



TRATAMENTO JURÍDICO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL À LUZ DO CÓDIGO CIVIL



<https://doi.org/10.56238/levv15n41-036>

Data de submissão: 08/09/2024

Data de publicação: 08/10/2024

Ítalo Bruno Cardoso Muniz

Graduando em Direito

Unidade de Ensino Superior do Sul do Maranhão (UNISULMA)

E-mail: italo_bruno2011@hotmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-2795-5948>

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5683441639226287>

Clóvis Marques Dias Júnior

Mestre em Formação Docente em Práticas Educativas (UFMA). Doutorando em Direito (UniCEUB)

E-mail: clovisjrs@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7196-6561>

Lattes: <https://lattes.cnpq.br/5713662943696126>

RESUMO

Neste artigo, foram abordados os direitos e deveres dos condôminos e as soluções jurídicas para o comportamento antissocial no âmbito condominial, com base na legislação brasileira, doutrina especializada e decisões judiciais. O objetivo foi compreender as limitações e responsabilidades dos condôminos, analisando como o ordenamento jurídico brasileiro regula a convivência em condomínios edilícios. Para isso, utilizou-se uma abordagem qualitativa, baseada em análise documental e jurisprudencial, focando em casos julgados pelos Tribunais de Justiça de São Paulo e Minas Gerais. Os resultados da pesquisa indicam que a legislação prevê a exclusão do condômino antissocial em situações extremas, desde que respeitados os requisitos legais, como o quórum qualificado para deliberações. Conclui-se que, embora a exclusão seja uma medida possível, ela deve ser aplicada apenas como último recurso, e a convivência condominial exige a constante mediação entre o exercício de direitos individuais e os interesses coletivos.

Palavras-chave: Condôminos, Comportamento antissocial, Jurisprudência, Condomínio Edilício.

1 INTRODUÇÃO

Inicialmente, no que tangia aos condôminos, o comportamento antissocial em condomínios foi identificado como uma questão recorrente e complexa, afetando diretamente a convivência pacífica e a gestão dos espaços coletivos. Ademais, com o aumento da vida em condomínios urbanos, os conflitos entre moradores tornaram-se mais frequentes, o que, por sua vez, demandou regulamentações claras e aplicáveis.

Ainda por cima, o Código Civil de 2002, por meio do artigo 1.337, estabeleceu sanções claras para comportamentos que perturbassem a ordem e a convivência pacífica em condomínios, prevendo medidas como advertências e multas para o condômino antissocial, com o intuito de resguardar a coletividade. No entanto, a aplicação prática dessas penalidades enfrentou desafios significativos, especialmente devido ao uso de cláusulas abertas e conceitos genéricos, que acabaram por deixar margem para interpretações variadas e inconsistentes entre os tribunais. Essa falta de uniformidade na interpretação da norma gerou insegurança jurídica, além de ter aumentado os conflitos entre condôminos, prolongando disputas e dificultando a adoção de soluções efetivas no âmbito judicial.

A relevância deste estudo residiu na necessidade de maior clareza e uniformidade nas decisões judiciais, especialmente no que se referia à aplicação das penalidades previstas no Código Civil para o comportamento antissocial em condomínios. Essa clareza foi considerada fundamental para garantir a previsibilidade e a segurança jurídica, essenciais para a administração eficiente dos condomínios, portanto, foi crucial para os administradores condominiais e profissionais do direito que lidavam com litígios dessa natureza compreenderem as nuances jurídicas envolvidas. Do mesmo modo, a falta de especificidade na legislação, em muitos casos, dificultava a aplicação de sanções de forma eficaz, resultando em conflitos prolongados e decisões judiciais inconsistentes, o que acabava por impactar negativamente a vida em comunidade, aumentando tanto o desgaste social quanto as despesas legais das partes envolvidas.

Este artigo teve como objetivo discorrer sobre a forma como a doutrina e a jurisprudência abordam o condômino antissocial à luz do Código Civil de 2002. Para tanto, são delineados objetivos que incluem, descrever os direitos e deveres dos condôminos, explorar as soluções jurídicas disponíveis e analisar decisões judiciais. Esses objetivos foram abordados com base na análise de fontes bibliográficas selecionadas por sua relevância e impacto no campo do direito condominial, bem como em decisões judiciais que ilustram a aplicação das normas. Ao explorar as implicações sociais e legais do comportamento antissocial em condomínios, este artigo contribuiu para uma melhor compreensão das normas e práticas que podem aprimorar a convivência em espaços coletivos.

Quanto à metodologia, foi adotado o tipo de pesquisa descritiva, com uma perspectiva qualitativa, que se baseou em uma revisão bibliográfica detalhada e na análise documental de doutrina, jurisprudência e artigos científicos relevantes para o estudo. Dessa forma, a pesquisa incluiu o

levantamento das principais obras de referência no campo do Direito Condominial, além de uma análise aprofundada das decisões judiciais que trataram da convivência em condomínios. Essa abordagem permitiu não apenas uma compreensão teórica sólida sobre os direitos e deveres dos condôminos, mas também uma análise prática das decisões que moldaram o cotidiano condominial, proporcionando um panorama completo sobre o tema.

2 METODOLOGIA

O presente artigo utilizou uma abordagem qualitativa, com base em pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, além da análise legislativa. A pesquisa bibliográfica foi realizada a partir de obras de referência no Direito Civil, incluindo autores como Carlos Roberto Gonçalves, Flávio Tartuce, Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, entre outros, onde abordam os direitos e deveres dos condôminos, aplicação de multas, bem como o comportamento antissocial em condomínios.

Além disso, a análise legislativa foi fundamentada no Código Civil Brasileiro de 2002, especialmente nos artigos 1.331, 1.335, 1.336 e 1.337, que tratam da propriedade em condomínios e das penalidades aplicáveis a condôminos antissociais. Também foi utilizado o enunciado do Conselho da Justiça Federal (CJF), nº 92, que auxilia na interpretação e aplicação das normas jurídicas pertinentes ao tema.

A pesquisa jurisprudencial incluiu o estudo de decisões judiciais proferidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e Minas Gerais, envolvendo casos de condôminos antissociais. Para isso, foram analisadas decisões procedentes, parcialmente procedentes e improcedentes, permitindo uma visão ampla das diferentes interpretações do Poder Judiciário sobre o tema.

A escolha de metodologia se justificou pela necessidade de entender, a partir de uma base teórica e prática, como os direitos e deveres dos condôminos são aplicados na prática, especialmente diante de comportamentos antissociais que impactam a convivência condominial.

3 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Inicialmente, os direitos e deveres dos condôminos, no contexto do condomínio edilício, estão relacionados ao uso de suas unidades autônomas e das áreas comuns, sempre em conformidade com a legislação vigente e as normas internas do condomínio.

O Código Civil brasileiro (artigos 1.331 a 1.358), em seu capítulo sobre condomínio edilício, estabelece as bases legais para a regulamentação das condutas dos condôminos, garantindo o equilíbrio entre os direitos individuais e os interesses coletivos, tendo assim o direito de usufruir de suas propriedades exclusivas, participar das assembleias e tomar decisões sobre o uso das áreas comuns, sempre respeitando os limites impostos pela convenção condominial e o regulamento interno.



Do mesmo modo, os deveres dos condôminos estão voltados para a preservação da convivência pacífica, contribuindo financeiramente para a manutenção das áreas comuns e respeitando as normas estabelecidas.

3.1 DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Os direitos dos condôminos estão elencados no art. 1.335 do Código Civil, sendo a propriedade exclusiva de suas unidades autônomas um dos principais. O uso das áreas comuns e a participação ativa nas assembleias também são prerrogativas importantes, que garantem aos condôminos o exercício de sua cidadania condominial.

Entretanto, esses direitos não são absolutos, devendo ser exercidos em conformidade com as normas internas e o princípio da boa convivência. Onde a convivência em condomínio exige um equilíbrio entre o direito individual e o interesse coletivo, tanto quanto, a liberdade de uso das unidades autônomas deve sempre respeitar o bem-estar geral, evitando comportamentos que possam prejudicar outros moradores.

Assim sendo, o exercício dos direitos dos condôminos está diretamente relacionado ao cumprimento de seus deveres, garantindo a harmonia entre todos.

3.1.1 Propriedade Exclusiva Sobre A Unidade

O direito à propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma é assegurado pelo art. 1.331, §1º do Código Civil, que confere ao condômino a liberdade de utilizar, alugar ou vender sua unidade conforme suas necessidades. Gonçalves (2023, n.p.), destaca que "Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão".

Contudo, essa liberdade é limitada pelas normas condominiais e pela legislação vigente. A função social da propriedade é um princípio central no direito brasileiro, e se aplica também ao contexto condominial. O uso da unidade deve atender aos interesses da coletividade, evitando prejuízos à convivência. Gagliano e Pamplona Filho (2023, n.p.), apontam que "o direito de propriedade consiste no direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social", e isso inclui a obrigação de não perturbar a paz e a harmonia no condomínio.

Pode ser entendido, que em condomínios verticais, a proximidade entre as unidades pode causar conflitos, especialmente quando os direitos de propriedade são exercidos de forma inadequada e sem razão disso, o uso comercial de unidades residenciais, a realização de festas com som alto ou a reforma sem prévia autorização são exemplos de atitudes que, embora amparadas pelo direito de propriedade, devem ser limitadas em prol da convivência coletiva.

3.1.2 Propriedade Coletiva Sobre As Áreas Comuns

A propriedade das áreas comuns de um condomínio é compartilhada por todos os condôminos, conforme estabelecido no art. 1.331, caput, do Código Civil. Essas áreas, que incluem corredores, escadas, jardins e áreas de lazer, são indivisíveis e destinadas ao uso coletivo.

A administração adequada das áreas comuns é essencial para garantir uma convivência harmoniosa entre os moradores, Tartuce (2023) afirma que a administração eficiente das áreas comuns é essencial para garantir a convivência pacífica no condomínio.

A utilização das áreas comuns deve respeitar sua destinação e não pode ser monopolizada por nenhum condômino. Alterações no uso das áreas, como a instalação de equipamentos de uso exclusivo, dependem da aprovação em assembleia, conforme o art. 1.342 do Código Civil.

Segundo Gonçalves (2023), a assembleia representa o espaço adequado para a deliberação sobre as necessidades e interesses comuns dos condôminos. O uso responsável das áreas comuns é um dever de todos os condôminos. Diniz (2011) menciona que o uso consciente e respeitoso das áreas comuns é um dever essencial para assegurar a ordem e o bem-estar de todos os condôminos. Dessa forma, o uso individual dessas áreas deve sempre considerar os interesses da coletividade, evitando conflitos e prejuízos.

Em casos de descumprimento das normas sobre as áreas comuns, o síndico, conforme o art. 1.348, V, do Código Civil, deve zelar pela conservação e uso adequado desses espaços. Os condôminos têm o direito de exigir providências quando as áreas comuns não são bem administradas ou conservadas, podendo recorrer à justiça em situações extremas.

3.1.3 Direito De Uso Das Áreas Comuns

O direito de uso das áreas comuns é uma extensão do direito de copropriedade sobre elas. Cada condômino tem o direito de utilizar essas áreas de acordo com sua destinação, conforme estipulado pela convenção do condomínio e pelo regulamento interno. Gonçalves (2023, n.p.) indica que "Todo comproprietário deve usar da coisa comum de maneira que não a deteriore sem privar desse uso os outros consortes". Além do direito de uso, os condôminos têm a obrigação de zelar pela conservação e manutenção dessas áreas.

Para Tartuce (2023), a preservação das áreas comuns é crucial para manter a segurança e a qualidade de vida no condomínio. Em caso de negligência, os condôminos têm o direito de exigir que o síndico tome as devidas providências.

O uso indevido das áreas comuns, como o estacionamento em vagas rotativas por longos períodos ou a realização de eventos não autorizados, pode prejudicar a convivência entre os moradores. Para garantir a boa convivência, é necessário que todos sigam as regras estabelecidas e respeitem os direitos dos demais condôminos.



3.2 DEVERES DOS CONDÔMINOS

Os deveres dos condôminos são essenciais para a manutenção da ordem e do bom funcionamento do condomínio. O art. 1.336 do Código Civil estabelece os principais deveres, como o pagamento das taxas condominiais, o respeito às normas internas e o dever de não prejudicar a convivência no condomínio.

O cumprimento desses deveres garante a harmonia e a segurança dos moradores, bem como a conservação das áreas comuns. Condôminos que não respeitam essas obrigações podem ser penalizados com advertências, multas e, em casos graves, ações judiciais.

3.2.1 Contribuição Para As Despesas Condominiais

O pagamento das taxas condominiais é um dos deveres mais importantes dos condôminos, conforme o art. 1.336, I do Código Civil.

Gagliano e Pamplona Filho (2023) comentam que a inadimplência dos condôminos pode acarretar sérios problemas para a gestão do condomínio, como a falta de recursos para a manutenção das áreas comuns e o pagamento dos funcionários.

A pontualidade no pagamento é fundamental para o bom funcionamento do condomínio. Condôminos inadimplentes podem ser cobrados judicialmente, e em casos extremos, suas unidades podem ser penhoradas. O não pagamento das taxas afeta todos os moradores, que podem sofrer com a interrupção de serviços essenciais.

Em muitos casos, o condomínio adota medidas preventivas para evitar a inadimplência, como a negociação de dívidas.

Porém, quando o condômino se recusa a pagar, as sanções legais previstas no Código Civil são aplicadas, garantindo que a coletividade não seja prejudicada.

3.2.2 Respeito Às Normas Internas

O respeito às normas internas do condomínio é fundamental para garantir a convivência pacífica entre os moradores. As regras de convivência, estipuladas na convenção e no regimento interno, incluem desde o uso das áreas comuns até o horário de silêncio.

Tartuce (2023) defende que o descumprimento das normas condominiais pode gerar conflitos e afetar negativamente a convivência no condomínio. As normas internas têm como objetivo manter a ordem e evitar comportamentos que possam prejudicar o coletivo. A inobservância dessas regras pode resultar em advertências e multas, dependendo da gravidade da infração. Os condôminos têm o dever de seguir as regras para garantir o bem-estar de todos.

Pode ser ressaltado a importância da cooperação e do respeito mútuo para garantir uma convivência harmoniosa no condomínio (DINIZ, 2011).



3.2.3 Dever de Convivência Pacífica

O dever de convivência pacífica é um dos pilares da vida em condomínio, previsto implicitamente no art. 1.336, IV do Código Civil. Os condôminos devem evitar comportamentos que prejudiquem a paz e a tranquilidade dos demais moradores. O não cumprimento desse dever pode levar à aplicação de sanções, como advertências e multas (GONÇALVES, 2023).

A convivência pacífica envolve o respeito aos direitos dos outros condôminos, incluindo o direito ao silêncio e à segurança. Atos que perturbam o sossego, como festas em horários inadequados ou reformas não autorizadas, podem ser penalizados.

Nos casos mais graves, onde há condutas reiteradas de desrespeito à convivência, o Código Civil prevê a aplicação de multas severas. Valendo ressaltar, que as sanções têm o objetivo de preservar a harmonia no condomínio e proteger os demais moradores de comportamentos antissociais. "A imposição de multa [...] tem natureza de sanção, com caráter essencialmente punitivo e pedagógico" (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, n.p.).

3.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E CONVIVÊNCIA CONDOMINIAL

A função social da propriedade é um princípio constitucional que impõe limites ao uso da propriedade privada, especialmente em condomínios. O art. 5º, XXIII da Constituição Federal estabelece que a propriedade deve atender ao bem-estar coletivo.

Conforme Tartuce (2023) esse princípio guia as relações condominiais, assegurando que o uso da propriedade respeite os interesses coletivos.

Esse princípio é particularmente importante em condomínios, onde a proximidade entre as unidades exige que os condôminos respeitem os direitos dos demais moradores. Considerando, ainda, que o uso da propriedade em condomínios deve ser equilibrado com os deveres de convivência, visando garantir a harmonia entre o individual e o coletivo (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023).

4 SOLUÇÕES JURÍDICAS PARA O COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL

O comportamento antissocial dos condôminos demonstra ser um dos maiores desafios enfrentados pelos administradores de condomínios. Caracterizado por atitudes que perturbam a paz, a ordem e a convivência pacífica, esse tipo de comportamento pode comprometer o ambiente condominial, tornando necessária a adoção de medidas jurídicas para garantir o cumprimento das normas internas e a preservação do bem-estar coletivo.

As soluções jurídicas aplicáveis ao comportamento antissocial estão previstas principalmente no Código Civil e na convenção condominial, sendo complementadas pela jurisprudência e doutrina especializada.



4.1 APLICAÇÃO DE MULTAS E ADVERTÊNCIAS

Uma das primeiras medidas jurídicas para combater o comportamento antissocial é a aplicação de advertências e multas, conforme o previsto no art. 1.337 do Código Civil.

Esse dispositivo estabelece que, em casos de descumprimento reiterado das normas condominiais, o condômino antissocial pode ser advertido pela administração e, se o comportamento persistir, multado em valor de até cinco vezes o montante das contribuições condominiais.

Para Tartuce (2023), as sanções são essenciais para manter a ordem e desencorajar comportamentos prejudiciais à convivência, sendo as penalidades financeiras uma forma eficaz de coibir práticas abusivas. Não obstante, é importante que as advertências sejam aplicadas de forma escalonada, priorizando medidas educativas antes da imposição de sanções mais severas. Observando, assim, que a progressividade das penalidades, com a aplicação inicial de advertências, tem o objetivo de promover a adequação comportamental dos condôminos.

Acresce que, este caráter pedagógico das advertências visa a conscientizar o condômino infrator sobre os impactos de suas atitudes e incentivá-lo a modificar seu comportamento de maneira voluntária, evitando-se, assim, a necessidade de penalidades pecuniárias.

Quando as advertências não são suficientes para modificar o comportamento do infrator, a aplicação de multas passa a ser a medida cabível.

Gagliano e Pamplona Filho (2023), enfatizam que as multas devem ser aplicadas de maneira moderada e proporcional à gravidade das infrações cometidas. Isso significa que as penalidades pecuniárias devem ser proporcionais ao impacto negativo que o comportamento do condômino gera no ambiente condominial, evitando-se abusos na imposição de sanções e respeitando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Rizzardo (2021), define o comportamento antissocial como aquele que desrespeita as limitações naturais dos edifícios coletivos e viola os princípios de convivência social, exigindo uma resposta jurídica para mitigar os prejuízos que essa conduta acarreta à coletividade.

Vale ressaltar, que o Enunciado n. 92 da I Jornada de Direito Civil esclarece que, para a aplicação das sanções previstas no art. 1.337 do Código Civil, é imprescindível que se assegure ao condômino antissocial o direito de defesa. Tal disposição reforça o princípio do contraditório e da ampla defesa, previstos na Constituição Federal, garantindo que o condômino tenha a oportunidade de se manifestar antes da imposição de multas ou outras sanções previstas para condutas que perturbam a convivência no condomínio. Em vista disso, o enunciado garante que as penalidades só possam ser aplicadas após um processo adequado, evitando medidas arbitrárias e assegurando um julgamento justo.

4.2 AÇÃO JUDICIAL E REPARAÇÃO DE DANOS

Em casos mais graves, quando o comportamento antissocial se torna recorrente ou causa prejuízos materiais ou morais aos demais condôminos, é possível recorrer ao Poder Judiciário. O art. 927 do Código Civil dispõe que "aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo". Por conseguinte, o condômino que, por exemplo, causa danos às áreas comuns ou prejudica o direito de vizinhança de outros moradores pode ser responsabilizado judicialmente.

Nesses casos, a reparação de danos pode incluir tanto danos patrimoniais quanto danos morais. De acordo com Tartuce (2023), a ação judicial pode ser usada para reparar danos ou para compelir o condômino antissocial a interromper sua conduta.

Nesse contexto, são comuns as ações de obrigação de fazer ou de não fazer, em que o síndico ou os condôminos lesados buscam uma ordem judicial que impeça a continuidade dos atos prejudiciais. Tal medida é especialmente relevante em casos de violação reiterada das normas internas, onde as advertências e multas se mostram ineficazes.

Por outro lado, a jurisprudência tem reconhecido a possibilidade de aplicação de indenizações em casos de danos morais, como em situações de hostilidade ou ameaças entre condôminos. Gagliano e Pamplona Filho (2023) apontam que a reparação moral é uma medida relevante para inibir condutas que, mesmo sem causar danos patrimoniais, prejudicam o bem-estar dos moradores. Com isso, o recurso judicial se torna uma solução eficaz quando o comportamento antissocial atinge níveis intoleráveis, gerando prejuízos irreparáveis para a convivência no condomínio.

Outro ponto destacado na doutrina é que as ações judiciais contra condôminos antissociais devem ser bem fundamentadas e contar com provas robustas para garantir sua eficácia. Rizzardo (2021) sustenta que o comportamento antissocial causa incômodos diretos à vida no condomínio, tornando a convivência incompatível com os demais condôminos. Essa perspectiva reforça a necessidade de que as sanções e ações judiciais estejam ancoradas em um histórico documentado de violações e que tais medidas só sejam aplicadas quando outros métodos mais brandos de resolução de conflitos falharem.

4.3 EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

A exclusão do condômino antissocial é a medida mais extrema prevista pela legislação e pode ser aplicada quando o comportamento reiterado do condômino torna impossível a convivência com os demais moradores.

Embora o art. 1.337 do Código Civil não preveja expressamente a exclusão do condômino, ele permite a imposição de multas severas. A jurisprudência, contudo, tem admitido a possibilidade de exclusão em casos excepcionais.

Tartuce (2023) defende que a exclusão do condômino é uma medida extrema, adotada apenas quando todas as outras tentativas de resolver o conflito falharam. Para que essa medida seja adotada, é necessário que o comportamento do condômino antissocial ultrapasse os limites do aceitável, colocando em risco a segurança ou a integridade física e moral dos demais condôminos.

A exclusão, quando permitida, deve ser deliberada em assembleia, com a aprovação de três quartos dos condôminos, conforme previsto pela jurisprudência.

Gonçalves (2023) observa que a exclusão é uma medida drástica, mas pode ser a única solução em casos de comportamento reiteradamente antissocial. Tanto a doutrina, quanto a jurisprudência apontam que a função social da propriedade serve de base para justificar a exclusão do condômino antissocial. Gagliano e Pamplona Filho (2023) defendem que o direito de propriedade deve ser exercido de forma compatível com o bem-estar coletivo e, quando isso não ocorre, medidas extremas, como a exclusão, podem ser aplicadas para garantir a paz e a segurança no condomínio.

Esse entendimento foi reforçado em sentenças recentes de tribunais estaduais, como o Tribunal de Justiça de São Paulo, que reconheceu a possibilidade de exclusão do condômino antissocial em situações de extrema gravidade, quando a convivência se torna insuportável

4.4 PERSPECTIVAS LEGISLATIVAS: O PROJETO DE LEI Nº 616, DE 2021

Atualmente, o ordenamento jurídico brasileiro oferece instrumentos para lidar com o comportamento antissocial em condomínios, com base no art. 1.337 do Código Civil, permitindo, em situações extremas, a exclusão do condômino após a deliberação de uma assembleia com quórum qualificado. Entretanto, em muitos casos, esse procedimento enfrenta obstáculos práticos e formais, o que dificulta a efetiva aplicação da medida de exclusão.

Com o objetivo de aprimorar a resposta jurídica a essas situações, o Projeto de Lei nº 616, de 2021, ainda em tramitação na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, propõe uma modificação ao art. 1.337. A proposta prevê que, após a aplicação ineficaz de multas, uma assembleia de condôminos possa deliberar pela exclusão judicial do condômino antissocial, garantindo seu direito de defesa. Acrescente-se que, o projeto introduz a possibilidade de o juiz conceder tutela de urgência, permitindo a remoção imediata do condômino em casos de maior gravidade.

Se aprovado, o projeto representará um avanço significativo no combate ao comportamento antissocial, oferecendo maior agilidade e efetividade na solução de conflitos condominiais. A previsão de tutela de urgência permitirá que o Judiciário atue com mais celeridade em situações em que a convivência se torne insuportável, protegendo o direito à segurança e ao bem-estar dos demais condôminos.

5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DE DECISÕES SOBRE CONDÔMNOS ANTISOCIAIS

As decisões judiciais sobre a exclusão de condôminos antissociais variam conforme a gravidade das condutas, a documentação apresentada e as medidas tomadas pelo condomínio previamente.

Nesta seção, analisaremos diversas decisões proferidas em processos que envolvem condôminos antissociais, destacando os critérios utilizados pelo Poder Judiciário para determinar a exclusão, bem como as implicações jurídicas dessas decisões.

5.1 DECISÕES TOTALMENTE PROCEDENTES

Nos casos onde os julgados foram considerados totalmente procedentes, o Poder Judiciário acolheu integralmente os pedidos de exclusão do condômino antissocial, além de, em alguns casos, aplicar condenações, como danos morais, por exemplo.

Primeiramente, é importante mencionar que o Tribunal de Justiça de São Paulo (2024), no caso do processo nº 1104691-10.2021.8.26.0100, em que o Condomínio requerente ajuizou uma ação contra a moradora requerida, considerou favorável a decisão de exclusão da condômina, com sua retirada compulsória em noventa dias, além da aplicação de multa diária em caso de descumprimento e indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 devido às perturbações causadas aos demais condôminos.

Ficou evidente, que no caso em questão, o juiz verificou a tentativa de realizar, por parte do condomínio, o problema da má convivência com a condômina, aplicando multas de forma gradual, mas que, infelizmente, o resultado não foi suficientemente satisfatório, havendo a necessidade de ingressar com a medida judicial cabível.

Outro exemplo significativo, do mesmo Tribunal, é o processo nº 1002436-95.2023.8.26.0037, onde o comportamento antissocial incluiu uma tentativa de homicídio contra um funcionário do condomínio. O réu, foi removido compulsoriamente do Condomínio por representar um grave risco à segurança dos condôminos. A sentença também determinou o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios do patrono do autor, estes arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Restando claro que, apesar da justiça, em geral, preferir garantir algum tipo de direito ao contraditório e ampla defesa ao condômino de conduta antissocial, como a aplicação de multas graduais e a posterior quórum de três quartos dos condôminos para considerar procedente o ajuizamento da ação de exclusão de condômino, em casos onde for possível verificar crime mais grave, como uma tentativa de homicídio, pode ser razão suficiente para considerar exclusão do morador de um condomínio.

Quanto a uma decisão de 2º grau, o acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (2024), no processo nº 1.0000.24.141394-7/001, envolveu a aplicação de multa a um condômino por

comportamento antissocial, sem a devida notificação prévia e com a inobservância do quórum qualificado de três quartos dos condôminos, como exigido pelo artigo 1.337 do Código Civil.

O relator, ressaltou que a falta de notificação ao condômino para apresentação de defesa violava o direito fundamental ao contraditório e à ampla defesa. A sentença inicial, que havia julgado procedente o pedido de aplicação da multa, foi reformada, declarando-a improcedente devido à inobservância de formalidades legais e procedimentais.

Esses casos demonstram a severidade das decisões judiciais em casos de condôminos que violam de forma extrema os deveres de convivência pacífica.

5.2 DECISÕES PARCIALMENTE PROCEDENTES

Nos julgados parcialmente procedentes, a exclusão do condômino foi decretada, mas nem todos os pedidos são acolhidos. O Tribunal de Justiça de São Paulo (2024), em seu processo nº 1004738-93.2023.8.26.0006, onde a exclusão do condômino requerido, do Condomínio requerente, foi confirmada devido ao seu comportamento antissocial, com a consequente retirada compulsória. Porém, o pedido de danos morais feito pelo réu em reconvenção foi julgado improcedente, resultando em uma decisão parcialmente favorável ao condomínio.

Como se não bastasse, o processo nº 1010041-86.2022.8.26.0309, do mesmo Tribunal, no qual o requerido foi excluído do condomínio devido às repetidas perturbações causadas a outros moradores.

Além da exclusão, o requerido foi condenado a pagar R\$ 1.500,00 em lucros cessantes e R\$ 5.000,00 por danos morais. Embora o pedido principal tenha sido acolhido, a remoção imediata do réu não foi concedida, sendo estipulado um prazo para que ele saísse voluntariamente, o que caracteriza a decisão como parcialmente procedente.

Já no julgamento em segunda instância, do processo nº 1.0000.23.324280-9/001, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (2024), reconheceu a gravidade das alegações, mas decidiu que a exclusão da condômina é uma medida extrema e só deve ser aplicada como *ultima ratio*, ou seja, quando outras penalidades menos severas, como advertências e multas, já tiverem sido tentadas sem sucesso.

Como o condomínio não conseguiu comprovar que havia adotado essas medidas antes de solicitar a exclusão, o tribunal reformou a sentença original, negando o pedido de exclusão da moradora. No entanto, manteve a determinação de que a câmera de vídeo instalada pela ré deveria filmar apenas o espaço privativo de sua unidade, respeitando a privacidade dos demais moradores

5.3 DECISÕES IMPROCEDENTES

Em casos de improcedência, o Poder Judiciário negou o pedido de exclusão do condômino, destacando a importância de observar todas as formalidades exigidas pela lei. No processo nº 1001334-40.2023.8.26.0004, a sentença reconheceu o comportamento antissocial da condômina, comprovado

por diversas condutas prejudiciais à convivência no condomínio, como agressões verbais, perturbação de sossego e descumprimento de normas internas. Todavia, o pedido de exclusão foi negado em razão da ausência do quórum qualificado de três quartos dos condôminos, conforme exigido pelo art. 1.337 do Código Civil. A decisão reforçou a necessidade de atender aos requisitos formais para que a medida de exclusão seja válida judicialmente (TJSP, 2024).

Não só... mas ainda, o processo nº 1016910-95.2023.8.26.0320, no qual o Condomínio pediu a exclusão do requerido, alegando que ele, em um surto, colocou em risco a segurança dos demais condôminos ao atear fogo em sua unidade. Embora a gravidade da conduta tenha sido reconhecida, o pedido de exclusão foi negado. Para isso, a juíza entendeu que a exclusão de condômino deve ser aplicada como uma última medida, quando todas as outras alternativas, como a aplicação de multas e sanções pecuniárias, forem ineficazes (TJSP, 2024).

Nesse caso, o condomínio não demonstrou ter esgotado essas medidas antes de buscar a exclusão judicial, resultando na improcedência do pedido.

Ainda além, o processo nº 1.0000.20.474696-0/002, julgado pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (2022), o pedido de exclusão do condômino por comportamento antissocial foi negado. O tribunal considerou que, apesar de o comportamento do condômino ser incômodo para os demais moradores, não foi comprovado que as sanções administrativas e as multas previstas na convenção condominial foram exauridas antes de recorrer à medida extrema de exclusão.

Bem como, a sentença destacou que a exclusão é uma medida de última instância e que é necessário demonstrar que todas as tentativas de solucionar o conflito com sanções menos graves foram infrutíferas.

Dessa forma, o tribunal julgou improcedente o pedido, reafirmando a importância de seguir os procedimentos legais e administrativos adequados antes de solicitar judicialmente a exclusão de um condômino.

Em suma, a análise das decisões demonstra que o comportamento antissocial, quando reiterado e comprovado por evidências robustas, pode levar à exclusão do condômino, com base no art. 1.337 do Código Civil. Mas, o processo de exclusão exige o cumprimento rigoroso de requisitos formais, como a aplicação de sanções anteriores (multas) e a deliberação em assembleia com quórum qualificado.

Em casos extremos, como tentativa de homicídio, a Justiça mantém firmeza ao garantir a segurança dos demais condôminos, ordenando a exclusão imediata do infrator.

Diante disso, as decisões judiciais analisadas mostram a complexidade dos casos envolvendo condôminos antissociais e a importância de equilibrar o direito de propriedade com a convivência pacífica e a função social da propriedade.

6 CONCLUSÃO

A presente pesquisa tem como objetivo analisar os direitos e deveres dos condôminos no contexto do condomínio edilício, com um foco específico no comportamento antissocial e nas possíveis soluções jurídicas para lidar com tais condutas. Desde o início, busca-se entender como a legislação brasileira, através do Código Civil e da Constituição Federal, equilibra os direitos individuais à propriedade com a função social da propriedade, visando à proteção da coletividade.

Este estudo permite uma reflexão sobre os mecanismos legais disponíveis para garantir a convivência harmônica nos condomínios, abordando tanto os direitos dos condôminos quanto suas obrigações.

A primeira parte da pesquisa aborda os direitos dos condôminos, destacando a importância da propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas e a copropriedade sobre as áreas comuns. Fica claro que, embora os condôminos tenham a prerrogativa de exercer sua liberdade sobre suas unidades, essa liberdade encontra limites nas normativas internas do condomínio e nos direitos dos demais condôminos.

A função social da propriedade, ao exigir o respeito ao bem-estar coletivo, é um dos princípios norteadores deste estudo. Desta maneira, tanto o uso da unidade individual quanto o uso das áreas comuns são regulados por normas que visam garantir o equilíbrio entre a liberdade individual e os direitos coletivos.

A segunda parte trata dos deveres dos condôminos, com ênfase na necessidade de contribuição financeira para as despesas do condomínio e no respeito às normas internas. A inadimplência e o descumprimento das regras de convivência são discutidos como problemas que afetam diretamente a harmonia condominial.

O foco central desta pesquisa, é abordado como uma questão que desafia a gestão condominial, exigindo medidas mais rigorosas, como a aplicação de multas e, em casos extremos, a exclusão do condômino. A aplicação do artigo 1.337 do Código Civil e o enunciado do CJF nº 92, que reforçam a gravidade desse tipo de conduta, são fundamentais para compreender as soluções jurídicas disponíveis.

A análise das jurisprudências na terceira seção revela a complexidade das decisões judiciais em casos envolvendo condôminos antissociais. Verifica-se que a aplicação de sanções, como multas e advertências, frequentemente não é suficiente para resolver os conflitos de convivência, sendo necessária, em alguns casos, a intervenção judicial para determinar a exclusão do condômino. Decisões analisadas neste trabalho demonstram que o comportamento antissocial pode ser considerado gravíssimo, chegando até a incluir ações de natureza criminal, como a tentativa de homicídio, que ampliam ainda mais o espectro de atuação do Direito.

O estudo também demonstra que a exclusão de condôminos antissociais é uma medida extrema, aplicada somente quando os outros mecanismos de solução de conflitos se mostram ineficazes. Apesar



da proteção ao direito de propriedade, o Judiciário tem reconhecido que a função social da propriedade e a proteção do convívio harmônico dentro do condomínio devem prevalecer em situações de conflito severo. Com base nas decisões analisadas, conclui-se que a exclusão de condôminos é uma solução viável e necessária quando o comportamento do indivíduo torna a convivência insustentável, comprometendo a segurança e o bem-estar de todos.

Por fim, é importante destacar que o papel do Judiciário em casos como esses é de extrema relevância, pois, além de garantir a aplicação das leis, busca equilibrar os direitos individuais e coletivos. A função social da propriedade e os direitos de vizinhança são princípios fundamentais que orientam as decisões judiciais, sendo o comportamento antissocial um dos maiores desafios para a convivência pacífica em condomínios.

A partir dos resultados apresentados, percebe-se que o tratamento jurídico dado aos condôminos antissociais evoluiu, com as decisões judiciais se alinhando às necessidades de proteção dos direitos coletivos sem desprezar os direitos individuais.

Sugere-se, portanto, que futuras pesquisas continuem investigando o impacto das decisões judiciais na gestão condominial e nos direitos de propriedade, especialmente em situações que envolvam comportamentos antissociais graves. Bem como, o desenvolvimento de medidas preventivas e alternativas de resolução de conflitos, antes da judicialização, pode contribuir para a melhoria da convivência nos condomínios.



REFERÊNCIAS

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil 2 Esquemático: contratos em espécie - direito das coisas. 8. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2020. (ISBN 9788553617401).

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Manual de Direito Civil: volume único. 7. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 13. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023. (ISBN 978-65-5964-699-9).

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 1362 p. (ISBN: 9788530991036).

SOUZA, J. G. de; MAIRINK, C. H. P.; FIORINI, B. H. M. Considerações sobre o condômino antissocial e a possibilidade de exclusão do condomínio ante a ineficácia das multas. *Intrépido: Iniciação Científica*, [S. l.], v. 1, n. 2, 2022. Disponível em: <https://www.periodicos.famig.edu.br/index.php/intrepido/article/view/339>. Acesso em: 11 set. 2024.

MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. *Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo*, [S. l.], v. 109, p. 171–186, 2014. Disponível em: <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/89231>. Acesso em: 11 set. 2024.

MACHADO BORBA, L.; VERDIVAL, R. DIREITO À PROPRIEDADE VERSUS DIREITO DE VIZINHANÇA: A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL. *Revista Conversas Civilísticas*, Salvador, v. 3, n. 2, p. 73–92, 2023. DOI: 10.9771/rcc.v3i0.58566. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/conversascivilisticas/article/view/58566>. Acesso em: 11 set. 2024.

REBELLO, D. H. P. A possibilidade de exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício. *Research, Society and Development*, [S. l.], v. 11, n. 1, p. e33511124945, 2022. DOI: 10.33448/rsd-v11i1.24945. Disponível em: <https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/24945>. Acesso em: 11 set. 2024.

BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 27 set. 2024.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 27 set. 2024.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (CJF). Enunciado n. 92 da I Jornada de Direito Civil. Brasília: CJF, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br>. Acesso em: 18 de setembro de 2024.

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei n.º 616, de 2021. Altera a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para disciplinar a expulsão do condômino ou possuidor antissocial do condomínio edilício. Iniciativa: Senadora Daniella Ribeiro. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/146961>. Acesso em: 18 set. 2024.



SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sentença nº 1104691-10.2021.8.26.0100. Relator: Juiz Rodrigo de Moura Jacob. São Paulo, SP, 30 de agosto de 2024. Procedimento Comum Cível: Condomínio. p. 210-215.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sentença nº 1002436-95.2023.8.26.0037. Relator: Juiz Paulo Luis Aparecido Treviso. São Paulo, SP, 15 de setembro de 2023. Procedimento Comum Cível: Condomínio. p. 329-331.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Acórdão nº 1.0000.24.141394-7/001. Relator: Desembargador Marco Aurelio Ferenzini. Belo Horizonte, MG, 04 de junho de 2024. Apelação Cível: Despesas Condominiais. p. 1-4.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sentença nº 1004738-93.2023.8.26.0006. Relator: Juíza Vivian Bastos Mutschaewski. São Paulo, SP, 17 de setembro de 2024. Procedimento Comum Cível: Direitos / Deveres do Condômino. p. 682-692.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sentença nº 1010041-86.2022.8.26.0309. Relator: Juiz Fernando Bonfietti Izidoro. Jundiaí, SP, 12 de abril de 2023. Procedimento do Juizado Especial Cível: Obrigações. p. 318-329.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Acórdão nº 1.0000.23.324280-9/001. Relator: Desembargadora Cláudia Maia. Belo Horizonte, MG, 25 de abril de 2024. Apelação Cível: Direito de Vizinhança. p. 1-9.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sentença nº 1001334-40.2023.8.26.0004. Relator: Juíza Adriana Genin Fiore Basso. São Paulo, SP, 25 de junho de 2024. Procedimento Comum Cível: Condomínio. p. 403-409.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Sentença nº 1016910-95.2023.8.26.0320. Relator: Juíza Graziela Da Silva Nery Rocha. Limeira, SP, 27 de maio de 2024. Tutela Antecipada Antecedente: Liminar. p. 115-118.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Acórdão nº 1.0000.20.474696-0/002. Relator: Desembargador José Augusto Lourenço dos Santos. Belo Horizonte, MG, 22 de julho de 2022. Apelação Cível: Administração. p. 1-6.