CONDOMINIAL	43
4	DO PROCEDIMENTO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL E DA APLICAÇÃO JURISPRUDENCIAL	48
5	CONCLUSÃO.....	53
	REFERÊNCIAS	55

1 INTRODUÇÃO

De início, cabe destacar que, como bem explicou Aristóteles em sua obra “Política”, há inerente ao ser humano uma tendência natural a viver em sociedade, rodeado de outros pares, interagindo e associando-se. Aliás, Aristóteles pondera, justamente, que viver coletivamente é a única maneira dos seres humanos exercerem a sua verdadeira essência.

Contemporaneamente, houve o aumento significativo do número de indivíduos buscando apartamentos em condomínios edilícios para estabelecer sua moradia, seja pela maior sensação de segurança ou pelas comodidades que as áreas comuns podem oferecer, como academia ou salão de festas, de modo que o número de brasileiros morando em apartamentos saltou de 8,5% (oito e meio por cento) em 2010, para 12,5% (doze e meio por cento) em 2022, conforme dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)¹.

Diante disso, pode-se afirmar que um dos principais grupos a que um indivíduo pode pertencer é o da coletividade condominial, haja vista a recorrência com que se interage com os demais condôminos, uma vez que todas aquelas pessoas são igualmente donas de uma parcela da propriedade, possuindo direitos, deveres e responsabilidades que devem ser observadas.

No entanto, é importante destacar que a convivência harmoniosa em condomínio é fundamental para a qualidade de vida e bem-estar dos moradores, ao passo em que a presença de um condômino que reiteradamente desrespeita as normas internas, atentando contra o sossego e a segurança dos demais, pode gerar conflitos e perturbações que afetam não apenas os vizinhos imediatos, mas todo o ambiente condominial.

Por isso, ao contrário do que Aristóteles jamais anteviu, a convivência em condomínio edilício pode ser complexa, já que envolve, exatamente, a interação diária de diversas pessoas em um mesmo espaço, com opiniões e hábitos divergentes, de modo que são cada vez mais necessárias a maleabilidade e a adaptabilidade das relações interpessoais.

¹ IBGE. Censo Demográfico 2022: Características dos domicílios - Resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

Nesse sentido, considerando o grande número de indivíduos convivendo no mesmo espaço, pode acontecer que um morador passe a apresentar um comportamento nocivo, que atrapalhe a convivência pacífica da coletividade condominial, surgindo assim a figura do condômino antissocial, sendo aquele morador que apresenta uma conduta incompatível com os valores da coletividade, perturbando a paz condominial, prejudicando a segurança, tranquilidade, sossego, saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais.

Nesse contexto, o termo condômino antissocial passou a ser utilizado para caracterizar tanto o “dono” do imóvel, proprietário registral da unidade, como o possuidor, que exerce a posse direta da unidade, sem ser o seu titular, a exemplo do locatário, do comodatário e do usufrutuário.

No entanto, é de suma importância, para o desenvolver deste estudo, traçar uma divisória clara entre as duas figuras acima mencionadas, eis que o presente trabalho vai se dedicar a estudar a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, real detentor do direito de propriedade sobre o imóvel, deixando de aprofundar o debate acerca da eventual exclusão do possuidor antissocial, pois este último apenas exerce a posse sobre o imóvel.

Dessa forma, quando um condômino age de maneira antissocial, causando transtornos e prejudicando a qualidade de vida dos demais, emerge a demanda acerca das penalidades aplicadas pela administração do condomínio para coibir tal comportamento nocivo, as quais, comumente, são sanções pecuniárias que apresentam caráter punitivo, pelo prejuízo causado, e educativo, para evitar que tal conduta torne a ser repetida.

Entretanto, na realidade condominial, é cada vez mais comum se deparar com situações em que o valor da multa aplicada não é suficiente para coibir a reincidência daquela atitude delituosa, de modo que, em certos casos, infrações à Convenção condominial e ao Regimento Interno passaram a se tornar hábitos corriqueiros, pois, no final do dia, bastava ao antissocial pagar um boleto e tudo estaria supostamente resolvido.

Nesse contexto, enfatiza-se que, no ordenamento jurídico brasileiro, a possibilidade de exclusão do condômino antissocial ainda é um tema controverso e pouco explorado. Em geral, a legislação que rege a vida em condomínio edilício, a qual está disposta entre os artigos 1.331

a 1.356 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), trata apenas de sanções referentes a medidas disciplinares, como as multas pecuniárias, mas a exclusão em si não está expressamente prevista.

Diante disso, existe uma corrente doutrinária que enxerga a exclusão do condômino antissocial como uma violação ao direito de propriedade² – que garante a todo cidadão o direito de usar, gozar e dispor de sua propriedade – especialmente por não existir uma previsão legal clara que a autorize.

Por outro lado, sabe-se que a permanência do comportamento antissocial, sem a possibilidade de adoção de medidas severas, coloca em risco a própria existência do condomínio, sendo inúmeros os casos práticos em que condôminos vendem suas unidades, ou deixam o condomínio, com o único e verdadeiro propósito de fugir daquele ambiente em razão da existência de condôminos ou possuidores antissociais. Na expressão popular, é o famoso “os incomodados que se mudem”, o que, evidentemente, se mostra absurdo, pois não é razoável que a vítima dos comportamentos antissociais tenha que se submeter a tal constrangimento.

Outra questão a ser considerada, é a complexidade do comportamento antissocial em si, afinal, no ordenamento jurídico brasileiro, não existe um rol taxativo que disponha todas as possíveis condutas nocivas no condomínio, o que seria materialmente impossível. Assim, o que é considerado como comportamento antissocial por alguns pode não ser visto dessa forma por outros, o que torna necessária a definição de critérios precisos para que se possa promover a exclusão do antissocial.

Em tempo, por não possuir um rito processual próprio, o procedimento para promover a exclusão do condômino antissocial ainda é nebuloso, visto que cada condomínio passa a conduzir a situação de uma determinada forma, carecendo de padronização e segurança jurídica, o que implica a necessidade de o objetivo do presente trabalho abordar, especificamente, o processo a ser seguido, até que culmine na eventual exclusão do condômino antissocial.

² Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Para tanto, é necessário ponderar se é possível ou não haver a exclusão, bem como se é ou não uma medida razoável e proporcional diante dos danos causados pelo comportamento do condômino, e se há mecanismos jurídicos que possibilitem a aplicação dessa medida de forma justa e equilibrada.

Diante desse contexto, o presente trabalho encontra-se dividido em 5 (cinco) capítulos: uma introdução, que tem como escopo a delimitação do tema estudado, a demonstração da sua relevância para a comunidade jurídica, bem como a apresentação da metodologia empregada; 3 (três) capítulos de desenvolvimento; e uma conclusão, na qual será realizada uma reflexão crítica acerca do resultado da pesquisa.

No desenvolvimento, primeiramente, será analisado o regime jurídico do condômino antissocial já previsto no ordenamento jurídico brasileiro, a sua definição e as penalidades que lhe podem ser aplicadas. Em seguida, será avaliada a compatibilidade da exclusão do condômino nocivo com o ordenamento jurídico brasileiro, além dos eventuais limites ao direito de propriedade, norteados pela função social da propriedade e pela vedação ao abuso do direito. Por fim, será examinado o procedimento que deve ser adotado pelo condomínio para a concretização dessa medida, as suas consequências jurídicas e a sua aplicação em casos práticos.

Assim, o presente trabalho se propõe a investigar a possibilidade de retirada do condômino antissocial no ordenamento jurídico brasileiro através do método dedutivo, utilizando a técnica exploratória, partindo da pesquisa bibliográfica das normas vigentes e dos princípios constitucionais envolvidos, da doutrina pátria e estrangeira, bem como as mais recentes decisões do Poder Judiciário afetas ao tema, sempre fazendo uma análise crítica do conteúdo encontrado.

Por fim, espera-se contribuir para o debate jurídico sobre o tema, fornecendo subsídios para uma reflexão mais aprofundada sobre os limites do direito de propriedade no âmbito condominial.

2 O REGIME JURÍDICO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

Em que pese a possibilidade de exclusão do condômino antissocial representar uma lacuna no ordenamento jurídico brasileiro, a existência do condômino nocivo não foi completamente ignorada pela Legislação brasileira, estando presente no artigo 1.337 do Código Civil de 2002, desde a sua redação original. Desse modo, antes de adentrar no debate acerca da viabilidade de uma penalidade tão severa como a exclusão, faz-se necessário analisar o regime jurídico atribuído ao condômino antissocial na legislação vigente, a sua definição e a quais penalidades estaria sujeito atualmente.

2.1 A DEFINIÇÃO DE CONDÔMINO ANTISOCIAL

Conforme já foi adiantado, uma das principais problemáticas enfrentadas pelos estudiosos do Direito Condominial é a ausência de um conceito claro e objetivo de “condômino antissocial”, de modo que ainda restam dúvidas na hora de se estabelecer quais atitudes englobam esse comportamento, o que pode dificultar a tomada de medidas adequadas para coibir esses comportamentos e garantir a segurança e a tranquilidade dos demais moradores.

Nesse sentido, Mello (2017, p. 277) reitera que o conceito de condômino antissocial, é “uma espécie de cláusula aberta pela qual o magistrado deverá utilizar a experiência comum do mundo vivido” para decidir. Diante disso, a exclusão do condômino antissocial é frequentemente decidida de forma diversa pelos tribunais, que precisam avaliar cada caso individualmente, o que pode levar a interpretações diferentes e a decisões conflitantes, tornando a exclusão ainda mais controversa.

Dessa forma, como primeiro passo para que se alcance uma clara definição de condômino antissocial, o presente trabalho propõe uma análise objetiva do tema, preliminarmente delimitando quem é o “condômino” sujeito ao regime da antissocialidade, em seguida restringindo o universo das possíveis condutas antissociais praticadas.

O Código Civil (Brasil, 2002), por sua vez, tratou do tema em seu artigo 1.337, *caput* e parágrafo único, referindo-se a essa figura como o “condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio (...)”, e como o “condômino ou

possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos (...)", trazendo uma definição ampla acerca do conceito de condômino nocivo.

Nesse ponto, ainda que a referência ao condômino nocivo tenha se dado de forma superficial, a tentativa de delimitação do comportamento antissocial, pelo Código Civil de 2002, representa uma inovação no ordenamento jurídico brasileiro, eis que não existia nenhuma previsão legal sobre o tema no Código Civil de 1916, e nem mesmo na Lei 4.591/64, a qual trata das disposições sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias.

Ademais, percebe-se que o legislador, com a redação do dispositivo legal citado, optou por atribuir o comportamento antissocial tanto ao condômino em sentido estrito, qual seja o coproprietário das unidades autônomas e das partes comuns, como também ao possuidor a qualquer título da unidade autônoma.

Nas palavras de Neves (2023, p. 70), o condômino em sentido estrito:

[...] é o proprietário da unidade autônoma e cotitular das partes comuns. É aquele que tem o registro do imóvel em seu nome, portanto, é o titular do domínio. Sem prejuízo, o legislador equipara ao condômino as pessoas dos promitentes-compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, consoante o disposto no art. 1.334, § 2º, do Código Civil.

Portanto, verifica-se que o condômino é a pessoa que estabelece uma relação formal com o condomínio em razão de sua posição como detentor do direito real de propriedade, oriunda do registro da sua titularidade perante o Registro de Imóveis.

Ainda, deve-se ter em mente que se estende a condição de condômino proprietário ao promitente comprador e ao cessionário de direitos, uma vez que, apesar de não serem proprietários registrares, estes têm a expectativa de sê-lo, porque seu título lhes dá direito de adquirir tal status jurídico, de modo que também podem ser reconhecidos como condôminos antissociais (Neves, 2023, p. 71).

Conforme indicado anteriormente, o objeto do presente estudo está limitado à possibilidade de exclusão do condômino antissocial, proprietário registral da titularidade sobre a unidade autônoma e coproprietário das partes comuns.

Desse modo, delimitado o conceito de “condômino”, passa-se a análise das possíveis ações prejudiciais. Afinal, a partir de que ponto um morador deixa de ser apenas “mal-educado”, e passa a apresentar conduta própria da antissocialidade?

Nesse ponto, cabe antecipar que o conceito de condômino antissocial não é sinônimo de um indivíduo mal-educado, que, simplesmente, deixa de cumprimentar os vizinhos no elevador, ou que não dá bom dia aos funcionários do prédio.

Da leitura do art. 1.337 do Código Civil (Brasil, 2002), pode-se perceber que o conceito de atitude antissocial é muito genérico e abrangente, remetendo-se a um “reiterado comportamento” que gera “incompatibilidade de convivência com os demais condôminos”, na medida em que estes ficam impossibilitados de exercer plenamente os seus direitos.

Isso se deve ao fato de que, por escolha do legislador, foi adotada uma definição aberta de antissocialidade, ou seja, não foi tipificado, na lei, um rol de todas as condutas consideradas antissociais, o que nem seria possível, dada a variada gama de situações que podem surgir no dia a dia de um condomínio edilício, o que tornaria inviável para o legislador tentar prever todas as situações que poderiam se enquadrar nessa definição.

Todavia, ainda que não exista uma única e inequívoca definição para tal instituto, a expressão “antissocial” é corriqueiramente utilizada para designar aquele comportamento inadequado que “gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos”, através de atitudes reiteradas e constrangedoras, que põem em risco o sossego, a salubridade e a segurança da coletividade condominial”, consoante exposto por Pereira (2017, p.130).

Ademais, destaca-se que o termo “condômino nocivo”, também utilizado como análogo ao antissocial, deriva do latim *nocivus* ou *nocere*, que significa fazer mal, causar dano. Assim, um condômino nocivo é um coproprietário que, de modo prejudicial ou potencialmente danoso a outros, faz uso anormal de sua propriedade (Silva, 2017, p. 115).

Nessa mesma linha de raciocínio, Luiz Edson Fachin (2008, p. 261) salienta que a conduta antissocial é aquela “na qual a estabilidade das relações entre condôminos é gravemente ameaçada, inviabilizando a convivência social”, conforme destacado na obra *Comentários ao Código Civil: parte especial do direito das coisas*.

Dito isso, é comum que esses comportamentos envolvam o desrespeito aos deveres legais impostos aos condôminos pela previsão do 1.336 do Código Civil³ (Brasil, 2002) e do art. 10 da Lei 4.591/64⁴ (Brasil, 1964).

Além do descumprimento dos deveres impostos pela Legislação, percebe-se que o caput do artigo 1.337 se refere, de modo amplo, ao não cumprimento de deveres para com o condomínio, do que se infere que a possibilidade de aplicação de pena ao condômino que descumpra todo e qualquer dever que tenha para com o condomínio, inclusive as violações às normas internas do condomínio, previstas na Convenção e no Regimento Interno, normalmente estando associados ao descumprimento de regras de convivência, como barulho excessivo, falta de cuidado com as áreas comuns, comportamento agressivo com os vizinhos e funcionários do condomínio, atentado ao pudor, dentre tantas outras.

Por outro lado, pode surgir, ainda, o questionamento acerca do significado do adjetivo reiterado, utilizado para condicionar o comportamento antissocial, e diferenciá-lo de meros e eventuais descumprimentos das normas condominiais. Afinal, quantas vezes é reiterado? A partir de quantas infrações se configuraria a reiteração da conduta?

No intuito de sanar tal dúvida, é necessário compreender que a conduta antissocial não está restrita à reiteração de um único tipo de infração, mas sim ao conjunto de comportamentos

3 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. [...]

4 Art. 10. É defeso a qualquer condômino: I - alterar a forma externa da fachada; II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; IV - embaraçar o uso das partes comuns. [...]

que inviabilizam o convívio em coletividade, de modo que não há a necessidade de repetir o mesmo ato para que se caracterize a reiteração, mas sim práticas isoladas, ainda que distintas umas das outras, mas que demonstrem comportamento incompatível com a vida em condomínio (Koerich Júnior, 2018, p.150).

A título de exemplo, um condômino que, em uma ocasião, agride um funcionário do condomínio e, em outra oportunidade, pratica atos libidinosos nas áreas comuns, deve ser considerado antissocial, independentemente de ter praticado apenas uma vez cada conduta isoladamente.

A incompatibilidade de convivência com o referido morador não depende da prática de atos libidinosos em duas oportunidades distintas, nem mesmo que chegue ao ponto de agredir o funcionário outra vez, sendo necessária a análise do comportamento como um todo, para que seja identificada a antissocialidade.

Nessa oportunidade, prudente destacar o exemplo de condômino antissocial proposto por Neves (2023, p. 75), ao alegar que:

[...] é o caso do condômino que anda armado pelas áreas comuns ameaçando os demais, realiza semanalmente festas em sua unidade, mantém uma enorme quantidade de animais, sem qualquer asseio, em seu apartamento, liberando fortes e constantes odores desagradáveis que empestieiam todo o prédio.

Diante da falta de definição expressa no Código, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, também utilizam-se de exemplos práticos para delimitar o comportamento nocivo nos condomínios (2018, p. 802):

Imagine-se o condômino que consome drogas nas escadarias do prédio, promovendo algazarras ou se exibindo perante os demais moradores. De um modo geral utiliza a terminologia “condômino nocivo” para designar pessoas que apresentam conduta incompatível, perturbando a paz condominial, prejudicando a segurança, tranquilidade, sossego, saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais.

A princípio são exemplos exagerados, utilizados para fins didáticos, mas que conseguem ilustrar perfeitamente o conjunto de comportamentos que configura a conduta antissocial.

Por outro lado, cumpre reforçar que não é qualquer descumprimento das normas do condomínio que justificaria eventual caracterização do condômino como antissocial, de modo que o referido instituto não pode ser banalizado e aplicado em qualquer caso indistintamente.

Isso se deve ao fato de que o regime do condômino antissocial é excepcional, tratando-se de uma regra de exceção, que interfere severamente na esfera jurídica do indivíduo, e justamente por isso, deve ser interpretada de forma restritiva, e não ampliativa (Neves, 2023, p. 74).

Ora, não é porque um morador transportou o carrinho de compras no elevador social, em vez de utilizar o elevador de serviço, que este estaria sujeito ao enquadramento no conceito de condômino antissocial, o que gera a necessidade de que cada caso seja analisado isoladamente, utilizando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

O comportamento antissocial, objeto do presente estudo, é aquele conjunto de condutas gravíssimas, que põem “em risco a própria subsistência do ambiente condominial, na medida em que torna insuportável a convivência com demais condôminos e possuidores, impossibilitando que estes exerçam de modo pleno seus direitos inerentes às suas posições na relação condominial”, inviabilizando o convívio pacífico naquele ambiente (Neves, 2023, p. 75).

Portanto, conclui-se que sobredita conduta abrange tanto o comportamento social, formas de interação, uso das coisas e áreas comuns do edifício, quanto o descumprimento repetitivo de deveres previstos na lei, na convenção ou no estatuto, de modo que permitiria à própria coletividade de condôminos decidir acerca de quais condutas, efetivamente, geram a incompatibilidade de convivência naquele ambiente específico, variando conforme a realidade de cada condomínio.

2.2 AS PENALIDADES APLICADAS AO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Em que pese a sua obrigatoriedade não estar prevista na legislação brasileira, o primeiro recurso para coibir a conduta do condômino antissocial, nos casos em que há previsão na

Convenção, é o envio de advertência ao infrator, através de notificação extrajudicial, acerca da reprovação de seus atos por parte do condomínio.

A advertência serve como o primeiro aviso de que aquela atitude, por ir de encontro com a lei, a convenção, o estatuto, os limites do direito de propriedade, a boa-fé ou os bons costumes, não será tolerada pelo condomínio, exigindo que aquele comportamento não volte a se repetir, representando uma sanção mais leve, para violações menos graves dos deveres dos condôminos; ou como uma primeira pena, um primeiro degrau na escalada de sanções até chegar às penas pecuniárias mais severas (Neves, 2023, p. 79).

Desse modo, considerando que o envio de advertência não está previsto na Lei, como requisito prévio para aplicação de eventual sanção, entende-se que, para a aplicação das penas mais graves, só é exigível que se aplique primeiramente a pena de advertência, antes daquelas, se a Convenção ou o Regimento Interno assim dispuserem de modo expresso.

Por outro lado, apesar de se tratar de uma temática muito pouco explorada no ordenamento jurídico brasileiro, com a existência de diversas lacunas legislativas, não se pode negar que o Poder Legislativo já tomou algumas medidas com o intuito de garantir o convívio harmônico no ambiente condominial, e punir as condutas consideradas prejudiciais.

Como exemplo da atuação do Legislativo na matéria, citam-se “o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”, conferido pelo artigo 1.277, bem como a previsão do pagamento de multa pecuniária pelo descumprimento dos deveres dos condôminos, prevista pelo §2º do artigo 1.336, ambos do Código Civil (Brasil, 2002).

No que tange ao artigo 1.336, ressalta-se que este trata dos deveres a serem observados pelos condôminos, já mencionados, assim como trata das penalidades pecuniárias a serem aplicadas no caso de descumprimento das referidas obrigações legais, conforme se observa:

Art. 1.336. São deveres do condômino: [...]

§2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à

assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

De igual modo, a Lei 4.591/64, no §1º do seu artigo 10º, também guarda previsão no mesmo sentido:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino: [...]

§1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe fôr estipulado. [...]

Assim, ao condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação, que altere a forma e a cor da fachada e das partes e esquadrias externas, der à sua unidade destinação diversa que tem a edificação, bem como a utilize de maneira prejudicial ao sossego, salubridade, segurança ou bons costumes, ou infringir os deveres convencionais e regimentais, caberá a aplicação das sanções estipuladas na Convenção, as quais deverão observar os critérios de razoabilidade e proporcionalidade entre a gravidade da conduta e o valor máximo da multa, não podendo exceder quantia equivalente a 5 (cinco) cotas condominiais.

Nesse sentido, a penalidade cominatória tem o escopo de pressionar o condômino a ter ou se abster de determinada conduta, no intuito de seguir as normas previstas na Convenção e no Regimento interno do condomínio.

Essa sanção é exercida através do viés pecuniário, atrelado ao caráter compensatório da punição, e, ainda, psicológico, no sentido de obrigar o infrator a seguir as suas obrigações enquanto condômino, vizinho e parte de uma coletividade.

Uma vez prevista na Convenção, competirá ao síndico aplicar a pena, tendo em vista que é seu dever fazer cumprir a Convenção, consoante o disposto no art. 1.348, IV, do Código Civil (Brasil, 2002).

Por outro lado, caso a Convenção seja omissa, a legislação confere à própria coletividade condominial o poder de deliberar, em assembleia geral, acerca da cobrança da multa, desde que obedeça quórum de 2/3 dos condôminos restantes, e não ultrapasse o limite anteriormente mencionado.

Além disso, dever-se-á observar o devido processo legal, de modo a assegurar ao infrator o contraditório e a ampla defesa, sendo certo que a deliberação acerca da aplicação da pena exigirá prévia e expressa convocação, contando com tópico próprio na pauta.

Em tempo, destaca-se que a aplicação das referidas penalidades não exclui a possibilidade de o condômino, assim como eventual condômino afetado diretamente, postular judicialmente as perdas e danos decorrentes da conduta praticada pelo condômino infrator, haja vista que as funções e as causas, de uma e de outra, são distintas.

Entretanto, pode-se dizer que tais penalidades são aplicadas aos condôminos de um modo geral, de modo que tais sanções limitam-se a punir os atos pontuais e isolados de descumprimento dos referidos deveres, sendo necessária, conforme já destacado no capítulo anterior, a reiteração de tal conduta infratora, ou outra que leve à insuportabilidade de convívio com os demais, para que o infrator seja submetido ao regime jurídico do condômino antissocial e às penalidades previstas no art. 1.337, *caput* e parágrafo único, do Código Civil (Neves, 2023, p. 85).

Nesse ponto, é importante destacar que a imputação do regime jurídico do antissocial a qualquer condômino se dá através de deliberação em Assembleia Geral, por força da previsão disposta no artigo 1.337, a qual deverá contar com edital de convocação regularmente publicado e que alcance todos os condôminos, em atenção ao artigo 1.354, ambos do Código Civil (Brasil, 2002):

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Tal previsão legal está em conformidade com os princípios do contraditório e da ampla defesa, presentes no ordenamento jurídico brasileiro, de modo que, somente após o regular exercício do direito de defesa perante a Assembleia, é que o condômino infrator poderá ser considerado como antissocial e estará sujeito ao pagamento da multa prevista no caput do art. 1.337.

Tendo isso em vista, Avaad (2017, p. 190), destacou que atribuir à assembleia a responsabilidade de deliberar sobre o comportamento antissocial é uma forma de conferir à coletividade o poder de decidir sobre as condutas aceitas ou não naquele ambiente:

[...] os próprios condôminos que têm a atribuição de julgar se houve a causa prevista na lei, isto é, se foi caracterizado o comportamento antissocial pela reiteração da prática de alguns desses atos [...], e, ainda, se a ação produziu o efeito apontado na norma jurídica, qual seja a incompatibilidade de convivência do infrator com os demais moradores [...].

Noutro ponto, é importante ressaltar que as multas previstas no §2º do artigo 1.336 e as previstas no artigo 1.337 não se confundem, sendo tal diferenciação necessária, eis que são estabelecidas por quóruns e formas distintas, conforme clara descrição nos artigos supracitados.

Pode-se perceber que o ponto central que distingue as duas penalidades é o requisito da reiteração de comportamentos antijurídicos, assim caracterizados aqueles correspondentes ao descumprimento dos deveres legais ou convencionais, bem como aqueles tidos como antissociais que tornam insustentável a vida em condomínio, de modo que atos isolados ou pontuais não autorizam a aplicação da pena por comportamento nocivo ou antissocial, mas apenas aquela do art. 1.336, § 2º do Código Civil, como destaca Francisco Eduardo Loureiro (2014, p. 1265):

A imposição da multa independe de previsão na convenção do condomínio e exige apenas que a conduta ilícita seja “reiterada”, não bastando, portanto, ato isolado e pontual. O que se pune é a renitência do condômino em curvar-se a seus deveres perante o condomínio.

Desse modo, havendo a referida reiteração, possível será a aplicação das elevadas penas pecuniárias previstas na lei civil, as quais representam uma vaga tentativa do legislador de conferir proteção à comunidade condominial, inibindo condutas que botam em risco a dignidade da vida em condomínio (Elias Filho, 2015, p. 156).

Portanto, a punição do artigo 1.337, *caput*, deve ser considerada a etapa seguinte na punição do comportamento antissocial, corroborando-se a gravidade da prática reiterada de determinada conduta reprovável pelo condomínio com a majoração expressiva do *quantum* sancionatório, que pode chegar a um valor equivalente a 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial.

Dessa forma, dado o acréscimo substancial observado no valor da penalidade prevista no *caput* do artigo 1.337, essa sanção deverá ser aplicada mediante deliberação em assembleia com aprovação por quórum privilegiado de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, conforme já mencionado neste capítulo.

Por outro lado, caso a aplicação da referida multa, equivalente a 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial, não seja suficiente para impedir a prática de comportamento antissocial que impeça a convivência do condômino com os demais moradores, e represente um risco à integridade da coletividade condominial, o infrator poderá ser constrangido ao pagamento da multa prevista no parágrafo único do artigo 1.337, possuindo essa um limite de até 10 (dez) vezes o valor da contribuição mensal.

Assim, percebe-se que a significativa majoração no valor da multa representa uma gradação na punição aplicada pelo comportamento antissocial, que deverá contemplar situações mais gravosas do que aquelas punidas pela multa do *caput* do artigo 1.337, bem como deverá observar a reiteração da conduta infratora e a ineficácia da penalidade previamente aplicada.

No entanto, apesar de o presente trabalho defender o posicionamento de que as multas previstas no artigo 1.337 representam uma gradação na punição do antissocial, possuindo a mesma finalidade, mas utilizadas em contextos diferentes, verificou-se a instalação de uma controvérsia na doutrina acerca da redação do parágrafo único do referido dispositivo legal, abaixo transcrito:

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

No parágrafo colacionado, pode-se observar que o legislador deixou de mencionar, de forma expressa, a necessidade de prévia deliberação em Assembleia, escolhendo, no entanto, a expressão “até ulterior deliberação da assembleia”, e tampouco, previu o quórum para a tomada de decisões, ao contrário do previsto no *caput* do artigo.

Diante da inexistência dessa exigência, uma corrente doutrinária sustenta que o síndico pode aplicar a penalidade prevista no parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil (Brasil, 2002), que corresponde a até dez vezes o valor da cota, sem necessidade de prévia deliberação em Assembleia dos condôminos⁵. Contudo, seria imperativo que os condôminos, posteriormente, realizassem uma Assembleia para ratificar a sua aplicação. Durante essa deliberação, segundo a perspectiva dessa corrente doutrinária, a Assembleia pode optar por ratificar a penalidade, reduzi-la, ou revogá-la, mas não possui a prerrogativa de aumentá-la, tampouco pode estabelecer sanções distintas, a menos que haja expressa autorização da Convenção ou do Regimento Interno.

Por outro lado, outra parcela da doutrina, melhor recebida pelo trabalho, sustenta que a penalidade ao condômino antissocial, prevista no parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil (Brasil, 2002), só pode ser imposta pela Assembleia, em observância à regra estabelecida no *caput* desse mesmo artigo⁶.

Isso se deve ao fato de que, a previsão expressa no parágrafo único não representa uma norma que visa excepcionar o *caput*. Muito pelo contrário, apresenta um desdobramento da situação anterior, na qual há a possibilidade de aplicação de uma penalidade mais rigorosa quando a conduta é mais gravosa do que aquela prevista no *caput* do artigo. Portanto, considerando a vinculação do parágrafo único ao *caput* e sua especificação de uma questão

5 Nesse sentido, Marco Aurelio Viana (VIANA, Marco Aurelio S. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (Coord.). Comentários ao novo Código Civil: dos direitos reais. Arts. 1.225 a 1.510. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, v. XVI, p. 518) e Flávio Tartuce e José Fernando Simão (TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. Direito civil: direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Método, 2009, v. 4, p. 303).

6 Nesse sentido, Luiz Edson Fachin (FACHIN, Luiz Edson. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de (Coord.). Comentários ao Código Civil: parte especial do direito das coisas (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003, v. 15, p. 261) e Francisco Eduardo Loureiro (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.331 do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (Coord.). Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. 8. ed. Barueri: Manole, 2014, p. 1.265-1.266).

particular prevista neste último, é inquestionável que ele deve seguir a regra do caput, não se tratando, evidentemente, de uma nova norma.

Diante disso, conclui-se que, se, para a imposição da penalidade menos severa, é necessária a deliberação em Assembleia com um quórum elevado de 3/4 dos condôminos, com ainda mais razão esse procedimento deve ser exigido para a aplicação da penalidade mais grave destinada ao condômino antissocial, reforçando o entendimento de que é a coletividade quem deve identificar e punir a conduta nociva, e afastando a possibilidade de decisão unilateral do síndico.

Com o intuito de superar a referida controvérsia, cabe, por fim, dar significado a expressão “até ulterior deliberação da assembleia”, prevista no dispositivo, socorrendo-se das palavras de Neves (2023, p. 103):

O legislador, ao prever que o condômino poderá ser constrangido a pagar a pena até ulterior deliberação da Assembleia, quis dizer que, diante da reiteração e da gravidade da conduta antissocial, a Assembleia deliberará pela aplicação da multa, a qual perdurará e continuará a incidir periodicamente (periodicidade essa a ser decidida também pela Assembleia) até que ulterior deliberação assemblear delibere por sua cessação ou até mesmo por sua continuidade.

Ainda, quanto as referidas penalidades previstas no artigo 1.337, cumpre destacar que estas representam uma pena civil, de caráter personalíssimo, que visam punir o condômino pelo seu comportamento antissocial, bem como pretende inibir a reiteração da prática infratora, ao passo em que não podem ser estendidas aos demais moradores da mesma unidade.

Tomando como exemplo a situação em que marido e mulher são coproprietários de uma unidade condominial, e somente o marido apresenta uma conduta antissocial, capaz de gerar a incompatibilidade de convivência no condomínio, apenas este será responsável pelo pagamento de eventual penalidade imposta pela Assembleia, nada tendo o condomínio a cobrar de sua esposa.

Afinal, em que pese existir posicionamento contrário⁷, não há solidariedade entre o infrator e outro coproprietário ou copossuidor da unidade autônoma, uma vez que, em se tratando de uma pena civil, esta pode passar da pessoa do apenado, ao passo que eventual solidariedade só poderia decorrer da lei ou de contratos, o que não ocorre nesses casos (Neves, 2023, p. 94).

Por fim, verifica-se que a intenção do legislador, ao elaborar o parágrafo único do artigo 1.337, era de impor uma penalidade máxima para os condôminos que apresentassem um comportamento antissocial, uma espécie de *ultima ratio* a ser usada pelo condomínio, no intuito de garantir a sua própria subsistência. No entanto, o que fazer quando mesmo a penalidade equivalente a 10 (dez) vezes o valor da taxa condominial é insuficiente para impedir a reiteração do comportamento antissocial?

2.3 A ORIGEM DA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Conforme já referenciado anteriormente, são inúmeras as situações em que o condômino antissocial goza de poder aquisitivo suficiente para pagar as referidas penalidades, mostrando que a previsão do parágrafo único do artigo 1.337 é ineficiente para combater determinados casos práticos, vez que os infratores se valem da falta de punições mais severas para manter o seu comportamento abusivo.

Desse modo, diversas correntes doutrinárias⁸ passaram a ventilar a hipótese de se estabelecer, como medida mais drástica, a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, após as penas pecuniárias se mostrarem insuficientes para fazer cessar a conduta nociva.

7 FACHIN, Luiz Edson. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de (Coord.). Comentários ao Código Civil: parte especial do direito das coisas (arts. 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2003, v.15, p.258.

⁸ Ver exemplificativamente, Miguel Zaim (ZAIM, Miguel. Síntese do direito condominial contemporâneo. Cuiabá: Serata Editora, 2019, p. 135), Marco Aurélio Bezerra de Melo (MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito Civil: coisas. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 278-279), Rubens Carmo Elias Filho (ELIAS FILHO, Rubens Carmo. Condomínio Edilício: Aspectos de Direito Material e Processual. São Paulo: Atlas, 2015, p. 156), Paulo Lôbo (LOBO, Paulo. Direito civil: coisas. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 271), Sílvio de Salvo Venosa (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: reais. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022, v. 4, p. 337), Francisco Eduardo Loureiro (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.331 do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (Coord.). Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 8. ed. Barueri: Manole, 2014, p. 1.266), Hamilton Quirino Câmara (CÂMARA, Hamilton Quirino. Condomínio Edilício: Manual prático com perguntas e respostas.

Nesse sentido, é importante ressaltar desde já que a análise dessa questão envolve a insuficiência e ineficácia de outras medidas sancionatórias, que devem ser inicialmente empregadas para punir e interromper o comportamento antissocial.

Isso se deve ao fato de que se trata de uma medida extrema, afetando diretamente os direitos fundamentais do condômino, como propriedade, moradia e, nos casos de condomínios voltados para atividades comerciais, o exercício de atividades econômicas. Assim, a imposição da pena de exclusão do condômino é, por princípio, secundária, sendo reservada para situações em que as sanções pecuniárias se mostram ineficazes.

A controvérsia em torno da implementação dessas penalidades extremas é sensível, mas emerge em decorrência de situações concretas igualmente extremas, onde o comportamento antissocial do condômino torna verdadeiramente insuportável a convivência no condomínio, a ponto de outros condôminos ou possuidores cogitarem a possibilidade de abandonar suas residências e espaços comerciais, e, em alguns casos, efetivamente concretizarem essa decisão.

Isso ocorre pois é inadmissível considerar a multa como única possibilidade de penalidade imposta ao condômino antissocial, visto que “implicaria em uma inversão de valores. Significaria dizer que ele, desde que pague as multas que lhe forem sendo impingidas, tem sinal verde para se comportar como bem entender” (Dutra, 2013, p. 157).

Nesse mesmo sentido, posiciona-se Marco Fábio Morsello (2014, p.173):

Com efeito, a alusão a sanções pecuniárias crescentes, em diversas situações, a nosso ver, não só não elide a problemática reiterada, como também, por vezes, gera menoscabo, de modo a proceder-se ao pagamento daquelas, com agravamento da prática abusiva de forma nociva ao amplo espectro da comunidade condominial.

Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 179), Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias (ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. Curso de direito civil: reais. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2019, v. 5, p. 834-835), Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: direitos reais. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022, v. 5, p. 323), Marco Fábio Morsello (MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. Revista da faculdade de direito da Universidade de São Paulo. v. 109, p. 176-177, jan./dez., 2014), Ivan Horcaio (HORCAIO, Ivan. Manual prático do condomínio, síndico e condôminos. Leme: Cronus, 2018, p. 671) e Zulmar Koerich Júnior (KOERICH JUNIOR, Zulmar José. Manual para síndicos, membros do conselho e administradores em 351 perguntas e respostas: comentários e jurisprudência. São Paulo: Scortecci, 2018, p. 179)

Ainda, reforça Neves (2023, p. 109), em momento oportuno:

Diante disso, questionamos se é possível comprometer a vida e o exercício dos direitos de todos os demais, em prol da observância apenas de uma limitação do texto do Código Civil, que se revela, em certa medida, descolado de importantes valores e princípios que permeiam a ordem constitucional, como a própria dignidade da pessoa humana, o direito de propriedade, o direito de moradia e o direito ao livre exercício das atividades econômicas de todos os demais condôminos ou possuidores. A resposta nos parece ser negativa.

Assim, a doutrina afeta ao tema, diante de recorrente impunidade do condômino antissocial, passou enxergar com bons olhos a possibilidade de expulsão, o que representaria uma relativização do direito de propriedade, outrora tido como absoluto, conforme aduziu Zulmar Koerich Júnior (2018, p.154):

Neste ínterim, entendemos ser possível a expulsão do condômino antissocial quando demonstrar-se que todas as medidas legais colocadas a disposição do condomínio não surtiram o efeito almejado (advertências, multas, boletins de ocorrência) e que fora garantido, a todo tempo, o direito de defesa ao condômino infrator. Desta forma, deve assembleia reunir-se e decidir a respeito, optando, então, por ingressar com Ação Judicial visando a proibição de que determinado condômino resida no condomínio, devendo referida medida ser aprovada por $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes.

Hamilton Quirino Câmara (2017, p. 179) também se apresenta como defensor da possibilidade de expulsão do condômino antissocial, ressaltando que o bem-estar da coletividade deve prevalecer, nos seguintes termos:

Lembre-se ainda que, além da pura e simples exclusão do condomínio ou possuidor (proprietário, locatário ou simples ocupante), mediante ordem judicial, poderão ser propostas ações com pedido de tutela inibitória, nos termos do artigo 461 do Código de Processo Civil, na qual poderá o Juiz fixar multas e outras punições, não se limitando, nesse caso, ao décuplo da contribuição, como previsto legalmente, ou na forma convencional.

Além da tutela inibitória, poderá o condomínio requerer em juízo a exclusão do condômino (ou ocupante) nocivo, ou a proibição de seu ingresso no imóvel, com interdição temporária ou definitiva.

O que deve prevalecer, na serena decisão judicial, será o bem-estar da coletividade, sobre o comportamento individual antissocial.

A referida parcela da doutrina que defende a possibilidade de exclusão do condômino pelo seu reiterado comportamento antissocial inspirou-se, fortemente, em alguns ordenamentos jurídicos estrangeiros, os quais já adotam em sua legislação penalidades que ultrapassam a

cominação de multa, como o afastamento temporário e a exclusão permanente do condômino, consoante será estudado.

Na Argentina, essa matéria é regida pela *Ley 26.994/2014*, que instituiu o novo *Código Civil y Comercial de la Nación (CcyC)*, o qual possui um capítulo inteiro dedicado à *propiedad horizontal*. O artigo 2.069⁹ do referido diploma legal confere a qualquer proprietário afetado pelas atitudes antissociais de um terceiro – as quais violem os deveres dos condôminos e proprietários, que estão estabelecidos entre os artigos 2.046 a 2.050 deste dispositivo legal e na convenção condominial – a faculdade de fazer cessar aquela infração, através da via processual.

Da breve análise do dispositivo citado, ainda é possível notar que se o reiterado comportamento antissocial for atribuído a um ocupante não proprietário, o infrator poderá ser expulso de sua unidade. No entanto, se a violação for cometida por um coproprietário, não caberá seu afastamento, mas somente a aplicação de multa (Silva, 2017, p. 122).

Outrossim, no ordenamento jurídico da Espanha, a legislação específica do condomínio em edificações veio com a *Ley n° 49 de 1960*, a *Ley de Propiedad Horizontal*, enquanto as disposições acerca das penalidades ao condômino infrator estão previstas no seu artigo 7°, inciso 2, como se observa:

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 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.

Tal dispositivo expressamente veda o desenvolvimento de atividades nocivas, perigosas ou prejudiciais na unidade, ou no resto da edificação. Desse modo, o síndico, por iniciativa própria ou de qualquer outro condômino, poderá requerer ao condômino infrator que

9 ARTICULO 2069.- Régimen. En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.

imediatamente se abstenha de praticar aquela conduta proibida, sob pena de proposição das ações judiciais competentes.

De maneira similar ao ordenamento brasileiro, caso a notificação não seja suficiente para coibir tais práticas, o síndico, com prévia autorização da Assembleia, convocada para esta finalidade, poderá propor a ação judicial competente para fazer cessar a conduta ilícita.

Deste modo, o juiz responsável poderá, além de condenar o condômino infrator a cessar, de vez, o comportamento abusivo e condená-lo ao pagamento de indenização ao condomínio por eventuais prejuízos causados, também poderá, no caso de o indivíduo ser proprietário do imóvel, afastá-lo temporariamente do condomínio, privando-o do direito de uso da unidade, por, no máximo, 3 (três) anos. No caso de o antissocial não ser coproprietário do condomínio, este poderá ser despejado, e afastado de forma permanente.

Por outro lado, na legislação da Venezuela, existe a expressa previsão de perda da propriedade para o condômino que reiteradamente descumpra suas obrigações condominiais, ao passo em que este pode ser compelido a proceder com a venda (em hasta pública) de seu imóvel, efetivando sua exclusão do condomínio, desde que ratificada por $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos, conforme está previsto no Art. 39 da *Ley de Propiedad Horizontal*, publicada na *Gaceta Oficial n° 3241 de 1983*¹⁰.

Convergindo com a legislação venezuelana, convém elucidar o artigo 649b do Código Civil suíço (*Code Civil Suisse*)¹¹, incluído pela Lei Federal de 19 de dezembro de 1963, presente no capítulo *Esclusione dalla comunione*, o qual passou a prever a possibilidade de aplicação da

10 Artículo 39 - El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad.

11 “1 Il comproprietario può essere escluso per sentenza del giudice dalla comunione, se il contegno suo ovvero delle persone cui ha ceduto l'uso della cosa o delle quali è responsabile, violi così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o taluni di essi, da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione. 2 Se i comproprietari sono soltanto due, l'azione spetta a ciascuno di essi; negli altri casi e salvo convenzione contraria, è necessaria l'autorizzazione della maggioranza di tutti i comproprietari meno il convenuto. 3 Il giudice che pronuncia l'esclusione condanna il convenuto ad alienare la sua quota di comproprietà e, per il caso in cui l'alienazione non sia attuata nel termine fissato, ordina che la quota sia venduta agli incanti pubblici secondo le disposizioni sulla realizzazione forzata degli immobili, eccetto quelle concernenti lo scioglimento della comproprietà.”

pena judicial de exclusão do condômino infrator por graves violações que impeçam a sua continuidade no ambiente condominial.

Além disso, o mencionado artigo estabelece que, além do próprio comportamento, o proprietário é responsável pela conduta daqueles aos quais tenha concedido o uso do imóvel, assim como daqueles pelos quais é responsável, como seus filhos, por exemplo.

Nesse contexto, se a infração cometida for considerada gravemente prejudicial, resultando em um ambiente condominial profundamente desarmônico, o juiz competente poderá determinar a exclusão do coproprietário, obrigando-o a alienar seus direitos. Ainda, caso o condômino infrator não promova a venda do imóvel em tempo hábil, a unidade poderá ser leiloada em hasta pública.

Ademais, o regramento especial de propriedade horizontal na Alemanha está presente na *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, a legislação que trata de propriedade privada, direitos de residência e de vizinhança. Em uma tradução livre, pode-se dizer que sua seção 17 trata da retirada do direito de propriedade¹².

Nesse sentido, a legislação prevê que se um condômino for responsável por uma violação tão grave, que não se possa mais esperar que ele continue a conviver com os demais moradores, a comunidade de proprietários poderá forçá-lo a alienar a sua unidade. A pena de alienação forçada também poderá ser aplicada para os casos em que o condômino infringir repetidamente e de forma grosseira as suas obrigações legais, previstas na seção 14 do mesmo diploma legal.

12 § 17 Entziehung des Wohnungseigentums (1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. (2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt. (3) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. (4) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.

Por fim, cumpre destacar o regramento adotado pela Costa Rica, positivado no artigo 23 da *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*, a *Ley n° 7933 de 2002*¹³. Da leitura do referido artigo, resta clara a viabilidade de afastamento do condômino antissocial, sendo uma das sanções a serem aplicadas pela reiterada infração das normais legais e convencionais do condomínio, desde que prevista a sua possibilidade na convenção do condomínio.

Diferenciando-se das demais legislações, o ordenamento jurídico costa-riquenho deixou de adotar a penalidade de alienação forçada da unidade, seja de forma particular ou em hasta pública, como observado no regramento venezuelano, suíço e alemão. Isso se deve ao fato de que a expressão *desalojo*, utilizada no dispositivo estudado, está atrelada a uma noção de despejo do proprietário, ao passo em que o infrator perderia apenas o direito de habitar no imóvel, mitigando o direito de uso da propriedade, enquanto ainda gozaria do direito de dispor do bem como bem entendesse, podendo ainda cedê-lo, vendê-lo ou locá-lo.

Nesse sentido, destacam os doutrinadores costa-riquenhos Gioconda Pessoa e Edgar Chavarría (2003, p. 166):

Debe reafirmarse, por otra parte, que el desalojo ordenado en el artículo 23, no es sinónimo de que el condómino pierda el dominio o disposición de su propiedad, pues aun habiéndosele desalojado, puede disponer del bien arrendado, cederlo, traspasarlo, entre otros actos jurídicos, si así lo quisiera. El desalojo conlleva, únicamente, la imposibilidad de continuar habitando en el condominio, pero, reiterando, adolece de limitar la sanción en el tiempo.

A solução encontrada pela Costa Rica parece ser a mais acertada e eficaz, enquanto restringe-se a impedir que o condômino antissocial continue morando na unidade, afastando-o do condomínio e fazendo cessar a conduta que gerava incompatibilidade de convivência, ao passo em que o infrator não perderia o seu imóvel, caso quisesse mantê-lo para ceder o uso a um parente, ou explorá-lo através de locação.

13 **ARTÍCULO 23.-** *Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos: a) Prevención por escrito. b) Sanción o multa. c) Obligación de desalojo por parte del condómino.*

Como se pode perceber, enquanto o ordenamento jurídico brasileiro não possui nenhum regramento legal dispendo acerca da possibilidade de exclusão do condômino antissocial, diversos outros países já identificaram a necessidade de elaborar leis que tratem disso, sempre colocando o bem-estar da coletividade em primeiro lugar.

Diante disso, percebendo a necessidade de preencher a lacuna legislativa referente à possibilidade de expulsão do antissocial no ordenamento jurídico brasileiro, o Conselho da Justiça Federal (CJF), se antecipou com algumas contribuições, que serão trazidas na sequência.

3 O ENUNCIADO N° 508 DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL

O Conselho da Justiça Federal (CJF), sob coordenação do Ministro Ruy Rosado de Aguiar, na V Jornada de Direito Civil, elaborou o Enunciado n° 508, o qual prevê que a ineficácia da sanção pecuniária justificaria a exclusão do condômino antissocial, *in verbis* (CJF, 2012, p. 80):

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

Nesse sentido, observa-se que o CJF, desde logo, optou por limitar e restringir o direito de propriedade individual em detrimento do interesse coletivo do condomínio, observado o princípio da função social da propriedade e a vedação ao abuso do direito, gerando a principal controvérsia abordada no presente trabalho.

No entanto, conforme destacado pelo Ministro Jorge Mussi, no capítulo de apresentação da IX Jornada de Direito Civil, os Enunciados do CJF não gozam de força normativa¹⁴, o que faz a sua aplicação se dar de forma discrepante pelo Judiciário brasileiro, ao passo em que muitos magistrados resistem em determinar a exclusão do condômino antissocial, utilizando-se, justamente, do argumento de ausência de previsão expressa na legislação brasileira.

Nesse sentido:

Condomínio. Ação de exclusão de condômino sob alegação de exploração de pensão na unidade condominial gerando prejuízos ao condomínio e aos demais condôminos. Ausência de previsão legal. Possibilidade de aplicação de multa (art. 1.337 do CC), precedida de notificação. Hipótese não verificada nos autos. Improcedência mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 0202117-30.2007.8.26.0100; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central

¹⁴ “Nossos enunciados, apesar de não terem força coercitiva, têm reconhecida força persuasiva, pois estabelecem uma base interpretativa sólida, sendo amplamente reconhecidos e reproduzidos em ementários de doutrina e jurisprudência pelos Tribunais Regionais Federais, Tribunais de Justiça e pelo próprio Superior Tribunal de Justiça, além de servirem de subsídio para inúmeros trabalhos jurídicos, acadêmicos e doutrinários” (2022, p. 12).

Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/06/2018; Data de Registro: 15/06/2018)

Em que pese a relutância de alguns magistrados em aplicar o referido enunciado, o Enunciado nº 508 (Brasil, 2012) foi extremamente bem recebido pela doutrina, conforme destacado por Miguel Zaim (2019, p. 135):

O morador que não respeita a Função Social no âmbito condominial é compelido a arcar com multa, e se praticar por reiteradas vezes, é tido como antissocial, o qual poderá ser constrangido a pagar até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme disciplina o Código Civil.

Caso seja aplicada a multa e mesmo assim o infrator continue apresentando reiteradamente o comportamento ofensivo, a doutrina sustenta que será possível que o condomínio ajuíze ação para expulsar o condômino antissocial.

Como se vê no Enunciado 508 do Conselho de Justiça Federal, justifica-se a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do Art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

E reforça, ainda, Paulo Lôbo (2020, p. 271):

Todavia, entende-se que (enunciado 508 das Jornadas de Direito Civil do CJF/STJ) devem ser aplicados o princípio da função social, previsto no art. 5º, XXIII, da Constituição, e a vedação do abuso do direito (CC, art. 187), quando se verificar que a sanção pecuniária é ineficaz, para se promover a exclusão do condômino antissocial, mediante ação judicial, deliberada em assembleia e garantido o devido processo legal ao condômino. O TJPR (AC 957.743-1) decidiu pela legalidade da limitação do direito de uso e habitação de condômino com conduta antissocial contumaz que, apesar de ser notificado de deliberação da assembleia e da aplicação da multa pecuniária, continuou com o procedimento; o condômino aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial, com graves indícios de crimes contra a liberdade sexual, agressões físicas e redução a condição análoga a de escravas.

Diante desse cenário, ainda que o CJF tenha tentado dar fim à controvérsia do tema, o efeito causado foi justamente o oposto, reacendendo a polêmica acerca da viabilidade de impor penalidade tão severa como a exclusão do condômino antissocial, quando contraposta com o direito de propriedade, outrora absoluto no ordenamento jurídico brasileiro.

Dessa forma, com o intuito de verificar se o Enunciado nº 508 (Brasil, 2012) seria compatível com o ordenamento jurídico brasileiro, possibilitando, assim, a exclusão do condômino antissocial, faz-se necessário analisar os relevantes aspectos jurídicos presentes no Enunciado, com o intuito de entender a abrangência da penalidade imposta, bem como avaliar

os princípios por trás de sua autorização, quais sejam a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC).

3.1 O CONCEITO DE EXPULSÃO ADOTADO PELO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

De início, o primeiro passo para verificar a compatibilidade do Enunciado nº 508 (Brasil, 2012) com a legislação brasileira passa por esclarecer qual é a penalidade imposta pelo Enunciado, buscando entender o real significado do termo “exclusão do condômino antissocial”, e quais as suas repercussões jurídicas.

Nesse sentido, é mister destacar que existem diferentes punições que podem culminar na expulsão do proprietário antissocial, como se pode perceber a partir da análise das diferentes legislações estrangeiras apresentadas neste trabalho. Dentre elas, enfatiza-se a privação temporária, adotada pelo ordenamento jurídico espanhol; a alienação forçada da unidade, adotada pela legislação venezuelana, suíça e alemã; e a expulsão do proprietário, previsto pela Lei costa-riquenha.

A medida de suspensão ou privação temporária de uso, também designada como interdição, consiste no afastamento transitório do condômino de sua unidade autônoma e do espaço condominial. Essa providência busca temporariamente impedir o acesso à sua unidade e às áreas comuns, com o intuito de evitar sua convivência com os demais condôminos e possuidores. Analogamente, guarda semelhança com medidas protetivas de natureza penal, as quais determinam o afastamento temporário do agente ofensor da vítima visando prevenir a prática de novos ilícitos.

Por sua vez, correntes na doutrina¹⁵, das quais o presente trabalho discorda, argumentam que a pena de exclusão deverá implicar necessariamente na venda judicial forçada da unidade

15 Cf. LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.331 do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (Coord.). Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. 8. ed. Barueri: Manole, 2014, p. 1.266.

do condômino antissocial, com a sub-rogação do condômino no valor auferido, após a dedução das multas e indenizações aplicáveis.

No entendimento aqui defendido, a alienação forçada não é a melhor solução, eis que muito excederia o principal objetivo da medida, qual seja, apenas fazer cessar o comportamento antissocial que ameaça a própria subsistência do condomínio. Outras penalidades, como a privação temporária, acima destacada, ou a simples expulsão do condômino antissocial, conforme se observará adiante, já seriam suficientes para atingir a finalidade da punição, uma vez que limitam o direito de uso do proprietário, enquanto não afetariam o direito do proprietário de dispor da coisa.

Dessa forma, considerando que o Enunciado n° 508 (Brasil, 2012) deixou de fazer qualquer menção ao prazo máximo em que vigorará a punição, afastando-se da hipótese de privação temporária do proprietário, bem como não há nenhuma previsão acerca da alienação forçada do bem, seja no enunciado ou no ordenamento jurídico brasileiro como um todo, conclui-se que o Conselho da Justiça Federal adotou a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, de forma análoga à concepção prevista no ordenamento jurídico costa-riquenho.

Desse modo, reitera-se que a expulsão se refere ao afastamento definitivo do condômino do ambiente condominial, enquanto não acarreta a perda da propriedade, não configurando expropriação ou confisco do bem. Com a aplicação dessa sanção, o condômino perde a prerrogativa de acessar o condomínio e, por conseguinte, sua unidade, restando ao condômino antissocial apenas as alternativas de ceder temporariamente o uso do bem a terceiros, por meio, por exemplo, de um contrato de locação ou comodato, ou alienar a unidade, uma vez que não poderá mais integrar a comunidade condominial (Neves, 2023, p. 106).

Nessa mesma linha de raciocínio, Ivan Horcaio (2018, p. 671) defende a possibilidade de expulsão definitiva do condômino antissocial, sem que haja a alienação forçada do imóvel:

O principal argumento dessa corrente, a fim de justificar o seu entendimento, é o princípio da função social da propriedade, vez que limita o direito de propriedade, devendo o proprietário respeitar a finalidade econômica e social do seu bem.

Além disso, o fato do condômino ser excluído da sua unidade condominial, não significa perda da sua propriedade, perde-se apenas a posse direta do bem, podendo exercer os demais direitos inerentes às propriedades.

Portanto, caso seja decidido pela exclusão do condômino antissocial, este continua com o seu patrimônio, podendo ainda dispor do imóvel, perdendo, entretanto, o direito de convivência naquele condomínio.

Nesse mesmo sentido, foi o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, ao enfrentar a questão:

CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO E OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA COMPELIR À ALIENAÇÃO BEM. Sentença de improcedência ao fundamento de que a pretensão carece de previsão legal. Reforma de rigor. Sanções pecuniárias do artigo 1.337 do CC não que esgotam as providências que podem ser adotadas para cessar a conduta ilícita do condômino. Comportamento antissocial do réu, de caráter grave e reiterado, que autorizam o acolhimento parcial do pedido. Agressão, intimidação, destruição de patrimônio, perturbação, furto, invasão, ameaça, injúria, entre outros ilícitos. Atos não controvertidos. Perda do direito de uso da unidade. Medida que, por si só, se revela suficiente para coibir os males provocados pela convivência com o réu. Alienação forçada do imóvel que, nesse contexto, se revela desnecessária. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1001406-13.2020.8.26.0366; 36ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Milton Carvalho; j. 22/04/2021)

Da análise do julgado acima colacionado, o qual exemplifica o entendimento mais atual dos Tribunais brasileiros, pode-se perceber que a restrição ao direito de uso da propriedade já se mostraria suficiente para coibir a conduta antissocial, enquanto a alienação forçada do imóvel, medida prevista no ordenamento jurídico venezuelano, alemão e suíço, seria uma medida desarrazoada, que extrapolaria o seu escopo, revelando-se desnecessária.

Nada obstante, cumpre enfatizar que a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, apesar de prevista no Enunciado nº 508 (Brasil, 2012), ainda não é aceita por uma parcela da doutrina¹⁶, considerando-a inadmissível no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente devido à carência de previsão legal, caracterizando, portanto, uma afronta ao princípio inscrito no art. 5º, II, da Constituição Federal (Brasil, 1988), segundo o qual ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer algo senão em virtude de lei.

¹⁶ Essa é a opinião, dentre outros, de Guilherme Calmon Nogueira da Gama (GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos reais*. São Paulo: Atlas, 2011, p. 404), Flávio Tartuce (TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 11. ed. São Paulo: Método, 2021, p. 1.032) e José Fernando Simão e Marcelo Uriel Kairalla (SIMÃO, José Fernando; KAIRALLA, Marcello Uriel. *Impossibilidade de exclusão do condômino antissocial*. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, a. 5, n. 3, p. 967-992, Lisboa, 2019, p. 984-990).

De acordo com esse ponto de vista, o legislador, através do artigo 1.337 do Código Civil (Brasil, 2002), já determinou as penalidades que podem ser aplicadas ao condômino antissocial e o procedimento a ser seguido pelo condomínio, tornando inviável a aplicação (mesmo judicial) da pena de exclusão, uma vez que não está expressamente contemplada na legislação.

Ademais, a imposição dessas penalidades resultaria em violação aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, solidariedade social, direito de moradia e direito de propriedade, todos eles protegidos pela Constituição (Brasil, 1988).

Entretanto, conforme já ressaltado, a maioria das correntes doutrinárias e jurisprudenciais, tem se inclinado a aceitar a viabilidade da exclusão do condômino antissocial, principalmente porque o direito de propriedade deve cumprir uma função social (Neves, 2023, p. 108).

3.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO JUSTIFICATIVA PARA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Desde logo, cumpre enfatizar que não se trata apenas de uma exigência genérica de observância da função social da propriedade por parte do condômino, como defendido por alguns na doutrina. Essa exigência é crucial, uma vez que a propriedade condominial deve ser exercida de maneira a respeitar, cumprir e promover os propósitos e valores estabelecidos pela Constituição (Brasil, 1988). Mais especificamente, isso implica assegurar os elementos essenciais para a subsistência do condomínio edilício, permitindo que os demais exerçam plenamente seus direitos de propriedade e posse.

Dessa forma, mostra-se evidente que a função social da propriedade desempenha um papel significativo nas situações condominiais edilícias, em particular no estudo do regime jurídico do condômino antissocial, justamente por representar a mitigação de um direito individual, outrora absoluto no ordenamento jurídico brasileiro, em benefício de uma coletividade.

Nesse sentido, o direito de propriedade, objeto central deste estudo, deve estar alinhado a esses propósitos, especialmente no contexto do condomínio edilício, onde os interesses de várias pessoas estão interligados, principalmente o direito à qualidade de vida e a um ambiente

salubre e sossegado, “sendo direito de cada um agir para manter um *habitat* que garanta qualidade de vida”, o que deve ser reconhecido como um aspecto fundamental do desenvolvimento humano (Gama, 2011, p.51).

Isso implica que o condômino não deve apenas respeitar os limites de seu direito de propriedade, mas também exercê-lo visando promover os interesses existenciais e patrimoniais dos demais condôminos, “pois apenas assim se promoverá a dignidade da pessoa humana, sua e de seus vizinhos”. Em outras palavras, destaca-se que a funcionalização da propriedade exige que o titular busque não apenas seus próprios interesses, mas também a realização dos interesses dos outros, a fim de que estes possam exercer plenamente seus direitos (Neves, 2023, p. 58).

Nessa mesma linha de pensamento, Paulo Lôbo (2020, p. 122), discorre sobre o instituto da função social da propriedade, no ordenamento jurídico brasileiro:

A função social é incompatível com a noção de pertencimento absoluto da coisa a alguém, em que se admite apenas a limitação externa, negativa. A função social determina o exercício e o próprio direito de propriedade ou o poder de fato (posse) sobre a coisa. Lícito é o interesse individual quando realiza, igualmente, o interesse social. O exercício da posse ou do direito individual da propriedade deve ser feito no sentido da utilidade, não somente para o titular, mas para todos.

No entanto, conforme já destacado, o direito de propriedade, no Brasil, já foi tido como soberano e irrestrito, o que foi uma característica do século XIX. Naquela época, dada a preponderância do direito de propriedade sobre todos os outros, nunca se poderia cogitar a “intromissão” do poder judiciário nas relações privadas, a ponto de determinar a privação do uso de um imóvel, em benefício dos vizinhos.

Por outro lado, ainda antes da criação propriamente dita do instituto da função social, influentes juristas já idealizavam o “caráter social dos direitos privados”, como Rudolf von Ihering. Desde sua época, Ihering afirmava que todos os direitos privados estão influenciados por considerações sociais, ao passo em que a concepção social do direito privado estava se sobrepondo gradualmente à concepção individualista.¹⁷

17 Ihering *apud* Paulo Lôbo, 2020, p. 125

Então, é somente no século XX que surge a ideia de função social da propriedade, quando se passa a considerar a propriedade como fonte de deveres no direito positivo. Ou seja, a propriedade torna-se multifacetada, não é apenas um direito, mas também um dever.

Nesse sentido, destaca Hamilton Quirino Câmara (2017, p. 165):

[...] a função social significa mais do que a imposição de limites negativos ao direito de propriedade. É determinação de um comportamento positivo, ou seja, já não é mais suficiente que o proprietário evite causar danos aos outros a exercer o seu direito, sendo necessário, além disso, que esse proprietário venha utilizá-lo de modo tal que contribua para a promoção do desenvolvimento social [...].

A funcionalização do Direito no Brasil, e do Direito Civil em particular, é um fenômeno relativamente recente, iniciado após a Constituição de 1988, o que envolveu o deslocamento dos princípios fundamentais do Direito Civil e do Código Civil para a Constituição.

Nesse contexto, os institutos do Direito Civil, como contratos, propriedade, empresa e família, foram funcionalizados para realizar plenamente a dignidade da pessoa humana, estabelecida como fundamento do Estado Democrático de Direito pelo novo ordenamento constitucional, implicando uma mudança de foco dos interesses, priorizando os existenciais em detrimento dos patrimoniais.

No que se refere ao direito de propriedade, foco central deste estudo, sua funcionalização é amplamente reconhecida nos tempos atuais, especialmente porque a Constituição Federal (Brasil, 1988) expressamente consagra sua função social no art. 5º, XXIII: “a propriedade atenderá a sua função social”.

Isso já estava previsto em textos constitucionais anteriores, como na Constituição de 1934, que, embora não usasse a expressão “função social”, estabelecia que o direito de propriedade não poderia ser exercido contra o interesse social e coletivo, em seu artigo 113.¹⁸

¹⁸ Art. 113, § 17: É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar.

Ademais, a Constituição de 1967, em seu artigo 157, foi a primeira a utilizar expressamente o termo “função social”¹⁹, o que foi mantido pela Emenda Constitucional nº 1, de 1969, dessa vez no seu artigo 160.

Finalmente, a Constituição de 1988 elevou a função social da propriedade à categoria de direito fundamental, destacando a integração fundamental entre os institutos jurídicos da propriedade e da função social.

Ainda, verifica-se que a Constituição (Brasil, 1988) vigente estabeleceu o conteúdo da função social em situações específicas, como em seus artigos 182²⁰ e 186²¹, referentes às propriedades urbana e rural, respectivamente.

No entanto, deve-se ter em mente que esses dispositivos não esgotam seu alcance, ao passo que são, somente, exemplificativos. A construção da ideia de função social da propriedade é um processo em constante evolução, moldado pelos valores sociais dominantes em diferentes tempos e lugares. Portanto, as referências à função social da propriedade no direito positivo são indicativas, não abrangendo todas as situações que surgem em casos concretos submetidos à análise judicial (Lôbo, 2020, p. 124).

Nesse ponto, a doutrina destaca que a propriedade já não mais subsiste de forma isolada, havendo um claro conflito de interesses, o que, naturalmente, decorre da vida no ambiente condominial, ao passo que o reconhecimento e o exercício do direito de propriedade afeta os interesses de outros proprietários.

Afinal, os deveres que configuram a função social são direcionados à sociedade, aos interesses sociais e coletivos, não sendo apenas deveres correlativos ao direito subjetivo, mas

19 Art. 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: III - função social da propriedade;

20 Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

21 Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei (...).

incumbindo ao próprio titular atender não apenas seus interesses individuais, mas também os interesses da comunidade em que a propriedade está inserida.

Todavia, alguns²² podem considerar a ideia de propriedade ser simultaneamente um direito e uma função um tanto quanto contraditória. Essa contradição, inclusive, estaria presente no próprio texto da Constituição (Brasil, 1988), uma vez que, em seu artigo 5º, dois incisos estabelecem regras que constituem uma antinomia, se lidos isoladamente: o XXII²³, que representa a clássica garantia da propriedade privada, do Estado liberal e o XXIII²⁴ que, por sua vez, traz dimensão coletiva e intervencionista, própria do Estado social.

Contudo, essa suposta contradição é facilmente superada quando se compreende que a concepção contemporânea de propriedade representa um complexo de direitos e deveres, sendo plausível comportar os dois vieses. Não se trata de conciliação de opostos, mas sim de um conceito jurídico emergente, buscando os interesses do proprietário com os interesses da coletividade, uma opção explicitamente feita pelo legislador constituinte (Lôbo, 2020, p.125).

Nessa mesma linha de raciocínio, Paulo Lôbo (1999, p. 106), em seu artigo *Constitucionalização do Direito Civil*, sugere uma saída para a contradição entre o direito de propriedade e a função social:

O caminho indicado para a superação do impasse é a utilização do critério hermenêutico do princípio da proporcionalidade, largamente adotado pelos teóricos da interpretação constitucional e pelas cortes constitucionais, nomeadamente o do balanceamento ou da ponderação de direitos e interesses em conflito. Veda-se a interpretação isolada de cada regra, ou a hegemonia de uma sobre outra, devendo-se encontrar o sentido harmônico de ambas pois têm igual dignidade constitucional.

Desse modo, em que pese a evolução da concepção de propriedade, ela continua sendo um direito fundamental, expressamente previsto na Constituição Federal (Brasil, 1988), e um pilar da sociedade. No entanto, seu exercício deve ser orientado para causar o menor sacrifício ao maior número de pessoas possível, de forma que a funcionalização da propriedade não

22 Galgano *apud* Paulo Lôbo, 2020, p. 125

23 XXII – é garantido o direito de propriedade;

24 XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

implica na negação do direito do titular, que continua preservado, mas na adequação do seu exercício para alcançar fins além dos individuais.

A funcionalização, na verdade, visa eliminar os excessos e abusos, características intrínsecas ao comportamento do condômino antissocial, conforme destacado por Fachin (1988, p.19-20):

Portanto, a função social da propriedade não visa aniquilar os interesses individuais do titular, mas direcioná-los para alcançar finalidades sociais e coletivas, eliminando excessos. A propriedade, nesse contexto, é considerada um complexo de direitos e deveres, uma concepção que emergiu da superação do modelo exclusivamente individualista da propriedade. Essa perspectiva contemporânea é caracterizada pela necessidade de equilíbrio entre os interesses do proprietário, dos não proprietários e da coletividade, alinhada às transformações sociais.

Portanto, conclui-se que a função social da propriedade não pretende anular os interesses individuais do proprietário, mas direcioná-los para atingir finalidades coletivas, tornando-se, junto com a vedação ao abuso do direito, um recurso útil contra a conduta antissocial nos condomínios edifícios, conforme destacado no Enunciado n° 508 do Conselho da Justiça Federal (Brasil, 2012).

3.3 A VEDAÇÃO AO ABUSO DO DIREITO DE PROPRIEDADE NA RELAÇÃO CONDOMINIAL

Ainda, o Enunciado n° 508 do CJF (Brasil, 2012) estabelece como parâmetro para mitigação da conduta antissocial, além da observância ao princípio da função social, também a vedação ao abuso do direito.

Nesse ponto, cabe destacar que o Enunciado acertou ao reunir os referidos institutos jurídicos, os quais estão interligados desde as suas origens. Isso se deve ao fato de que o embrião da discussão acerca da função social da propriedade está fortemente ligada às análises sobre o abuso do direito, o qual surgiu da limitação ao poder do proprietário gradualmente estabelecida pela jurisprudência francesa ao longo do tempo.

Nesse contexto, alguns tribunais franceses, mediante teses consolidadas em jurisprudências, elaboraram a teoria do abuso de direito, com o intuito de impedir injustiças ocasionadas por indivíduos que praticava atos ofensivos a outros, mesmo agindo nos limites de

seu direito, ao passo que o entendimento firmado foi de que os direitos subjetivos deveriam ser exercidos conforme o condicionamento do sistema jurídico a qual era submetido. Diante disso, o exercício do direito não poderia afrontar o interesse coletivo e social (Ferreira, 2007, p. 16-18; Dutra, 2013, p. 29).

Desse modo, o progressivo combate ao abuso do direito desempenhou um papel significativo na consolidação da teoria jurídica que enfatiza a função social da propriedade, refletindo as correntes econômicas, políticas e sociais que visavam superar o paradigma exclusivamente individualista da propriedade, que predominou desde a segunda metade do século XIX.

Enfatiza-se que, por “abuso do direito” se compreende o exercício de um direito subjetivo que excede suas finalidades, violando interesses sociais ou individuais. Afinal, o exercício de qualquer direito subjetivo nunca é ilimitado. Nesse sentido, os antigos romanos já diziam que o direito levado aos extremos seria antijurídico: *summum ius summa injuria*. Sempre se entendeu que o direito subjetivo de uma pessoa vai até onde encontra o de outra pessoa (Lôbo, 2020, p.102).

Assim, o abuso do direito está configurado quando o exercício desse direito ocorre em desacordo com os objetivos que o ordenamento jurídico busca atingir e promover naquela situação específica. Ou seja, representa uma conduta que não está alinhada com os propósitos do Direito para aquele instituto jurídico, resultando em um exercício disfuncional do direito, contrariando a sua finalidade econômico-social, conforme regramento expressamente disposto no §1º do artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002):

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais [...].

Contudo, a violação do dever de finalidade não esgota a concepção objetiva de abuso do direito que o Código Civil adota, pois há também exercício abusivo quando são violados outros deveres gerais, nomeadamente os da boa-fé e os dos bons costumes, ou quando exercido

o direito de modo anormal, submetendo terceiros a riscos ou a prejuízos, conforme delimitado pelo artigo 187 do Código Civil (Brasil, 2002):

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Já o §2º do art. 1.228 apresenta uma disposição específica sobre o abuso do direito de propriedade, proibindo a realização de atos desprovidos de qualquer comodidade ou utilidade para o proprietário, ou quando motivados pela intenção de prejudicar terceiros, consoante se observa:

§2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Portanto, da interpretação das disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do artigo 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002) em conjunto com a proibição estipulada pelo art. 187 do mesmo diploma, pode-se concluir que a reiterada conduta infratora do condômino antissocial representa um abuso de direito por parte do proprietário, eis que, apesar de estar expressamente previsto no ordenamento jurídico o direito de usar a sua unidade como bem entender, o antissocial o exerce de maneira irregular, fora dos limites impostos pela sua finalidade, pela boa-fé ou pelos bons costumes (Zaim, 2019, p. 135).

Outrossim, cumpre destacar que a ocorrência de qualquer um desses elementos é suficiente para caracterizar o abuso do direito, não sendo necessário que todos estejam presentes simultaneamente (Lôbo, 2020, p. 102).

Quanto aos referidos elementos balizadores apontados pelo Código Civil (Brasil, 2002), salienta-se que a boa-fé sempre foi limite reconhecido para exercício de direitos, comparecendo com frequência nas legislações que disciplinaram expressamente o abuso do direito.

Nesse ponto, cabe ressaltar que, para o presente estudo, não interessa a boa-fé subjetiva, mas sim a boa-fé objetiva, ou seja, a boa-fé de conduta, de comportamento, a qual impõe a todas as pessoas um dever de comportamento, um *standard* de conduta pautada na ética, na

probidade e na honestidade, além da observância de diversos deveres anexos ou laterais como a transparência, a informação e a confiança (Neves, 2023, p. 66).

No ambiente condominial não pode ser diferente. As relações condominiais devem ser pautadas na boa-fé e, conseqüentemente, na observância e no cumprimento de todos os deveres a ela inerentes, sob pena de, por expressa previsão do art. 187 do Código Civil (Brasil, 2002), ter-se a caracterização do abuso do direito.

De igual modo, o legislador previu como balizadores e, portanto, limitadores do exercício dos direitos, os bons costumes, os quais representam os padrões de conduta adotados pela comunidade, onde se dará o exercício do ato jurídico, aceitos pela consciência jurídica e pela ética geral.

Com um conceito mais flexível, por vezes até sujeito a questionamentos, dado que a noção de bons costumes varia ao longo do tempo e em diferentes contextos, de modo que a configuração do abuso do direito dependerá de uma avaliação específica, considerando a conformidade das ações do condômino com os padrões culturais vigentes na época e ambiente em que ele estiver inserido.

Diante disso, Neves (2023, p. 67) elabora a seguinte ressalva:

Nesse sentido, e exemplificativamente, é possível que uma determinada conduta praticada em um condomínio no interior dos rincões do Brasil (e.g. andar com roupas de banho nos corredores do prédio) venha a escandalizar e a causar incômodo entre os vizinhos, mas no litoral de um grande centro urbano não tenha o mesmo impacto. Por isso, trata-se de circunstância que deve ser vista com cautela, que não pode e não deve ser aplicada indistintamente para todas as situações que se apresentem.

Por fim, no que diz respeito à identificação e caracterização da conduta abusiva, estas serão realizadas de forma objetiva, prescindindo, assim, de uma avaliação subjetiva, o que implica dizer que o abuso do direito é objetivamente caracterizado pelo mero desvio dos padrões estabelecidos pela ordem jurídica. O desvio praticado pelo indivíduo revela, por si só, o agir culposo, dispensando-se, portanto, a prova da culpa, o que converge com o Enunciado nº 37 da I Jornada de Direito Civil do CJF (2002, p. 255): “A responsabilidade civil decorrente do abuso do direito independe de culpa e fundamenta-se somente no critério objetivo-finalístico.”

Dessa forma, estaria configurado o abuso do direito no cenário em que um condômino, em qualquer horário, mantivesse seu aparelho de som ligado em volume elevado, prejudicando a vizinhança com o ruído excessivo e evidenciando a negligência ao dever de cuidado esperado de uma pessoa normal e diligente, sem importar se houve ou não a intenção de perturbar os demais.

Sem embargo, conclui-se que o ordenamento jurídico brasileiro rechaça o exercício abusivo dos direitos, o qual se apresenta como um comportamento antijurídico, sendo merecedor das reprimendas necessárias para fazer cessar a conduta. Por essa razão, o condômino que exerce de modo abusivo o seu direito de propriedade, poderá ser inequivocamente privado, de modo definitivo, do exercício do seu direito (Neves, 2023, p. 108).

4 DO PROCEDIMENTO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL E DA APLICAÇÃO JURISPRUDENCIAL

Portanto, em que pese a pena de exclusão do condômino antissocial não estar expressamente prevista na legislação brasileira, pode-se vislumbrar, no ordenamento brasileiro, a possibilidade jurídica do pedido, uma vez que, valendo-se do já mencionado entendimento acerca da limitação do direito de propriedade individual, o Poder Judiciário também passou a reconhecer a restrição ao uso do imóvel, como forma absoluta de punição ao antissocial, como se pode extrair dos seguintes julgados do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

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. (TJSP; Apelação Cível 1023052-70.2021.8.26.0002; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/03/2023; Data de Registro: 03/03/2023)

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de obrigação de fazer consistente na expulsão do réu e de sua família do condomínio. Apresentação de reiterado comportamento antissocial. Sentença de procedência. Apelo do réu. Possibilidade jurídica do pedido. Limitação do direito de propriedade pelo direito de vizinhança. Função social da propriedade. Risco à paz, à segurança, ao sossego e à integridade física dos vizinhos. Situação grave excepcional. Réu que levou 18 multas que foram judicialmente contestadas e mantidas por este E. Tribunal de Justiça. Condutas comprovadas em diversas ações, tanto cíveis quanto criminais, inclusive com imagens de câmara do condomínio, pela narrativa dos condôminos e pela existência de inúmeros boletins de ocorrência contra o réu. Expulsão do réu votada em assembleia condominial em quórum qualificado. Existência de precedentes. Caso concreto em que não se vislumbra outra solução a não ser expulsão do réu e de sua família do condomínio. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1009323-33.2019.8.26.0006; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2022; Data de Registro: 12/12/2022)

Em ambos os casos acima expostos, como bem destacado pelos respectivos magistrados, foi possível verificar que a exclusão do condômino infrator era a única medida capaz de fazer cessar a sua conduta antissocial, vez que o seu comportamento representava uma ameaça à segurança e ao sossego dos demais moradores, vislumbrando, inclusive, a possibilidade de lesão à integridade física dos vizinhos.

Diante disso, é possível identificar o caráter excepcional da medida, a qual somente foi utilizada após esgotados todos os outros meios disponíveis ao condomínio, mas que não foram suficientes para evitar a reiteração da conduta nociva. No primeiro julgado, o magistrado destaca que nem o ajuizamento da ação visando a sua exclusão foi capaz de mudar o comportamento do condômino, o qual manteve a reiteração das infrações. Já no segundo caso apresentado, nota-se que o réu chegou a receber 18 (dezoito) multas pelo seu comportamento antissocial e, mesmo assim, não alterou a sua atitude.

Desse modo, considerando que o convívio no ambiente condominial se tornaria inviável, caso aquele comportamento não fosse interrompido, a medida de restrição ao uso da unidade se mostrou a única solução viável para o caso concreto e precisou ser aplicada pelo julgador.

Em seguida, para encerramento da análise acerca da expulsão do condômino antissocial, cumpre, por fim, analisar o procedimento a ser seguido pelo condomínio para conseguir efetivar o seu afastamento, e a sua repercussão jurisprudencial.

O primeiro ponto que merece destaque é que a mencionada penalidade, no entanto, não poderá ocorrer por meio extrajudicial, ou seja, para que ocorra a expulsão do condômino antissocial, será necessário o pronunciamento judicial, competindo ao condomínio buscar a intervenção do Poder Judiciário a fim de obter a decisão sancionatória.

Esse também é o entendimento defendido por Rubens Carmo Elias Filho (2015, p. 156):

E isso porque não se vislumbra impossibilidade jurídica do pedido na propositura da ação que objetive afastar determinado condômino do condomínio, retirando-lhe o atributo do direito de usar a propriedade, uma vez que tal medida judicial, baseada em fatos concretos, deverá ser solucionada pelo Poder Judiciário, à luz dos princípios gerais do direito e função social da propriedade [...].

Em seguida, enfatiza-se que a deliberação em Assembleia dos condôminos torna-se indispensável para a aprovação da iniciativa judicial, na qual acredita-se que, em conformidade com o artigo 1.337 do Código Civil (Brasil, 2002), será necessária a aprovação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes.

Daí decorre a necessidade de convocação da Assembleia, a qual deverá contar com item próprio na ordem do dia, conforme previsão no edital, nos termos do art. 1.354 do Código Civil (Brasil, 2002), já analisado no presente trabalho. Somente então, após reunião em Assembleia, é que caberá aos condôminos deliberar e aprovar, ou não, a propositura da ação de expulsão do condômino pelo condomínio.

A realização da referida Assembleia é requisito imprescindível para se alcançar o afastamento do condômino infrator, justamente por estar prevista no artigo 1.337 do Código Civil (Brasil, 2002), bem como no Enunciado nº 508 do CJF (Brasil, 2012), de modo que a ausência de deliberação é motivo para indeferimento do pedido perante o Judiciário, conforme decisões do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEITADA. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO POR ATITUDES ANTISSOCIAIS. AUSÊNCIA DE ASSEMBLEIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE DOLO. DOLO NÃO VERIFICADO. [...] 3. Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal. O enunciado é claro sobre a necessidade de realização de assembleia para debater o tema, o que não foi verificado no presente caso, ora inexistirem quaisquer atos de deliberação conjunta com os demais condôminos, seja em assembleia ou lista de assinaturas, sendo este, requisito legal e objetivo. [...] 5. Recurso de apelação conhecido e não provido. (TJ-DF 07280468520208070001 DF 0728046-85.2020.8.07.0001, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 23/06/2021, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/06/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CIVIL. APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. USO IRREGULAR DA PROPRIEDADE. CONSTANTE PERTURBAÇÃO AO SOSSEGO DOS CONDÔMINOS. IMPOSIÇÃO DE MULTA. POSSIBILIDADE. ESCALONAMENTO E MAJORAÇÃO DAS PENALIDADES. ENUNCIADO Nº 508, JORNADA DE DIREITO CIVIL. ART.1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. [...] 3.O Enunciado nº 508, da V Jornada de Direito Civil, dispõe que: “verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”. 4. Não comprovada a realização de assembleia descrita no parágrafo único do artigo 1.337, do CC, não há de se falar em expulsão do condômino. [...] 6. Apelo não provido. Recurso adesivo não provido. (Acórdão 1258928, TJ-DF 07034077720198070020, Relator: ARNOLDO CAMANHO, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 27/5/2020, publicado no DJE: 6/7/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Da análise do referido julgado, corrobora-se a importância e a força da decisão assemblear, concluindo-se que é a coletividade quem detém a legitimidade para propor a exclusão do condômino antissocial.

Desse pressuposto, verifica-se também que o ordenamento jurídico brasileiro não confere legitimidade a um condômino para, isoladamente, postular em juízo, ainda que ele seja diretamente afetado pelo comportamento nocivo do infrator.

Ademais, a realização da assembleia também é importante para garantir o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa pelo condômino considerado antissocial, sendo certo que a deliberação pela expulsão, sem garantir a ouvida do infrator, não prosperará perante o Poder Judiciário, conforme exemplificado no seguinte julgado, extraído do Egrégio Tribunal de Justiça do Ceará:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DIREITO CONDOMINIAL E DE PROPRIEDADE. PLEITO DE REMOÇÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS CONDUTAS NEM A IMPUTAÇÃO DEVIDA. DIREITO DE DEFESA NÃO GARANTIDO. INCIDÊNCIA DA EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. TESE RECURSAL NÃO COMPROVADA. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 373, INCISO I DO CPC. RECURSO CONHECIDO MAS NÃO PROVIDO. [...] 7. Tem-se ainda, que é patente a aplicação das garantias constitucionais nas relações condominiais, assegurando aos condôminos, inclusive, a ampla defesa e o contraditório. A aplicação de punição ao condômino antissocial, sem que lhe seja garantida ampla defesa, contraditório ou devido processo legal prejudica consideravelmente o suposto infrator, já que ao se exigir o pagamento da multa, remoção do condômino e disponibilidade do bem imóvel, adentra na seara individual da vida privada da pessoa. Assim, a parte deve ter o direito de comprovar que a sua conduta não foi antijurídica nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral dos condôminos, o que não se comprovou na presente hipótese. 8. Recurso conhecido mas não provido. (Apelação Cível - 0205076-44.2021.8.06.0001, Rel. Desembargador(a) CARLOS ALBERTO MENDES FORTE, 2ª Câmara Direito Privado, data do julgamento: 02/08/2023, data da publicação: 02/08/2023)

Diante disso, verifica-se que o direito ao contraditório é extremamente importante no contexto analisado, eis que garante ao condômino a possibilidade de expor a sua perspectiva para os demais moradores, sendo imprescindível que seja concedida a oportunidade de se defender das acusações e tentar demonstrar que a sua conduta não foi antijurídica nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral dos condôminos. Ademais, o respeito ao

devido processo legal no ambiente condominial, contribui para a legitimação das decisões tomadas, evitando possíveis conflitos e promovendo um ambiente mais coeso.

Ainda, cabe reiterar que, para obter êxito no pleito de expulsão do condômino nocivo perante o Poder Judiciário, o condomínio deverá demonstrar, inequivocamente, que adotou todas as medidas administrativas possíveis para evitar a reiteração da conduta antissocial, seja através de advertências, multas ou boletins de ocorrência, de modo que o afastamento do condômino somente se dá após esgotadas todas as sanções previstas na legislação.

Esse também é o entendimento sedimentado na jurisprudência brasileira, conforme exposto no seguinte julgado:

PROCESSUAL CIVIL – SENTENÇA - NULIDADE – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – CERCEAMENTO DE DEFESA – NÃO OCORRÊNCIA – PRELIMINAR AFASTADA. [...] Havendo elementos a demonstrar que o requerido se utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos, possível a imposição de obrigação de não utilizar o imóvel, contudo, revela-se razoável que, previamente à determinação de exclusão do condômino, o mesmo tenha sido penalizado com as sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil e da convenção condominial (art.35). Evidente que, verificando-se que as sanções pecuniárias elevadas se mostraram ineficazes, havendo novos fatos, ou a reiteração dos atos graves do réu, o condomínio autor poderá novamente mover ação contra ele objetivando o reconhecimento judicial de sua exclusão, o que fica ressalvado. (TJSP; Apelação Cível 1005399-48.2021.8.26.0554; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2022; Data de Registro: 05/04/2022)

Na situação concreta, é necessário estar diante de um caso que chegou ao seu ponto limite, tendo o condomínio cumprido com todos os atos de controle previstos explicitamente na lei, sem alcançar o êxito de fazer cessar os graves incômodos e perturbações ensejados pelo antissocial, hábeis a criar danos maiores em comparação aos que já foram causados e que impedem que a comunidade tenha a sua vida cotidiana em normalidade, conforme mencionado no julgado acima transcrito.

5 CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente trabalho possibilitou uma análise acerca do regime do condômino antissocial no ordenamento jurídico brasileiro, abordando temáticas como: a dificuldade de construir uma definição clara e objetiva; as penalidades que lhe podem ser impostas; a possibilidade, a finalidade, o procedimento e a repercussão da sua exclusão do ambiente condominial, bem como a sua aplicação em casos práticos.

A partir do estudo da legislação vigente, da construção doutrinária e do entendimento da jurisprudência afeta ao tema, foi possível chegar à conclusão de que, de fato, existe a possibilidade de exclusão do condômino antissocial no ordenamento jurídico brasileiro, o que se dá em razão da primazia dos interesses da coletividade, eis que, conforme foi discorrido, a manutenção do condômino nocivo naquele ambiente inviabilizaria a própria vida em condomínio.

É preciso ter em mente que não há como o direito de propriedade de um único condômino antissocial se sobrepor ao direito dos demais moradores de viver em um condomínio sossegado, seguro, salubre e que respeite aos bons costumes. Do contrário, tal cenário representaria uma verdadeira inversão de valores, no qual o condômino infrator poderia fazer o que bem entendesse, ciente de que não receberia punição à altura.

No entanto, ainda que a exclusão do condômino antissocial se mostre possível no ordenamento jurídico brasileiro, alerta-se que esta não é obrigatória, de modo que a aplicação de tal sanção deve se dar em *ultima ratio*, ou seja, em caráter excepcionalíssimo, e somente após a adoção das punições administrativas e do exercício do contraditório e da ampla defesa pelo condômino infrator.

Nesse ponto, é importante ressaltar que esse raciocínio não tem a intenção de justificar a adoção de um pensamento utilitarista nos condomínios, onde um condômino seria sacrificado em favor da coletividade. No entanto, buscou-se realizar uma valoração cautelosa de interesses conflitantes, onde direitos de hierarquia semelhante precisam ser equilibrados.

Ademais, foi possível compreender que a aplicação de penalidade tão severa como o impedimento do condômino de acessar o imóvel e as áreas comuns, surgiu da necessidade de despatrimonialização das penas previstas no Código Civil, principalmente porque se percebeu que, em situações em que o condômino antissocial tem confortável e abastada condição financeira, as multas previstas na lei são insuficientes e ineficazes para inibir e fazer cessar a continuidade, a permanência e a gravidade das condutas antissociais.

Então, foi preciso encontrar uma nova forma de assegurar aos demais condôminos e possuidores o direito de viver em paz, em segurança e com saúde, não apenas física, mas também mental, daí advindo a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, a qual já é amplamente aplicada pela Justiça brasileira.

REFERÊNCIAS

ALEMANHA. **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)**. Disponível em: https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_17.html. Acesso em: 12 de setembro de 2023.

ARISTÓTELES. **Política**. São Paulo, SP: Martin Claret, 2007.

ARGENTINA. **Código Civil y Comercial de la Nación**. Disponível em: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm#28>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.

AVAAD, Pedro Elias. **Condomínio Edifício**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934**. Diário Oficial da União: Seção 1 - Suplemento - Brasília, DF, 16/7/1934, Página 1.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 24/1/1967, Página 953.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 5/10/1988, Página 1.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 1, de 1969**. Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 20/10/1969, Página 8865.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 11/01/2002, Página 1.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 21/12/1964, Página 11682.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edifício: Manual prático com perguntas e respostas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

COSTA RICA. **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio**. Disponível em: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=131147&nValor5=141614. Acesso em: 12 de setembro de 2023

DUTRA, André Abelha. **Abuso do direito no condomínio edifício**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2013.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio Edifício: Aspectos de Direito Material e Processual**. São Paulo: Atlas, 2015.

ESPAÑA. **Ley de Propiedad Horizontal.** Disponível em: <https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.

FACHIN, Luiz Edson. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de (Coord.). **Comentários ao Código Civil: parte especial do direito das coisas, v. 15, arts. 1.277 a 1.368.** São Paulo: Saraiva, 2008.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural.** Porto Alegre: Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais.** Salvador: JusPodivm, 2018.

FERREIRA, Keila Pacheco. **Abuso do direito nas relações obrigacionais.** Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: direitos reais.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos Reais.** São Paulo: Atlas, 2011.

HORCAIO, Ivan. **Manual prático do condomínio, síndico e condôminos.** Leme: Cronus, 2018.

I Jornada Direito Civil: enunciados aprovados. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej>.

IBGE. **Censo Demográfico 2022: Características dos domicílios - Resultados do universo.** Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html?localidade=BR>. Acesso em: 22/03/2024.

IX Jornada Direito Civil: comemoração dos 20 anos da Lei n. 10.406/2002 e da instituição da Jornada de Direito Civil: enunciados aprovados. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2022.

KOERICH JUNIOR, Zulmar José. **Manual para síndicos, membros do conselho e administradores em 351 perguntas e respostas: comentários e jurisprudência.** São Paulo: Scortecci, 2018.

LÔBO, Paulo. **Coleção Direito civil volume 4.** 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

LÔBO, Paulo. **Constitucionalização do Direito Civil.** Revista de informação legislativa, v. 36, n. 141, p. 99-109, jan./mar. 1999. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/453>. Acesso em: 26/02/2024.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Comentários ao art. 1.331 do Código Civil.** In: PELUSO, Cezar (Coord.). Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. Barueri: Manole, 2014.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: coisas.** Rio de Janeiro: Forense, 2019.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017.

MIRANDA, Martinho Neves. **A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial**. Revista da EMERJ, v. 13, n. 49, p. 211-227, Rio de Janeiro, 2010.

MORSELLO, Marco Fábio. **O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional**. In: Revista da Faculdade de Direito de São Paulo. São Paulo, 2014.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial teoria e prática**. Indaiatuba: Editora Foco, 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PESSOA Lestón, Gioconda Fabiola y CHAVARRÍA Herrera, Edgar Enrique. **El desarrollo de la propiedad en condominio en Costa Rica y la participación de instituciones estatales en el fomento de este régimen de propiedad como una solución a los problemas habitacionales del país**. San José: Facultad de derecho de la Universidad de Costa Rica, 2003. Disponível em: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=NzI4>. Acesso em: 31/01/2024.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil: reais**. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Condômino Antissocial: Um estudo sobre a possibilidade de sua exclusão**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

SUIÇA. **Code Civil Suisse**. Disponível em: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/fr. Acesso em: 12 de setembro de 2023.

V Jornada de Direito Civil / Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília: CJF, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej>. Acesso em: 22/03/2024.

VENEZUELA. **Ley de Propiedad Horizontal**. Disponível em: <https://www.asambleanacional.gob.ve/leyes/sancionadas/ley-de-reforma-parcial-de-la-ley-de-propiedad-horizontal>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: reais**. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

ZAIM, Miguel. **Síntese do direito condominial contemporâneo**. Cuiabá: SERATA, 2019.

ZULIANI, Ênio Santarelli. **O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas**. TJSP, 12 out. 2010. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/SecaoDireitoPrivado/Doutrina/Comunicado?codigoComunicado=637>. Acesso em: 06/02/2024.