

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO

EMILY ANCHIETA TEISCHMANN

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL À LUZ DA
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Florianópolis

2021

EMILY ANCHIETA TEISCHMANN

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL À LUZ DA
FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Trabalho Conclusão do Curso de Graduação em Direito
do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade
Federal de Santa Catarina como requisito para a
obtenção do Título de Bacharel em Direito.
Orientador: Prof. Dr. Mikhail de Lorenzi Cancelier.

FLORIANÓPOLIS

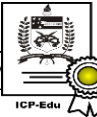
2021

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO


TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado “**A possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz da função social da propriedade**” elaborado pelo(a) acadêmico(a) **Emily Anchieta Teischmann**, defendido em 20/09/2021 e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota **10 (dez)**, cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.


Florianópolis, 20 de setembro de 2021.

 Documento assinado digitalmente
Mikhail Vieira de Lorenzi Cancelier
Data: 23/09/2021 13:50:20-0300
CPF: 041.697.119-98
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>
PROFESSOR ORIENTADOR

celier

 Documento assinado digitalmente
Poliana Ribeiro dos Santos
Data: 23/09/2021 16:16:33-0300
CPF: 062.096.649-11
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Poliana Ribeiro dos Santos
Membro de Banca

 Documento assinado digitalmente
ARIE SCHERREIER FERNEDA
Data: 23/09/2021 18:55:37-0300
CPF: 088.461.929-07
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Ariê Scherreier Ferneda
Membro de Banca



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E
ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA

Aluno(a): Emily Anchieta Teischmann

RG: 8.304.477

CPF: 034.099.170-47

Matrícula: 17104084

Título do TCC: A possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz da função social da propriedade

Orientador(a): Mikhail Vieira de Lorenzi Cancelier

Eu, **Emily Anchieta Teischmann**, acima qualificado(a), venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido.

Florianópolis, 23 de setembro de 2021.



Documento assinado digitalmente

Emily Anchieta Teischmann

Data: 27/09/2021 21:22:54-0300

CPF: 034.099.170-47

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

EMILY ANCHIETA TEISCHMANN

AGRADECIMENTOS

À minha família, por ser a base de construção do caráter de todo ser humano.

Em especial, à minha mãe Rosa Anchieta, exemplo de amor e perseverança. Para alguns, conhecida como “Prof. Rosa”, “Tia Rosa” e “Dona Rosa”. Para mim, é a mulher que me ensinou simplesmente tudo. Como toda matriarca, não mediu esforços para criar suas três filhas dentro de princípios morais e éticos que conduzem a vida e que possibilitam a convivência em sociedade.

Ao meu pai, Sérgio Luiz Teischmann, por me ensinar que a vida pode ser leve. Homem de fé, pai amoroso, ser humano de caráter ímpar. Tenho comigo características de sua personalidade, que tenho profunda admiração e que terei o prazer de levá-las adiante.

Às minhas irmãs, Rossana e Juliana, por estarem presentes em todos os momentos da minha vida. Como irmãs mais velhas, tiveram a dedicação e paciência para ensinar, cuidar, mimar e, sem dúvidas, contribuir para minha educação. São o exemplo de mulheres batalhadoras, fortes e independentes.

Ao meu namorado, Marco Antônio Schuller Vieira, por compartilhar dos mesmos valores e demonstrar, diariamente, que a vida jamais poderia ser vivida sozinha. Tenho a felicidade de conviver com uma pessoa bondosa, sábia, carinhosa e, acima de tudo, portadora de um caráter invejável.

Ao meu orientador, Professor Dr. Mikhail Cancelier, que prontamente aceitou a orientar-me neste trabalho. Sua presença no Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina cativa e renova a disposição dos alunos em aprender.

Às minhas amigas do curso de Direito, Andrieli e Priscila, minhas fiéis escudeiras. Obrigada pelo companheirismo e pelas boas risadas.

Por fim, agradeço a todos que compartilharam um pouco da minha trajetória na faculdade de Direito e que contribuíram de alguma forma para o meu crescimento como pessoa e como profissional. Sou extremamente grata às pessoas colocadas em meu caminho.

A imaginação tem todos os poderes: ela faz a beleza, a justiça, e a felicidade, que são os maiores poderes do mundo (Blaise Pascal).

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo primordial a análise, por meio da jurisprudência dos tribunais pátrios e enxertos doutrinários, sobre a possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz do princípio da função social da propriedade (art.5º, inciso XXIII, da CF), combinado com o princípio da dignidade da pessoa humana e o direito de vizinhança, em face ao direito fundamental de propriedade (art. 5º, inciso XXIII, da CF) e o acesso à moradia. Para tanto, utiliza-se o método de abordagem hipotético-dedutivo, no qual verifica-se duas premissas básicas, uma maior e outra menor, que serão tratadas no primeiro e segundo capítulo para, ao final, chegar-se à tese defendida. Assim, inicia-se o presente estudo com disposições gerais sobre a propriedade, devido a relevância deste direito para o nosso ordenamento jurídico, bem como será desbravado o princípio da função social da propriedade. No segundo capítulo, abordar-se-á o conceito de condomínio, examinando suas espécies, essencialmente no que diz respeito ao condomínio edilício, assim como serão observadas as relações de vizinhança, discutindo-se o comportamento abusivo entre os confinantes. Por fim, o terceiro capítulo da obra será destinado ao desenvolvimento da proposta da possibilidade de exclusão do condômino antissocial. Para tanto, inicialmente será abordado o conceito do condômino antissocial e, por meio da doutrina e jurisprudência, verificar-se-á a possibilidade da exclusão do condômino nocivo, o qual estará em confronto com as normas dispostas no regimento interno do condomínio, bem como em relação à função social da propriedade e a proteção ao direito de vizinhança. Finalmente, tratar-se-á de alguns aspectos jurisprudenciais que indicam à possibilidade de exclusão do infrator e que consolidam a tese defendida pela autora.

Palavras-chave: Propriedade. Função social da propriedade. Condômino antissocial. Possibilidade de exclusão.

ABSTRACT

The present study has as its primary objective the analysis, through the jurisprudence of the Brazilian courts and doctrinal grafts, on the possibility of exclusion of the antisocial joint owner in the light of the principle of the social function of property (art.5, XXIII, of the FC), combined with the principle of human dignity and the right to neighborhood, in view of the fundamental right to property (art.5, XXIII, of the FC) and access to housing. For this purpose, the hypothetical-deductive approach method is used, in which two basic premises are verified, a major and a minor one, which will be dealt with in the first and second chapters in order, at the end, to arrive at the defended thesis. Therefore, this study begins with general provisions on property, due to the relevance of this right to our legal system, as well as the principle of the social function of property. In the second chapter, the concept of condominium will be approached, examining its species, essentially with regard to the building condominium, as well as the neighborhood relations will be observed, discussing the abusive behavior between the confines. Finally, the third chapter of the work will be devoted to the development of the proposal for the possibility of exclusion of the antisocial unit owner. This way, the concept of the antisocial joint owner will initially be addressed and, through doctrine and jurisprudence, the possibility of excluding the harmful joint owner will be verified, which will be in conflict with the rules set out in the condominium's bylaws, as well as in relation to the social function of property and the protection of the right to neighborhood. Finally, it will deal with some jurisprudential aspects that indicate the possibility of excluding the offender and that consolidate the thesis defended by the author.

Keywords: Property rights. The social function of property. Antisocial joint owner. Possibility of exclusion.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	08
1. A PROPRIEDADE.....	11
1.1 Conceito de propriedade.....	12
1.2 A função social da propriedade.....	19
1.3 Limitações do direito de propriedade em razão do direito de vizinhança.....	22
2. O CONDOMÍNIO.....	27
2.1 Noções gerais.....	27
2.2 Condomínio edilício.....	29
2.3 As sanções punitivas condominiais.....	36
3. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL.....	39
3.1 Conceito de condômino antissocial.....	41
3.2 Análise jurisprudencial.....	43
3.3 A possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz da função social da propriedade.....	53
CONCLUSÃO.....	59
REFERÊNCIAS.....	61

INTRODUÇÃO

Com o advento do Código Civil de 2002, o legislador trouxe no artigo 1.337 importante regra para aquele que reiteradamente não cumprir com os deveres perante o condomínio, qual seja, a possibilidade de aplicação de multa até o quíntuplo do valor atribuído às despesas condominiais. Já em seu parágrafo único, se do comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência, a multa será mais rígida, que poderá ser elevada ao décuplo do valor atribuído para as despesas condominiais, devido à reiteração de sua conduta.

Desse modo, a figura do condômino antissocial é inovação no ordenamento jurídico, prevista no parágrafo único do artigo 1.337. Entretanto, o legislador não se preocupou em adentrar no conceito do condômino antissocial, tarefa que coube à doutrina e à jurisprudência analisar situações fáticas que representariam condutas nocivas.

Assim, veio à tona discussões acerca das condutas que poderão ser enquadradas como antissociais, bem como se a aplicabilidade da sanção pecuniária seria suficiente para inibir a prática do comportamento nocivo ou se a única medida cabível para fazer cessar as infrações seria a exclusão definitiva do morador. Dessa forma, a presente pesquisa visa discutir, por meio da doutrina e análise jurisprudencial, se há ou não possibilidade de exclusão do condômino nocivo que, em razão de seu reiterado comportamento antissocial, gere incompatibilidade de convivência entre os demais.

Diante disto, analisar-se-á a possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz do princípio da função social da propriedade (art.5º, inciso XXIII, da CF), combinado com o princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, da CF) e o direito de vizinhança, em face ao direito fundamental de propriedade (art. 5º, inciso XXIII, da CF), bem como ao princípio da legalidade (art. 5º, inciso II, da CF) e o acesso à moradia (art. 6º, caput, da CF).

Destarte, justifica-se o tema escolhido em razão de sua relevância para a coletividade, tendo em vista que, diante das inúmeras discussões e perturbações entre condôminos, não há posicionamento pacífico dos tribunais, os quais, em algumas decisões, descartam o princípio da função social da propriedade, corroborando com a ideia de um direito de propriedade absoluto e agravando problemas em relação à saúde, segurança e sossego dos vizinhos.

Por conseguinte, demonstrar-se-á que a função social da propriedade trazida pela Constituição Federativa do Brasil, bem como a disposição da doutrina e jurisprudência de alguns dos Tribunais Pátrios, potencializam a possibilidade exclusão do condômino antissocial, evidenciando, ainda, que nas das relações de vizinhança, os interesses da coletividade são superiores e suficientes para a afastar o condômino infrator.

O objetivo geral do presente estudo, portanto, é verificar a possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz do princípio da função da propriedade em consonância com a supremacia do direito da coletividade para sopesamento com o princípio do direito fundamental à propriedade. Assim, os objetivos específicos dos primeiros capítulos são a análise dos aspectos gerais acerca da propriedade e condomínio para, no último capítulo, verificar as condutas antissociais e o entendimento dos tribunais e da doutrina acerca da exclusão do infrator.

O estudo foi realizado por meio de pesquisa doutrinária e jurisprudencial e emprego de método de abordagem dedutivo, no qual verifica-se duas premissas básicas, uma maior e outra menor, que serão tratadas no primeiro e segundo capítulo. Dessa forma, o leitor encontrará no primeiro capítulo, disposições gerais sobre a propriedade e seus elementos constitutivos, os quais são a base para a compreensão da relevância dada a este direito pelo nosso ordenamento jurídico, bem como a função social da propriedade, princípio norteador do presente estudo.

O segundo capítulo tratará da instituição do condomínio, abordando seu conceito e características, assim como sua forma de constituição e examinando suas espécies. A seguir, dar-se-á ênfase ao condomínio edilício, percorrendo sobre o regimento interno, deveres e direitos dos condôminos, das atribuições do síndico e da assembleia geral e, encerrando este capítulo, observar-se-á as sanções punitivas condominiais, as quais são a essência para debater o objeto do presente trabalho monográfico, discutindo-se o comportamento abusivo entre os confinantes.

Finalmente, o terceiro capítulo da obra será destinado ao desenvolvimento da proposta da possibilidade de exclusão do condômino antissocial. Para tanto, inicialmente será abordado o conceito do condômino antissocial e, por meio da doutrina e jurisprudência, verificar-se-á a possibilidade da exclusão do condômino nocivo, o qual estará em confronto com as normas dispostas no regimento interno no condomínio, bem como em relação à função social da propriedade e a proteção ao direito de vizinhança. Por fim, tratar-se-á de alguns aspectos doutrinários que indicam à possibilidade de exclusão do infrator e que consolidam a tese defendida pela autora.

Isto posto, finaliza-se o presente trabalho com a conclusão em relação à possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz do princípio da função social da propriedade, ante a divergência entre os tribunais ao aplicar à limitação ao direito de propriedade, tendo em vista o conflito entre princípios relevantes em nosso ordenamento jurídico.

Diante disso, como futura operadora do direito, o interesse da autora caracteriza-se em assegurar a eficácia plena do princípio da função social da propriedade, alcançando seu objetivo

nas relações de vizinhança, essencialmente no que se refere à expulsão do condômino que está em desacordo com as normas previstas no ordenamento jurídico pátrio e nas disposições do condomínio.

1. A PROPRIEDADE

Para um desenvolvimento apropriado do tema, faz-se mister analisar o direito de propriedade nas relações entre particulares e como este foi inserido em nosso ordenamento jurídico. Assim, dar-se-á ênfase à constituição da propriedade e sua obrigação em razão do princípio da função social, bem como às limitações a este direito em decorrência das normas relacionadas ao direito de vizinhança.

Importa destacar, inicialmente, a relação entre bens e coisas e o modo com que esta interfere na sociedade contemporânea. Maria Helena Diniz pontua que a raiz histórica da propriedade está entrelaçada ao direito romano. Nesta sociedade, em que pese ter havido duas formas de propriedade coletiva (da cidade ou *gens* e da família), com o desaparecimento deste modo de compartilhamento do solo, o individualismo preponderou naquela comunidade e, conseqüentemente, ocorreu o fortalecimento da autoridade do *pater familias* (DNIZ, 2014, p. 126).

Para conceituar as etapas relacionadas ao direito de propriedade, Diniz cita o ilustre jurista Hahnemann Guimarães, o qual assim resume: *i*) propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; *ii*) propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de ser trocados com outras pessoas; *iii*) propriedade dos meios de trabalho e de produção; e *iv*) propriedade individual nos moldes capitalistas, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto.

Com efeito, a propriedade coletiva foi dando espaço à privada. Com o advento da Revolução Francesa (1789), ocorreu a democratização da propriedade. Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira:

A Revolução Francesa pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, cancelou direitos perpétuos. Desprezando a coisa móvel (*vilis mobilium possessio*), concentrou sua atenção na propriedade imobiliária, e o Código por ela gerado – *Code Napoléon* – que serviria de modelo a todo um movimento codificador no século XIX, tamanho prestígio deu ao instituto, que com razão recebeu o apelido de “código da propriedade”, fazendo ressaltar acima de tudo o prestígio do imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. Daí ter se originado em substituição à aristocracia de linhagem uma concepção nova de aristocracia econômica, que penetrou no século XX (PEREIRA, 2017).

Por sua vez, com a Revolução Industrial (1760-1820), viu-se o direito de propriedade por um viés liberal. O Estado estava impedido de intervir nas atividades privadas, o que

significava a autonomia na aquisição da propriedade. Contrapondo-se a esta filosofia econômica, instituiu-se o comunismo preconizado por Karl Marx, que visava a socialização da propriedade (RIZZARDO, 2013, p. 173).

Nos tempos hodiernos, o direito de propriedade sofre grandes impactos conforme o regime que está inserido. A propriedade individual dos países ocidentais está disciplinada nos padrões capitalistas e, a ela se contrapondo, está a propriedade coletiva inserida em alguns países orientais.

Nesse sentido, observa-se novamente o pensamento de Caio Mário da Silva Pereira:

A verdade é que a propriedade individual vigente em nossos dias, exprimindo-se embora em termos clássicos e usando a mesma terminologia, não conserva, todavia, conteúdo idêntico ao de suas origens históricas. É certo que se reconhece ao *dominus* o poder sobre a coisa; é exato que o domínio enfeixa os mesmos atributos originários – *ius utendi, fruendi et abutendi*. Mas é inegável também que essas faculdades suportam evidentes restrições legais, tão frequentes e severas, que se vislumbra a criação de novas noções. São restrições e limitações tendentes a coibir abusos e tendo em vista impedir que o exercício do direito de propriedade se transforme em instrumento de dominação (PEREIRA, 2017).

Conclui-se, portanto, que a configuração da propriedade modula-se de acordo com o regime político e jurídico a que foi submetida. Contudo, percebemos através da Constituição Federal de 1988, que o absolutismo do direito de propriedade foi perdendo espaço para as limitações decorrentes do exercício desse direito por seu titular, essencialmente no que diz respeito a sua função social, a qual será tratada no decorrer do presente estudo.

1.1 Conceito de propriedade

De mais a mais, embora a relação entre bens e coisas nos pareça ligeiramente conturbada, há uma certa aptidão à restrição de “coisa” às realidades corpóreas, enquanto que “bens” refletem realidades imateriais, tais como “bens imateriais” ou “bens da personalidade” (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 277-278).

Nesse sentido, o ordenamento jurídico brasileiro adere ao pensamento de Orlando Gomes, no qual se estabelece uma relação de gênero e espécie entre bem e coisa, sendo possível a existência de bens com ou sem qualquer expressão econômica, enquanto a coisa sempre apresenta economicidade e é inevitavelmente corpórea (GOMES, 2019, p. 206).

Por conseguinte, o direito das coisas – nomenclatura que regula o Livro III do Código Civil de 2002 –, estabelece o poder do homem sobre certos bens suscetíveis de valor e os modos

de sua utilização econômica. Dessa forma, não restam dúvidas que tal exercício encontrará limites pautados em razão do princípio da função social.

Dentre o direito das coisas, está o direito real de propriedade. No pensamento do filósofo e jurista Paolo Grossi: “a propriedade não consistirá jamais em uma regra técnica, mas em uma resposta ao eterno problema da relação entre homens e coisas, do atrito que rodeia o mundo dos sujeitos e mundo dos fenômenos” (GROSSI, 2006, p. 30).

Por essa perspectiva, podemos afirmar que a propriedade é, sobretudo, uma forma de nos relacionar em sociedade. Segundo os ensinamentos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 270), diariamente nos deparamos com as palavras *meu* e *seu*. Essas palavras nos permitem fazer distinções e estabelecer relações uns com os outros em um conceito social. Para os autores, enquanto as relações humanas estiverem presas na localização geográfica, deverá sempre existir uma forma de regime de propriedade. Dessa forma, conclui-se que se por um lado o conceito de propriedade parece de fácil compreensão, por outro, se apresenta um conceito jurídico de alta complexidade.

Nesse sentido, reconhecendo as relações jurídicas complexas que cercam o conceito de propriedade, Gustavo Tepedino propõe que o seu conceito seja construído da análise de múltiplos fatores. No seu pensamento, a propriedade não seria mais uma situação de pleno poder, mas uma *situazione giuridica tipica e complessa*, a qual necessariamente entra conflito ou está coligada com outras (TEPEDINO, 2004, p. 316).

Na concepção do autor:

(...) a propriedade não teria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário tenha espaço livre para suas atividades e para emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade dependerá de certos interesses extrapatrimoniais, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade (TEPEDINO, 2004, p. 316-317).

Em suma, segundo os ensinamentos de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, podemos afirmar que a propriedade é uma relação jurídica complexa, uma vez que não só tem o poder de exigir uma atuação positiva do proprietário perante a coletividade, como também exige da coletividade um dever de abstenção (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 336).

Dentre os autores contemporâneos, Maria Helena Diniz conceitua o direito de propriedade a partir das faculdades dispostas no artigo 1.228, *caput*, do Código Civil (CC/02), quais sejam, usar, gozar, dispor e reivindicar. Assim, a propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo

ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (DINIZ, 2014, p. 134).

Portanto, o conceito de propriedade jamais poderá ser inflexível, tendo em vista que na medida em que a sociedade se transforma, o conceito de propriedade tende a acompanhá-la. Assim, na concepção de Caio Mário da Silva Pereira (PEREIRA, 2017), a propriedade mais se sente do que se define. A ideia de “meu” e “teu”, a noção de assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual.

Nesse sentido, cumpre ressaltar que a inserção da garantia ao direito de propriedade é um fenômeno recente nas constituições contemporâneas. Numa análise sobre o tema, Luciano de Camargo Penteado (PENTEADO, 2014) aduz que, se antes o direito de propriedade era praticado visando apenas preservar a apropriação privada contra os poderes do Estado, a sociedade contemporânea preocupou-se em adotar o sentido da propriedade visando promover as políticas públicas, com a implementação de normas programáticas, as quais tendem a realizar valores na comunidade política.

Nessa toada, além de direito subjetivo e fundamental, os ilustres Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald asseveram que a propriedade é garantia institucional na medida em que presta-se a assegurar bens jurídicos indispensáveis à preservação de certos valores tidos como essenciais na ordem jurídica. Ainda, a sua permanência se justifica por meio da proteção aos direitos subjetivos, tais como, a possibilidade de ir e vir, a manifestação de opinião, a possibilidade de reunião, tudo isso é possível em virtude de um direito de propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 295-296).

Por esta linha de garantia institucional, os autores citam o célebre doutrinador Leonardo Brandelli, que, na sua concepção:

(...) diante da dignidade da pessoa, deve o direito reconhecer a importância que tem o direito de propriedade para o ser humano, para o seu desenvolvimento. Tome-se, exemplificativamente, o desenvolvimento cultural do ser humano, o qual não seria possível, nos moldes que conhecemos, sem a adequada tutela à propriedade, eis que, como facilmente percebe-se, a casa, a escola, a universidade e a biblioteca estão ancoradas sobre um direito de propriedade (BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis, p. 197).

Ademais, infere-se que a propriedade está inserida no rol de garantias fundamentais em qualquer situação em que se opere com a liberdade. Nesse sentido, o artigo 170 da Constituição Federal (CF/1988) insere à propriedade privada como princípio da ordem econômica. A propriedade que visa a economia de mercado e a livre iniciativa assume função elevada no

ordenamento jurídico, que estará preservada pelo Estado e, qualquer intervenção desproporcional resultará em violação à esfera de liberdade e privacidade de seu titular (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 296).

Nessa toada, o artigo 1.228 do Código Civil elabora uma descrição analítica das faculdades do domínio da propriedade da seguinte forma: “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”. Sob esse aspecto, tem-se as faculdades jurídicas do direito de propriedade, as quais compõem o conteúdo de seu domínio (CHAVES; ROSENVALD, 2020, p. 308).

Maria Helena Diniz assim discorre sobre tais faculdades:

(...) Esses elementos podem concentrar-se num só indivíduo, caso em que a propriedade é plena, ou desmembrar-se, quando se transfere a outrem um de seus atributos, como na constituição do direito real de usufruto, em que o proprietário tem o domínio eminente, embora o uso da coisa passe ao conteúdo patrimonial (DINIZ, 2014, p.134)

Nessa senda, Flávio Tartuce faz uma breve consideração em relação as diferenças do art. 1.228 do Código Civil de 2002 para o art. 524 do Código Civil de 1916, o qual previa que “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. Nas palavras do autor e como podemos perceber da leitura dos artigos, não há mais a previsão da existência de direitos relativos ao uso, fruição e disposição da coisa, e sim, as foram elencadas as *faculdades jurídicas* relacionadas à propriedade, quais sejam, usar, gozar, dispor e reivindicar. Dessa forma, tal mudança deve-se principalmente ao rompimento do caráter individualista da propriedade, que prevalecia no Código anterior e que atribuía a ideia de um direito absoluto (TARTUCE, 2017).

Dentre as faculdades inerentes ao direito de propriedade, Luciano de Camargo Penteado define a faculdade de usar como a prerrogativa do titular do direito de propriedade a obter vantagens da coisa para a satisfação de suas necessidades pessoais (PENTEADO, 2014). Em suas palavras:

Usar é uma posição jurídica que confere ao titular um espaço de liberdade, na exata medida em que exclui os demais membros da coletividade da possibilidade de interferência no modo em que se dará o uso, caso ele não seja ilícito ou abusivo. Evidentemente, esta esfera de independência é tutelada através de uma garantia que é a ação, fundada no descumprimento do dever geral de abstenção, correlato ao princípio da incolumidade das esferas jurídicas individuais. Entretanto, este é o *reflexo protetivo* da realidade do que ocorre (PENTEADO, 2014).

Ainda, o uso poderá ser direto ou indireto, conforme o proprietário conceda a utilização do bem, ou em prol de terceiro, ou ainda, alguém que esteja sob suas ordens (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 309).

Cabe destacar que o titular pode fazer uso aos frutos naturais da coisa, tendo em vista que não seria racional proibir o proprietário de aproveitar-se dos frutos que naturalmente a coisa produza. Dessa forma, tal previsão é disposta no art. 1.412 do Código Civil, *in verbis*: “O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família”.

O uso ainda pode se dar indiretamente, ou seja, nos casos em que o proprietário não faça a utilização atual do bem, sendo bastante a sua preservação para utilização quando melhor lhe convier. Nesse sentido, as faculdades não prescrevem pelo não uso. Contudo, a falta de utilização da coisa privará do direito de propriedade quando este não atender a sua função social (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 310).

A faculdade de gozar ou fruir da coisa (*ius fruendi*) decorre da capacidade de exploração econômica do bem. Desse modo, o proprietário não só poderá extrair frutos naturais decorrentes do seu poder de uso (*ius utendi*), como também terá a faculdade de percepção dos frutos industriais, os quais são resultantes da transformação humana sobre a natureza, bem como frutos civis, oriundas da utilização da coisa por outrem (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 310).

Conforme leciona Penteado:

O direito de gozo é sobre coisa própria no domínio ou propriedade. Neste tipo de direito real (CC 1.225 I) o bem se encontra submetido de maneira total ao sujeito de direitos. Esta submissão não diz de uma ilimitação das prerrogativas que o direito lhe confere, mas mostra a amplitude a que o seu direito tende a chegar. A propriedade pode conviver com outros direitos reais sobre o mesmo bem e, neste caso, haverá relação jurídica real. Por isso o nome de direito real sobre coisa própria. A coisa só é, em sentido específico, própria, no domínio (PENTEADO, 2014).

Com efeito, o art. 1.232 do Código Civil confere ao proprietário o direito tanto aos frutos quanto aos produtos: “Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem”. Nesse sentido, no âmbito dos direitos acessórios, aplica-se também o disposto no art. 92 do mesmo diploma, em que o bem acessório segue o principal (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 311).

Por sua vez, a faculdade de dispor (*ius disponendi*) é viabilidade do o proprietário alterar a própria substância da coisa. Dessa forma, tal disposição poderá ser material (destruição ou abandono) ou jurídica (alienação; usufruto; ou hipoteca). Nota-se que nas duas últimas, a disposição da coisa poderá se dar de forma parcial, tendo em vista que o proprietário manterá a sua titularidade, convivendo apenas com um direito real sobre coisa alheia (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 312).

Nessa toada, convém destacar a concepção de Carlos Roberto Gonçalves acerca da disposição da coisa:

[...] Não significa, todavia, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. Nem sempre, portanto, é lícito ao *dominus* destruir a coisa que lhe pertence, mas somente quando não caracterizar um ato antissocial (GONÇALVES, 2017, s/n)

Ademais, conforme leciona Tartuce (TARTUCE, 2017), a disposição poderá ocorrer por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. Entre os primeiros, podem ser citados os contratos de compra e venda e doação; entre os últimos, o testamento. Ainda, essa disposição poderá ser onerosa (mediante uma contraprestação) ou gratuita (negócio jurídico benéfico).

Destarte, utiliza-se a expressão *ius disponendi*, do verbo latino *pono, is, sui, positum, ere*, precedido da preposição *de*, que significa pôr da forma que quiser, dispor, alienar (AZEVEDO, 2019).

O último elemento constitutivo da propriedade é a faculdade reivindicatória, na qual o proprietário terá o direito de recuperar a coisa daquele que injustamente a possuiu ou detinha. Nesse sentido, o titular exerce seu direito de seguir a coisa, para reivindicá-la (direito de sequela) (AZEVEDO, 2019).

Por esta linha, na doutrina de Carlos Roberto Gonçalves, o direito de reivindicar envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória. Tal ação, compete ao proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário (GONÇALVES, 2017).

Nas palavras do autor:

De nada valeria ao dono da coisa, ao *dominus*, em verdade, como salienta CAIO MÁRIO, “ser sujeito da relação jurídica dominial e reunir na sua titularidade o *ius utendi, fruendi, abutendi*, se não lhe fosse dado reavê-la de alguém que a possuísse injustamente, ou a detivesse sem título. Pela *vindicatio* o proprietário vai buscar a coisa nas mãos alheias, vai retomá-la do possuidor, vai recuperá-la do detentor. Não de qualquer possuidor ou detentor, porém

daquele que a conserva sem causa jurídica, ou a *possui injustamente* (GONÇALVES, 2017).

Assim, encerrando a análise isolada acerca dos elementos constitutivos da propriedade, convém analisarmos da mesma maneira e com a mesma relevância os principais atributos inerentes ao direito de propriedade.

Dispõe o art. 1.231 do Código Civil que “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário” (CC/02). Nesse sentido, estando ao alcance do proprietário as faculdades inerentes ao domínio, quais sejam, usar, gozar ou dispor da coisa, tem-se que o titular estará exercendo seu direito absoluto de propriedade (GONÇALVES, 2017).

Da exclusividade nasce a faculdade reivindicatória. Explica-se. A exclusividade é um princípio direcionado ao domínio, isto é, não pode o titular ter a propriedade exclusiva sobre o bem e ao mesmo tempo dividir o domínio com outras pessoas. Assim, o direito de propriedade exclui qualquer ato de apropriação indevida da coisa. Ressalta-se que no condomínio a exclusividade não desaparece, tendo em vista que cada condômino possui sua fração ideal sobre a coisa, implicando em uma divisão abstrata da propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 317).

No tocante a característica da perpetuidade do domínio, destaca-se que a propriedade tem duração ilimitada, subsistindo independentemente de exercício, ou seja, enquanto não sobrevier causa extintiva legal ou da vontade própria de seu titular, o domínio será perpétuo (DNIZ, 2014, p. 137).

Nessa toada, Carlos Roberto Gonçalves (GONÇALVES, 2017), citando a doutrina de Arruda Alvim, assevera que embora a propriedade plena também seja considerada ilimitada, deve-se entender de forma correta essa expressão, haja vista que o direito absoluto de propriedade sofre restrições e limitações pelo ordenamento jurídico.

Corroborando com a flexibilização da perpetuidade do direito de propriedade está o princípio da função social. O titular do direito de propriedade poderá perder uma de suas faculdades se constatado a inércia de emprestar ao bem a sua finalidade normal. Cumpre frisar, ainda, consoante art. 187 do Código Civil (CC/02), o abuso de direito é um ato ilícito e será reprovado de diversas intensidades. Assim, o proprietário que não usar de forma adequada a coisa, associado à lesão à função social, resultará na perda de defender a propriedade contra terceiros (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 319).

Além dos atributos já vistos, Maria Helena Diniz, citando o ilustre Orlando Gomes, acrescenta a característica da elasticidade. Este critério se dá em razão da distensão ou contração

do exercício do domínio, conforme sejam adicionados ou subtraídos direitos descaráveis (DINIZ; 2014, p. 137). Dessa forma, sendo o imóvel dado em usufruto, o direito de propriedade permanece, porém perde o proprietário alguns direitos dominiais (usar e fruir). Diz-se, portanto, que o proprietário se converte em nu-proprietário (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 321).

Desse modo, podemos concluir que a exclusividade e a elasticidade são formas de qualificação do domínio, enquanto que o atributo da perpetuidade está relacionado ao direito de propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 322). Assim, a exclusividade enfatiza a unidade do domínio, mesmo quando falamos em condomínio e a elasticidade, por sua vez, refere-se à cisão dos poderes dominiais. Já a perpetuidade está relacionada ao direito de propriedade, tendo em vista que esta, em regra, tem duração ilimitada.

Ante o exposto, depreende-se que a propriedade é um conceito juridicamente complexo, eis que, ao mesmo tempo, exige um dever do proprietário perante a coletividade em atenção ao princípio da função social, bem como exige-se da coletividade respeito aos poderes e faculdades do proprietário em razão do direito de garantia fundamental de propriedade. Dessa forma, passaremos a discorrer sobre o princípio da função social, o qual é utilizado como base principiológica para o presente estudo.

1.2 A função social da propriedade

Em que pese a garantia do direito de propriedade por meio do artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, este não é absoluto e sofre limitações em prol do interesse coletivo e social. Nesta senda, teceremos alguns comentários acerca do princípio da função social da propriedade, também garantido no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal.

A ideia da função social da propriedade é típica do século XX. No direito, tem marco importante tanto com a Constituição mexicana (1917), como também com a Constituição de Weimar (1919), ambas prevendo que, além do direito, o titular da propriedade detém uma obrigação, no sentido de que a propriedade obriga seu detentor a mantê-la. Ademais, percebe-se que no texto de Weimar, artigo 153, al. 3 (Weimar 1919), o seu uso deveria constituir, ao mesmo tempo, um serviço para o mais alto interesse comum.

Nesse sentido, assevera Luciano de Camargo Penteadó:

O fundamento da função social da propriedade, embora sua adoção como norma seja recente nos sistemas de direito, se insere em um debate de há tempos. Sua introdução em constituições contemporâneas deveu-se ao fato de se procurar corrigir o liberalismo. Este atrevera que o exercício da titulação

proprietária orientado pelo norte do interesse individual implicaria bem-estar social. Garantia, em sua formulação originária, que a mão invisível conduziria os agentes econômicos a um porto seguro. Os movimentos sociais, quer de inspiração cristã, quer de inspiração materialista, entretanto, apontaram para as deformações de um sistema econômico liberal, base de um direito privado protetor da propriedade de modo incondicional, como se via no CC fra 544 (PENTEADO, 2014).

Como vimos, há muito se falava que a propriedade deveria atender o bem-estar da coletividade. Nesse sentido, a Constituição brasileira, de 18 de setembro de 1946, declarou em seu artigo 147 que “o uso da propriedade está condicionado ao bem-estar social”.

Entretanto, em que pese a expressa previsão constitucional, esta não preocupou-se em dispor o significado de bem-estar social, cabendo a doutrina deslindar o sentido proposto pelo legislador. Nos ensinamentos de Luciano e Roberto Figueiredo, poderíamos entender que para o bem-estar social bastaria o proprietário cumprir com suas obrigações legais, essencialmente no que diz respeito às contribuições tributárias e manter o respeito ao próximo. (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020, p. 80).

De outro norte, a Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967, posteriormente modificada pela Emenda Constitucional n. 1 de 17 de outubro de 1969, em seu artigo 160, III, consagrou que a propriedade deveria atender a sua função social. Contudo, considera-se que a Constituição Federal de 1988 foi um grande divisor de águas ao prever a função social da propriedade no rol dos direitos fundamentais, em seu artigo 5º, inciso XXIII, uma vez que o entendimento do direito absoluto de propriedade tomou lugar para o entendimento de satisfação do interesse da coletividade (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020, p. 107). Dessa forma, infere-se que a propriedade é direito fundamental e seu uso está limitado pelo princípio da função social.

Para Nelson Rosenvald, haverá função social da propriedade quando uma atividade econômica concede, simultaneamente, retorno individual em termos de rendimentos e retorno social pelos ganhos coletivos da atividade particular. Em outras palavras, a função social será alcançada por meio da regulamentação e legitimação da livre iniciativa pelo Estado. (ROSENVALD, 2009, p. 204-205).

Nas palavras de Orlando Gomes, a função social pode se confundir com o próprio conceito de propriedade, diante de um caráter inafastável de acompanhamento e, na linha do preconizado na doutrina clássica, cita o magnífico Leon Duguit: a propriedade deve sempre atender aos interesses sociais, ao que almeja o bem comum evidenciando-se a uma destinação positiva que deve ser dada à coisa. (GOMES, 2004, p. 129). Sob esse aspecto, pode-se afirmar que a propriedade é função social.

Ademais, segundo o autor, abandona-se a ideia do direito absoluto de propriedade e a concilia com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, a qual adota uma concepção finalista da função social da propriedade (GOMES, 2004, p. 129).

Nessa senda, Maria Helena Diniz:

[...] A propriedade pertence, portanto, mais à seara do direito público do que à do direito privado, visto ser a Carta Magna que traça seu perfil jurídico. [...] O exercício do direito de propriedade deve desempenhar uma função social no sentido de que a ordem jurídica confere ao seu titular um poder em que estão conjugados o interesse do proprietário e o do Estado ou o social. Por isso, o órgão judicante deverá procurar, na medida do possível, harmonizar a propriedade com sua função social (DINIZ, 2014, p. 129-130).

Por esta mesma linha, faz-se mister, ainda, analisar o que dispõe Luciano de Camargo Penteado:

Dizer que existe a função social da propriedade significa dizer que o direito real deve ser exercido no interesse individual, sim, mas que este deve coincidir, ou ao menos se direcionar, apresentar alguma relação com o interesse social, em uma relação de concorrência conjuntiva, de coincidência, de equilíbrio sistêmico, sob pena de haver perturbações na função. (PENTEADO, 2012).

Dessa forma, da análise dos trechos doutrinários, percebe-se que a função social da propriedade sofre influências dos aspectos culturais e sociólogos para a configuração do interesse social. Ao passo que a sociedade encontra novas formas de se relacionar no âmbito das relações de vizinhança, o titular do direito real deve adaptar-se ao que se considera interesse social naquela coletividade.

Sob esta perspectiva, a norma civil consagrou expressamente a função social num sentido de finalidade, além de representar a principal limitação a este direito. Desse modo, destaca-se o disposto nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 1.228 do Código Civil:

[...] o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. (Código Civil, 2002, art. 1228, §§1º e 2º.)

Infere-se, pois, que até mesmo em se tratando do direito individual sobre as coisas, este também devem trazer benefícios à coletividade, tendo em vista que a norma civil consagra expressamente a função social como um princípio orientador do direito de propriedade. Nessa toada, vimos que o Código Civil sofreu uma readequação para atender ao princípio da função social estabelecido no rol do artigo 5º da Constituição Federal, condicionando o exercício do direito de propriedade à sua função social e prevendo outras limitações do direito de propriedade.

No que se refere às demais limitações, passaremos à discorrer sobre o direito de vizinhança e o modo com que essas relações interferem no objeto do presente estudo. Dessa forma, por meio do disposto no Código Civil de 2002 e enxertos doutrinários, veremos que para uma boa convivência social, haverá a possibilidade de limitação de algumas das faculdades do direito de propriedade.

1.3 Limitações do direito de propriedade em razão do direito de vizinhança

Conforme disposto no artigo 1.277 do Código Civil, “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocados pela utilização de propriedade vizinha”. E prossegue no parágrafo único: “Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança”.

Nas relações de vizinhança, as faculdades de uso e gozo da propriedade sofrem limitações a fim de que seja possível a convivência entre proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes sacrifícios a serem suportados. Segundo o magistério de Fábio Maria de Mattia, após a promulgação do Código de Beviláqua, a doutrina se dividiu em relação à natureza do direito de vizinhança que, de um lado, pactuam da ideia do direito obrigacional e, de outro, os adeptos ao caráter real (MATTIA, 1976, p. 91).

Em uma visão conceitual sobre o tema, o doutrinador Washington de Barros Monteiro assevera que para a boa convivência social é necessário a imposição de limites nas relações de vizinhança, as quais são pautadas nos princípios de lealdade e boa-fé (MONTEIRO, 2003, p. 135). Logo, dos ensinamentos do autor, infere-se que se todos os proprietários utilizassem a propriedade com base em seu direito absoluto, não restaria padrões que possibilitassem a convivência em sociedade.

Nesse sentido, Flávio Tartuce afirma que as normas relativas ao direito de vizinhança também têm natureza de ordem pública, uma vez que dizem respeito à coletividade e não somente às partes envolvidas (TARTUCE, 2017), ou seja, para o direito de vizinhança, não devemos voltar nossa atenção apenas aos prédios contíguos, que são considerados aqueles que estão um do lado do outro, mas também aos prédios vizinhos, os quais são entendidos como prédios próximos em que os atos emanados por um, pode repercutir juridicamente nos outros..

Nesse sentido, conforme exposto anteriormente, o proprietário tem o *dominus* a faculdade agir e fará o uso da propriedade de modo que se possa extrair dela todas as vantagens, benefícios, fruição e gozo. Contudo, em se tratando de harmonia social, tais faculdades encontram limitações na esfera do direito de vizinhança. Por esta linha, destaca-se o disposto no artigo 1.277 do Código Civil, que prevê o uso anormal da propriedade na medida em que o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Como esclarece Luciano de Camargo Penteado, há no dispositivo uma verdadeira cláusula geral de tutela das situações jurídicas vicinais, diante dos conceitos abertos que são utilizados – segurança, sossego e saúde (PENTEADO, 2014).

Segundo Tartuce, esses três parâmetros (segurança, sossego e saúde) consagram uma ampla proteção aos habitantes do imóvel, que devem ser observados para configuração ou não do exercício regular de um direito (TARTUCE, 2017). Dessa forma, havendo excesso de barulho ocasionado pelo prédio vizinho, o possuidor ou o proprietário pode tomar medidas cabíveis para fazer cessar o incômodo.

Assim, podemos concluir que o direito de vizinhança vincula-se ao mau uso da propriedade quando, por meio de condutas de proprietários e possuidores, excedem a razoabilidade e prejudicam a segurança, sossego e saúde de vizinhos. Nessa perspectiva, ressalta-se que a matéria consolida normas de Direito Público e Privado, bem como institutos de direito real e obrigacional.

No pensamento de Francisco Loureiro, o sossego é sinônimo de tranquilidade, paz de espírito e, a sua violação, agride o equipamento psíquico do ser humano (LOUREIRO, 2002, p.111). Logo, o direito ao sossego deve ser encarado como um dos direitos à integridade moral do homem, da mesma forma que encara-se o direito à intimidade, à imagem e a incolumidade da mente.

Nesse sentido, consoante ensinamento de Waldir de Arruda Miranda, é importante notar que em muitos casos a perturbação sonora pode ocasionar, simultaneamente, perturbação ao sossego, saúde e segurança dos vizinhos (MIRANDA, 2004, p. 16). Assim, cumpre salientar

que no caso dos ruídos excessivos, os quais impedem o repouso, além de comprometer o sossego, acabam comprometendo à saúde do indivíduo, eis que não há a recuperação de energia, bem como comprometem a própria segurança, já que há ausência de reflexos decorrentes da falta de energia.

O mau uso da propriedade, portanto, dá-se pela prática de atos ilegais, abusivos ou excessivos e é aferido objetivamente, ou seja, não se observa o erro do causador do dano. Nesta senda, o exame do fato, isoladamente, é suficiente para que o vizinho que sofreu as emissões possa fazer o uso de suas pretensões.

Pedro Elias Avvad ao discorrer sobre o tema, enfatiza que a respeito das atitudes do condômino que tornaram a convivência extremamente difícil com os demais, são caracterizadas por atitudes reiteradas e constrangedoras, as quais põe em risco o sossego, a salubridade e a segurança dos demais moradores, praticando inclusive ato atentatório à moral, e aos bons costumes (AVVAD, 2004, p. 95).

De mais a mais, no que se refere à propriedade como direito subjetivo com função social, pela ideologia liberal o proprietário estaria sempre em posição de superioridade, na qual poderia fazer o que bem entendesse com a propriedade, sem controle por parte da sociedade. Entretanto, da leitura do parágrafo segundo do artigo 1.228 do Código Civil de 2002, vemos a inserção da figura do abuso de direito, ou seja, a vedação aos atos emulativos, no qual dispõe que: “são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

O ato praticado com abuso de direito é aquele que, inicialmente, o titular do direito age sob o amparo da norma permissiva, exercendo seu conteúdo. No entanto, em um determinado momento, exorbita da sua prerrogativa e ultrapassa os limites que a instituíram, caindo na esfera do ato ilícito. Dessa forma, ocorre o desvio de função, consubstanciado na norma pelos critérios de limitação de exercício admissível de direito, quais sejam, o fim econômico social, a boa-fé e os bons costumes.

Conforme leciona Luciano Penteado, a emulação, por sua vez, é uma espécie de abuso de direito de propriedade em que se verifica a intenção do proprietário em prejudicar outrem. A emulação não tem destinatário único e nisso se difere da tutela de vizinhos, eis que pode ser lesado outro sujeito que não seja proprietário ou possuidor. Nesse sentido, a emulação consiste em uma atividade que o proprietário pratica com desvio de finalidade, isto é, contrária à ordem econômica e, além disso, com a intenção de prejudicar direito alheio. (PENTEADO, 2014).

Tal como afirma o texto da lei, os pressupostos para que se configure o ato emulativo são: *i*) a prática de um ato pelo proprietário, *ii*) a falta de utilidade ou comodidade na sua prática

e *iii*) a intenção de prejudicar outrem. Assim, tem-se que sem esses três requisitos não haverá ato emulativo e, conseqüentemente, não será proibido pelo dispositivo geral.

No que se refere à intenção de prejudicar outrem, verifica-se que para a sua caracterização são analisadas a ocorrência de culpa ou dolo do agente, ou seja, o elemento subjetivo do proprietário. Nas relações de vizinhança, contudo, a responsabilidade do proprietário ou possuidor é *ex re*, isto é, decorre da titularidade do direito e, portanto, prescinde do elemento subjetivo que é a culpa para a sua verificação.

E é nesse sentido que Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald criticam o disposto no parágrafo segundo do artigo 1.228 do Código Civil. Explica-se. Em que pese a doutrina majoritária considerar que o abuso de direito deve ser interpretado harmonicamente com o princípio da função social, no pensamento dos autores, o referido dispositivo já é considerado ultrapassado, eis que situa o abuso de direito em um conceito subjetivo, no qual o ato emulativo requer a prova da culpa do proprietário, que é incompatível com a teoria finalista adotada pelo artigo 187 do Código Civil, que configura ato ilícito em sentido puramente objetivo (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 327).

E não só isso.

Na visão dos autores, o dispositivo ainda não consagra o princípio da função social, pois a vedação aos atos emulativos consiste na imposição de limites negativos e externos ao exercício do direito de propriedade, já a função social estabelece atuações positivas do titular do direito real, uma vez que a propriedade tem o dever de promover interesses sociais e constitucionais (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 327).

Segundo Luciano de Camargo Penteado, em matéria de vizinhança, não se faz necessário que o comportamento do proprietário seja ilícito, bastando que afronte o princípio da paz social, que é o bem maior. Assim, a contrariedade à norma tão somente tem a função de persuadir o magistrado ao proferir a decisão, que estará evidenciado por meio de preceito normativo, contudo, poderá existir conflitos de vizinhança mesmo em se tratando de comportamento de forma lícita (PENTEADO, 2014).

Nesse sentido, a utilização da propriedade quanto ao direito de vizinhança não pode gerar abuso do direito nos termos dos arts. 187 e 1.228, § 2.º, do Código Civil. Nessa trilha, no pensamento de Carlos Alberto Dabus Maluf, aquele que não usa a propriedade de modo ordinário, respeitando sua função no tempo e lugar, sem proveito próprio e legítimo, assim como aquele que cria risco novo, exercendo uma atividade legítima mas nociva a terceiros, será responsável pelos danos que produzir a estes e às coisas destes (MALUF, 2011, p. 68).

Orlando Gomes enfatiza que o conceito de uso nocivo de propriedade determina-se relativamente, mas não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário, pode-se haver mau uso da propriedade sem haver a intenção de prejudicar ou incomodar (GOMES, 2004, p. 224). Daí percebe-se que a responsabilidade objetiva do proprietário pelo distúrbio provocado, o qual independe de culpa.

Em suma, o uso normal da propriedade será equiparado ao mau uso se acarretar interferências em imóveis vizinhos. Por conseguinte, é igualmente ofensiva a conduta de quem produz ruídos excessivos e de alguém que emite ruídos moderados por falta de isolamento acústico, o que acarreta danos ao prédio vizinho (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 737).

A questão, inclusive, foi objeto de controvérsia no Conselho de Justiça Federal, aprovando-se o Enunciado nº 49, nos seguintes termos:

A regra do art. 1.228, § 2º, do Código Civil, interpreta-se restritivamente, em harmonia com o princípio da função social da propriedade e com o disposto no art. 187 da mesma lei.

Assim, impende destacar que, apesar do enunciado não ser cristalino, conclui-se que o intérprete deve excluir o elemento intencional para a demarcação do abuso de direito de propriedade.

Com efeito, por todos os conceitos ora citados, depreende-se que as normas relativas ao direito de vizinhança constituem claras limitações do direito de propriedade em prol do interesse comum. Ademais, importa destacar que as obrigações decorrentes desta matéria são ambulatórias ou *propter rem*, uma vez que acompanham a coisa onde quer que ela esteja. Em outras palavras, a obrigação incide diretamente naquele que for titular de um direito sobre a coisa, pois está vinculado a uma situação jurídica de titularidade de direito real ou parcelas dominiais, ou, até mesmo a quem exerça um poder fático sobre a coisa.

Desse modo, assim como ocorre com o condomínio voluntário ou convencional, a codificação privada traz regras importantes a respeito dos direitos e deveres dos condôminos, bem como as penalidades em decorrência das infrações. Por conseguinte, passaremos a analisar a natureza e consituição do condomínio edilício, bem como as disposições do Código Civil que levam à conclusão da tese defendida no presente estudo.

2. O CONDOMÍNIO

Como vimos, a exclusividade é um caráter presumido do direito proprietário, a qual é vinculada ao assenhoreamento de uma coisa com a exclusão de qualquer outro sujeito, isto é, não pode o titular ter a propriedade exclusiva sobre o bem e ao mesmo tempo dividir o domínio com outras pessoas (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 317). Já no que se refere ao condomínio, pressupõe-se o exercício de um direito dominial por mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes (PEREIRA, 2017).

Desse modo, passaremos a analisar as noções gerais e tipos de condomínio, para, posteriormente analisarmos pormenorizadamente o conceito e natureza do Condomínio Edifício, disposto no Capítulo VII, Livro III, arts. 1331 a 1.358 (CC/2002), bem como as sanções punitivas previstas no ordenamento.

2.1 Noções gerais

Conforme exposto, a expressão “condomínio” traduz-se na comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou conjunto de bens, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes (PEREIRA, 2017). Nesse sentido, desenvolvendo a compreensão sobre o tema, Arnaldo Rizzardo, citando José Fernando Lutz Coelho:

Pertencendo o direito de propriedade a vários sujeitos ao mesmo tempo, teremos na hipótese um condomínio, que poderá ser em razão da comunhão, pró-indiviso, que perdura por circunstâncias de fato e de direito, permanecendo em estado de indivisão entre os condôminos, sem localização das partes sobre a coisa. A propriedade é exercida em comum em quotas ou frações ideais (RIZZARDO, 2021).

Tem-se no trecho supracitado o condomínio geral, que se representa quando duas ou mais pessoas têm a titularidade do bem, e não sobre uma porção ou parte do mesmo, tal como ocorre no condomínio edifício (RIZZARDO, 2021).

Dessa forma, os condôminos possuem quotas sobre o bem e, na medida de sua proporção total, exercem o domínio, sem, contudo, haver uma localização específica. Convém analisarmos o que dispõe o artigo 1.314 do Código Civil (CC/2002): “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a

indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.”

Assim, como depreende-se do nosso Código Civil, cada consorte é proprietário da coisa toda, delimitada pelos iguais direitos dos demais condôminos, tendo em vista que distribui-se entre todos a utilidade econômica do bem, podendo cada um reivindicar sua totalidade perante terceiros.

Destaca-se que a cada condômino é assegurada uma *quota* ou *fração ideal* sobre a coisa, o que não significa, entretanto, que a cada condômino seja reconhecido o pleno poder dominial sobre um fragmento físico, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre o bem, limitados na proporção quantitativa (PEREIRA, 2017).

Nesta senda, Carlos Roberto Gonçalves, citando Washington de Barros Medeiros, esclarece que:

O Código Civil brasileiro aceitou a teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanescentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência (GONÇALVES, 2017.)

O condomínio é passível de diversas classificações. Com efeito, far-se-á uma breve análise em suas principais características, as quais são essenciais para seguirmos com a modalidade do condomínio edilício, que compreende o objeto deste estudo.

No que se refere à origem, este pode ser (i) convencional; (ii) incidente ou eventual; e (iii) forçado ou legal (DINIZ, 2014, p. 236).

O condomínio será convencional ou voluntário se resultar do acordo de vontades entre os consortes, hipótese em que resultará em um negócio jurídico em propriedade conjunta (DINIZ, 2014). Nessa convenção, poderá estabelecer ainda a quota que caberá a cada comproprietário, e, no silêncio, observar-se-á o disposto no art. 1.315 do Código Civil (CC/2002), hipótese em que presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Por sua vez, o condomínio será incidente ou eventual quando não resultar de um contrato, mas em que o estado de comunhão provém de um fato não decorrente da manifestação dos comunheiros, como o que ocorre de uma sucessão hereditária, dos direitos de vizinhança ou de qualquer outro acontecimento que não resulte de manifestação de vontade (PEREIRA, 2017).

O condomínio legal, forçado ou necessário é o que resulta da incidência da lei, em consequência do estado inevitável de indivisão da coisa (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020, p. 192). Como exemplo desta modalidade de condomínio, podemos citar o condomínio em paredes, muros e valas (art. 1.327, CC/2002), bem como a formação de ilhas (art. 1.249 CC/2002).

Em relação à forma, o condomínio pode ser *pro diviso* ou *pro indiviso*, transitório ou permanente. Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, condomínio *pro diviso*, apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, uma vez que cada condômino está localizado em parte certa e determinada da coisa (GONÇALVES, 2017). No condomínio *pro indiviso*, não havendo a localização em partes certas e determinadas, a comunhão é de direito e de fato, exemplifica-se com a fração em comum do condomínio edilício.

Destaca-se, ainda, que no tocante à necessidade, o condomínio poderá ser transitório ou permanente. Diz-se transitório o condomínio oriundo ou não de convenção, o qual poderá ser extinto a qualquer momento por vontade dos titulares. Trata-se a transitoriedade como regra condominial, haja vista o estado excepcional do direito de propriedade (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020, p. 192). Já o condomínio permanente é o atribuído de forma legal, que perdurará enquanto houver a situação que o determinou, como valas, paredes e divisórias.

Finalmente, no tocante ao seu objeto, o condomínio poderá ser de comunhão universal ou particular. Será universal quando compreender a totalidade da coisa, inclusive a percepção de frutos e rendimentos e particular, quando restringir-se a determinadas coisas ou afeitos, assim como ocorre no condomínio de paredes, de tapumes e de águas (DINIZ, 2014, p. 237).

Visto isso, conclui-se que o Código Civil disciplina o condomínio geral, distinguindo-o em voluntário (arts. 1.314 e ss) ou necessário (arts. 1.327 e ss) e o condomínio edilício (art. 1.337 e ss), o qual será dado maior ênfase em razão de sua relação com o objeto do presente trabalho.

2.2 O condomínio edilício

Em relação à instituição do condomínio edilício em nosso ordenamento jurídico, importa ressaltar, inicialmente, que o primeiro esboço do Código Civil brasileiro não contemplava a divisão de edifício por planos horizontais. Desse modo, o Código Civil de 1916 foi silente sobre a matéria, regulando apenas a propriedade vertical por meio de normas atinentes ao direito de vizinhança (RIZZARDO, 2021). Nesse sentido, Arnaldo Rizzardo, citando Haroldo Guilherme Vieira Fazano:

Construídos os primeiros edifícios, passaram eles a se reger pelos usos e costumes, aplicando-se-lhes, ainda, as disposições analógicas do condomínio geral. E tudo isso porque, com o crescimento das aglomerações urbanas, com o desenvolvimento vertical das cidades, com o encarecimento das obras, a ponto de somente por exceção tornar-se possível a edificação de um arranha-céu em regime de propriedade exclusiva, houve necessidade de uma disciplina jurídica para a apropriação das coisas dentro desse critério novo de comunhão (RIZZARDO, 2021).

Dessa forma, com o avanço das construções nas cidades, urgiu-se regulamentar o uso da propriedade horizontal. Assim, o Decreto nº 5.481/1928 foi o primeiro diploma legal a disciplinar as partes comuns e as exclusivas (arts. 1º e 2º), bem como dispôs sobre a administração do imóvel (art. 8º) e sobre a participação nas despesas (art. 9º), prescrevendo, ainda, a proibição de alteração da forma externa da fachada (art. 11). Tal decreto, posteriormente, foi modificado pelo Decreto nº 5.234/1943 que, por sua vez, foi revogado pela Lei nº 285, e, por fim, cita-se a Lei nº 4.591/64, projeto de autoria de Caio Mário da Silva Pereira, o qual foi o grande diploma regulador do assunto (RIZZARDO, 2021).

Felizmente, pelas mãos de Miguel Reale, introduziu-se no Código Civil (CC/2002) normas relativas ao condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.358), fazendo-se remissão à Lei nº 4.591/64, com aplicação subsidiária (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO; 2020, p. 207).

Nessa toada, assevera Maria Helena Diniz (DINIZ, 2014, p. 253), que várias são as teorias que tentam explicar a natureza do condomínio edilício. Dentre elas, ressalta ser a mais acertada a teoria de Planiol, Ripert, Baudry-Lacantiniere, que veem o condomínio em edifícios de apartamentos uma mistura de propriedade individual e de condomínio.

Segundo a doutrina de Luciano Figueiredo e Roberto Figueiredo, convém analisarmos as demais teorias:

- a) Comunhão de bens - defende a ideia de que a propriedade horizontal seria uma comunhão de bens. A tese, porém, não ganhou eco, pois cada condômino é titular de uma unidade autônoma, além das comuns;
- b) Sociedade imobiliária - advoga a noção de ser o condomínio uma sociedade imobiliária. Igualmente não teve sucesso, pois não há no condomínio a presença do *affectio societatis*;
- c) Enfitéuse, superfície e servidões - alguns autores tentaram subsumir o condomínio edilício a tais institutos clássicos do Direito Civil, o que também não vingou, ante a impossibilidade de adequação do instituto condominial às regras de tais temas tradicionais;
- d) Personalização do patrimônio comum - pretendia a personalização do condomínio, o que resta impossível, ao passo que não há uma pessoa jurídica titularizando as unidades autônomas e as partes comuns. Além disso, o art. 44 do Código Civil não insere o condomínio entre as pessoas jurídicas de direito privado, o que, para muitos, seria um obstáculo;

e) Ente despersonalizado - tese, hoje, prevalente. Prevalente, porém, com abrandamentos (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020, p. 209).

Na visão de Carlos Roberto Gonçalves (GONÇALVES, 2017), a teoria de que a propriedade seria uma comunhão de bens é afastada porque cada condômino é titular de uma unidade autônoma e, ao mesmo tempo, utiliza áreas em comuns com outros condôminos. Da mesma forma, resta inadequada a teoria da sociedade imobiliária, haja vista que não se encontra no condomínio a *affectio societatis*, a qual caracteriza a sociedade. Igualmente, afastam-se as teorias que invocam institutos tradicionais para explicar a sua existência, tais como o direito superficiário, a enfiteuse e as servidões.

Como crítico das teorias supracitadas, ressalta-se o que dispõe Caio Mário da Silva Pereira:

A verdade é que é despiendo mobilizar todos estes velhos conceitos para a caracterização do condomínio edilício. É ele um fenômeno econômico e jurídico moderno. Não se compraz com os institutos invocados para sua explicação, nem deles necessita. Especialmente deve ser lembrado que, se fosse uma pessoa, o condomínio, como tal, é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isso que se verifica. Os titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica. O condomínio dito edilício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade (PEREIRA, 2017).

Assim, o autor assevera que não é possível o encaixe de teorias retrógradas num instituto moderno como o condomínio, seja porque há impossibilidade de reduzir todos os condôminos em uma única pessoa jurídica, seja porque não é possível privá-los de agir em conjuntamente.

Nesta senda, Arnaldo Rizzardo (RIZZARDO, 2021) dispõe que o condomínio edilício é uma mistura de propriedade individual e de propriedade comum, a qual constitui-se uma modalidade *sui generis* em que coexistem a propriedade exclusiva ou individual em relação às áreas autônomas e a propriedade comum no que se refere à área comum. Na primeira, o proprietário pode livremente gozar, usufruir, dispor ou instituir gravames em sua unidade. Já na segunda, existe a total vinculação à unidade individual ou privativa, não se admitindo a venda separada.

Por conseguinte, prevalece o entendimento de que o condomínio não possui personalidade jurídica. Contudo, poderá atuar em juízo, ativa ou passivamente, representado pelo síndico (CPC, 2015, art. 75, XI), em situação semelhante à massa falida e a do espólio.

Em se tratando da instituição do condomínio edilício, sabemos que todo condomínio deve ter, obrigatoriamente, o Ato de Instituição (art. 1.332, CC/2002), a Convenção de Condomínio (art. 1.333, CC/2002) e o Regimento Interno (art. 1.334, V, CC/2002).

O ato de instituição é de alta complexidade, é por meio deste que cria-se o condomínio, envolvendo questões jurídicas e também relacionadas à engenharia e a arquitetura (TARTUCE, 2017). Dessa forma, consoante artigo 1.332 do Código Civil (CC/2002), o ato de instituição pode resultar de ato *inter vivos* ou testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, assim como a individualização e discriminação de cada unidade, a determinação da fração ideal atribuída a cada uma relativamente ao terreno e as partes comuns, e o fim a que se destinam.

Nos ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (GONÇALVES, 2017), o ato de instituição será sempre um ato de vontade. O autor ainda cita Orlando Gomes no que se refere às práticas de instituição, quais sejam, (i) por destinação do proprietário do edifício; (ii) por incorporação e (iii) por testamento.

Em relação à primeira, o dono do terreno constrói um edifício, dividindo-o em apartamentos autônomos. Na incorporação, o incorporador compromete-se a construir o edifício e entregar ao adquirente o bem em condições de habitabilidade, geralmente ocorre a venda por antecipação das unidades. A terceira forma, por sua vez, é a que se recebe, por herança, um prédio que deverá ter tal configuração (GONÇALVES, 2017).

No tocante à convenção de condomínio como ato de constituição do edifício, trata-se de um documento escrito pelo qual estipulam-se os direitos e deveres de cada condômino, constituindo, portanto, o estatuto coletivo que regula os interesses das partes, havendo um típico negócio jurídico decorrente do exercício da autonomia privada (TARTUCE, 2017). Enuncia o artigo 1.333 do Código Civil (CC/2002), que deverá ser subscrito pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e, para que se tenha oponibilidade contra terceiros, deverá ser registrada no Cartório de Registros de Imóveis.

Por esta linha, nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves:

A convenção é, assim, uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a reger o comportamento não só dos condôminos, como foi dito, mas de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários etc (GONÇALVES, 2017).

Nesse sentido, importa destacar que uma vez aprovada e registrada, a convenção condominial passa a ser obrigatória para todos os titulares de direitos sobre as unidades, assim

como àqueles que eventualmente ingressem no condomínio, tal como locatários, comodatários ou detentores (PEREIRA, 2017).

O Regimento Interno, por sua vez, complementa a convenção. Para Luciano Figueiredo e Roberto Figueiredo (FIGUEIREDO; FIGUEIREDO, 2020, p. 218), o regimento tem por objetivo detalhar a utilização das coisas comuns e o cotidiano do condomínio, sua fixação se dará no local a que se refere o detalhamento do uso, ou seja, o regimento da academia será fixado na academia e o regimento do salão de festas junto ao salão de festas, assim como serão fixados as restrições uso, os horários de funcionamento e suas limitações, as proibições e permissões genéricas ou específicas, entre outros conteúdos (TARTUCE, 2017).

Como órgão deliberativo e soberano do condomínio está a Assembleia Geral. Com efeito, delibera-se em relação à matéria que lhe é proposta mediante o *quorum* exigido para tanto e, no âmbito administrativo, nenhum órgão lhe é sobreposto. Desse modo, caberá à Assembleia Geral escolher um síndico, o qual será responsável pela administração do condomínio edilício, defendendo os direitos e interesses comuns dos condôminos (PEREIRA, 2017). Ressalta-se que o síndico não necessariamente precisa ser proprietário da unidade e será eleito pelo prazo de 02 (dois) anos, que poderá renovar-se sucessivamente, mediante a assembleia de condôminos (artigo 1.348, CC/2002).

Seguindo o que dispõe Caio Mário da Silva Pereira, o síndico é o órgão executivo do condomínio, incumbindo-lhe a administração-geral da edificação, a polícia interna do condomínio, o cumprimento das disposições legais, convencionais ou regulamentares, cabendo-lhe, ainda, a administração financeira da comunidade, assim como a convocação das Assembleias gerais, ordinárias e extraordinárias, em atenção ao disposto na Convenção (PEREIRA, 2017).

Nessa senda, o pensamento de Sílvio de Salvo Venosa:

O síndico, com frequência mal compreendido na vida condominial, desempenha o papel mais importante no condomínio, não só porque o representa ativa e passivamente em juízo, mas também porque exerce as funções executivas de administrador. Entre suas principais funções, além da representação do condomínio, está a administração, devendo prestar contas à assembleia. Cabe-lhe impor multas na forma da convenção e do regulamento, além de cumprir e fazer cumprir tais atos normativos e zelar pelo patrimônio condominial (VENOSA, 2017).

Nessa perspectiva, nas ações judiciais contra o condomínio, o síndico é citado e tem poderes para representar e defender os interesses da comunidade, como também poderá propor ações contra condôminos ou pessoas estranhas ao edifício (PEREIRA, 2017). Cabe lembrar

ainda que, conforme o inciso III do art. 1.348 do Código Civil (CC/2002), o síndico deve dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio, caso de eventual penalidade imposta pelo Poder Público.

Por fim, a extinção do condomínio edilício poderá ocorrer tão somente em duas hipóteses tratadas no Código Civil, as quais, contudo, são muito difíceis de ocorrer na prática. Dessa forma, podemos observar que o condomínio edilício, diferente do voluntário, tende a ser perpétuo (TARTUCE, 2017).

A primeira hipótese de extinção está disposta no artigo 1.357 do Código Civil (CC/2002) e trata-se da destruição parcial ou completa do prédio, na qual os condôminos poderão deliberar por meio de assembleia a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. De acordo com Tartuce, deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial de sua quota (TARTUCE, 2017).

O segundo caso de extinção é de desapropriação do imóvel. Segundo Carlos Roberto Gonçalves (GONÇALVES, 2017), a desapropriação poderá ocorrer em relação à totalidade do edifício ou apenas numa parte dele. Ainda, no caso de desapropriação, como esta implica na perda da propriedade, cumpre esclarecer que não basta a citação apenas do síndico, mas de todos os proprietários do edifício, haja vista a afetação de interesses particulares relacionados à propriedade.

Dito isto, passaremos a analisar os direitos e deveres dos condôminos.

O artigo 1.335 do Código Civil (CC/2002), contempla o principal artigo relacionado aos direitos e deveres dos condôminos. Nele, considera-se a dupla qualidade de proprietário exclusivo da unidade e coproprietário das coisas e partes comuns (PEREIRA, 2017). Ainda, dispõe que o condômino poderá usar, fruir e livremente dispor de sua unidade, bem como cedê-la, alugá-la, emprestá-la e ocupá-la.

Cabe destacar que a utilização das partes e coisas comuns deverá obedecer à finalidade a que se destina o edifício, ou seja, o condômino não poderá mudar a finalidade residencial para comercial ou vice-versa. Sob este aspecto, ressalta-se que o proprietário também não poderá prevalecer-se do uso exclusivo de uma área comum, salvo anuência da totalidade dos condôminos ou previsão em Assembleia Geral (PEREIRA, 2017). Cada condômino tem, ainda, direito de votar nas deliberações da assembleia e dela participar, estando quite (CC/2002, art. 1.335, III) com o caixa relativamente aos encargos condominiais.

Neste íterim, os deveres dos condôminos estão estabelecidos no artigo 1.336 do Código Civil, dos quais podemos destacar: *(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 e; (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.

O primeiro dever relaciona-se ao pagamento das despesas condominiais, na proporção da fração ideal do proprietário, salvo disposto diversamente na convenção. Nessa toada, é lícito que sejam solvidas pelo usuário da unidade, tal como o locatário ou comodatário, sem que isso importe em transferência de obrigação. Convém ressaltar que os encargos são obrigações devidas em razão da própria unidade, de modo que o proprietário responde pelas dívidas, e, em caso de alienação, obriga-se o adquirente ao pagamento (PEREIRA, 2017).

Nos deveres de não realizar obras comprometendo a segurança (art. 1336, II, CC/2002) ou de não alteração da fachada (art. 1336, III, CC/2002), revela-se a notória atenção do proprietário quanto à não inovação nas unidades autônomas, que tragam excessiva sobrecarga ou que resultem impacto exagerado nas paredes, assim como a inconveniência e alterar cores e a forma externa do edifício, em preservação da harmonia e arquitetura do prédio (RIZZARDO, 2021).

Em relação ao que estabelece o inciso IV do artigo 1.336, segundo os comentários de Maria Helena Diniz (DINIZ, 2014, p. 261), deve-se observar às regras de boa vizinhança, para se evitar conflitos desnecessários com os demais condôminos. Assim, conforme estudamos no capítulo anterior, frisa-se que o proprietário não pode utilizar sua unidade e as áreas comuns de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores e contrários aos bons costumes.

Destaca-se, ainda, relevante trecho de Arnaldo Rizzardo:

Constitui obrigação relevante a obediência a regras de educação, de bom comportamento, de conduta ponderada, de higiene e limpeza, de postura moral e outras precauções no modo de agir e se portar, de sorte a criar um ambiente de tranquilidade e harmonia, sem atritos e percalços. Assim, o procedimento dos condôminos e moradores terá em conta o relacionamento educado, pacífico, conveniente, especialmente no que se refere ao uso de aparelhos de som ou música nos apartamentos e no salão de festas, à presença de animais inconvenientes especialmente em áreas comuns, ao depósito de resíduos, à utilização de sacadas, aos atritos internos e familiares, ao uso de bens e substâncias inconvenientes [...] (RIZZARDO, 2021).

Por conseguinte, como já vimos em capítulo anterior, é de extrema importância que as convenções ou regimentos internos disponham normas específicas em relação às regras de boa

vizinhança, de maneira a não perturbar o sossego, à saúde e à segurança dos demais proprietários, prezando, portanto, pela paz social no condomínio. Assim, ultrapassando o razoável, ficará o infrator sujeito às sanções punitivas expressas no Código Civil, as quais passaremos a discorrer no tópico seguinte e, como veremos adiante, a possibilidade de medidas de restrições da propriedade, em caso de comportamento antissocial reiterado.

2.3 As sanções punitivas condominiais

Consoante artigo 1.336, §1º, do Código Civil (CC/2002), incide uma cláusula penal moratória de 2% sobre o valor do débito para o condômino que descumpre a obrigação de pontualmente contribuir para as pessoas do prédio, ficando ele ainda sujeito aos juros moratórios convencionados, assim como há a previsão, também, de indenização por perdas e danos se surgirem prejuízos, nos termos do § 2º do artigo 1.336 do Código Civil (CC/2002). Cabe destacar que tanto ao condomínio cabe o pagamento, se restar lesado, bem como aos condôminos, desde que atingidos os valores patrimoniais e morais dos mesmos, sobretudo os concernentes ao sossego, à salubridade e segurança.

Para além da aplicabilidade da multa em comento, nosso ordenamento jurídico prevê as seguintes sanções: *a)* o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III, CC/2002); *b)* a possibilidade de incidir a sanção prevista no art. 1.337, caput, do Código Civil, sendo obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração e; *c)* poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

Nesse aspecto, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 722), dispõem que a multa constante no parágrafo primeiro do artigo 1.336 (CC/2002) trata-se de norma de ordem pública. Em suas palavras, cuida-se de princípio de direito privado que atua na tutela do bem comum em razão de sua repercussão na vida coletiva, tendo em vista que vários condôminos estão sujeitos ao pagamento da respectiva sanção, representando, portanto, os atores sociais que a norma objetiva proteger.

Ressalta-se, inclusive, que tal ordem de penalidade traduz-se na violação do inciso I dos deveres previstos no artigo 1.336 (CC/2002), qual seja, “*São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção*”. Desse modo, conforme afirma Arnaldo Rizzardo (RIZZARDO, 2021), ocorrendo a infração, deveria o síndico estar autorizado a interromper

serviços de água, luz ou gás, se comum ao condomínio, pois, do contrário, desestabilizar-se-ia a harmonia no edifício, obrigando os demais condôminos a arcarem por longos anos com encargos deixados pelos consortes. Veja-se trecho do autor:

Na verdade, em ocorrendo tamanha infração, deveria a lei permitir ao síndico o simples cancelamento no fornecimento de certos serviços, como o de água, luz, gás, se comum do condomínio a responsabilidade pelo pagamento e não individualizados os consumos para cada condômino, e cobrados diretamente pelo fornecedor junto a cada consumidor. Impunham-se poderes mais fortes ao síndico, como a interdição de qualquer prestação de atividade ou bens ao morador faltoso, e a previsão de medidas especiais, como o compulsório afastamento do condômino, apreendendo-se a sua unidade, e autorizando o leilão extrajudicial. Pelo sistema atual, que consiste na simples cobrança, em vista da morosidade e da ineficiência da Justiça, da crescente degradação da prestação jurisdicional, tudo aliado a falsos princípios que muitos juízes nutrem, pretensamente protetores de direitos humanos, instala-se verdadeiro caos em vários condomínios, obrigando alguns condôminos a pagarem durante longos anos encargos de consortes relapsos e irresponsáveis, os quais valem-se do moroso mecanismo judicial para protelarem indefinidamente as obrigações, máxime através de recursos ao STJ, cuja superada, insuficiente e arcaica estrutura conduz a se prolongar até dez ou mais anos um processo (RIZZARDO, 2021).

Sob este aspecto, Maria Helena Diniz também critica a pequena multa prevista no final do artigo – 2% sobre o débito – haja vista que poderá facilmente ocorrer a inadimplência do condômino, colocando em risco o equilíbrio da caixa condominial e, em alguns casos, levanto os demais condôminos pontuais a arcarem com custos inadiáveis, tais como água, luz, salários de empregados e despesas de conservação (DINIZ, 2014, p. 270-271).

Destaca-se, ainda, que a redação do § 1º do artigo 1.336 (CC/2002) deixa claro que os juros moratórios obedecerão ao previsto na convenção do condomínio, ou, em sua falta, estipula-se 1% ao mês de juros moratórios. Assim, conforme assevera Kênio de Souza Pereira, as convenções e regimentos internos deveriam prever, com maior profissionalismo, penalidades a serem aplicadas pelo síndico em decorrência de comportamentos prejudiciais à boa convivência (DIÁRIO DO COMÉRCIO, 2020).

Nessa senda, na dicção do §2º do artigo 1.336 (CC/2002), percebe-se a inovação do Código Civil ao determinar, em caso de falta de previsão expressa, o quórum de 2/3 dos condôminos para deliberação da multa em caso de descumprimento dos incisos II a IV do mesmo artigo, não podendo ultrapassar cinco vezes o valor da quota condominial. Entretanto, tal aplicação também é criticada pela doutrina (DIÁRIO DO COMÉRCIO, 2020), haja vista que em condomínios maiores, o quórum em questão é de difícil alcance.

No que se refere à multa aplicada no artigo 1.337 (CC/2002), convém destacarmos que o condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ 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.

Nesse sentido, Pedro Elias Avvad (AVVAD, 2004, p. 234) esclarece que o descumprimento de tais deveres podem estar expressos tanto na convenção, no regulamento interno, na lei especial ou ordinária, ou, simplesmente os atos sejam contrários à moral e aos bons costumes. Na graduação da multa, serão avaliadas a gravidade das faltas e a reincidência da prática de infração, que não necessariamente serão de mesma natureza.

Assim, temos que a competência para a aplicabilidade da multa em comento caberá à assembleia, mesmo que multa seja autorizada pelo ato constitutivo do condomínio ou pela convenção. Desse modo, a dosagem da multa também foi delegada aos condôminos julgadores, mas em observância aos limites fixados na Lei.

Conforme a literatura de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 725), a imposição da respectiva multa trata-se em verdade de uma sanção preventiva de comportamentos antijurídicos, de modo a forçar a observância das normas previstas na convenção ou regimento interno.

Destaca-se o pensamento dos autores:

Esse modelo jurídico impropriamente conceituado pelo Código Civil como "multa" é na verdade uma pena civil. Trata-se de uma sanção privada em face de um ato antijurídico. A sanção é uma medida estabelecida pelo sistema para reforçar a observância das normas. Em regra, o direito civil se serve das sanções sucessivas pela via da responsabilidade civil. Vale dizer, o direito privado sempre exerceu a função precípua de eliminar ou atenuar danos decorrentes da violação do *neminem laedere*. Contudo, a pena civil condominial é uma sanção de natureza eminentemente preventiva, cujo objetivo é desestimular o potencial ofensor a praticar o ato ilícito. A ameaça de um mal precede a violação da mora, em caráter pedagógico (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 725).

Por fim, Arnaldo Rizzardo (RIZZARDO, 2021) assevera que as penalidades de cunho econômico em decorrência de descumprimento de deveres geralmente são as mais graves. Contudo, a lei mostra-se tímida no que se refere às sanções punitivas impostas em razão da

conduta inconveniente do condômino, o qual ultrapassa os limites toleráveis da ordem, equilíbrio e normalidade do conjunto habitacional.

Neste ínterim, assevera o autor que as penalidades condominiais nem sempre surtem efeito, tendo em vista às dificuldades para sua exigência e a conversão de bens em dinheiro, assim como a morosidade do sistema judiciário relativo às obrigações de fazer e não fazer, que acabam por punir através de aplicação de multas (RIZZARDO, 2021).

Finalmente, o parágrafo único do artigo 1.337 (CC/2002) trouxe a figura do condômino antissocial, objeto de análise do presente estudo. Entretanto, nada dispôs da possibilidade de exclusão do condômino que reiteradamente não cumpre com seus deveres perante o condomínio. Assim, no silêncio da legislação, coube a doutrina estabelecer padrões de condutas antissociais e, diante da gravidade, opinar pela retirada do infrator, prática também defendida por alguns dos tribunais pátrios.

Dessa forma, veremos pormenorizadamente no capítulo seguinte a figura do condômino antissocial e suas principais condutas, de modo que, a partir da doutrina e da jurisprudência, defenderemos a tese de exclusão do condômino nocivo, em defesa da paz social no edifício, bem como do princípio da função social da propriedade.

3. O CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Conforme exposto, o artigo 1.337 do Código Civil (CC/2002) impõe multa correspondente até o quántuplo das despesas condominiais para o condômino que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o condomínio, mediante deliberação de três quartos dos condôminos restantes. Desse modo, convém destacar que o montante da multa dependerá da gravidade e da reiteração da infração, ressalvados perdas e danos.

Não obstante, o parágrafo único do artigo 1.337 (CC/2002) ainda prevê, de forma mais gravosa ao infrator, a aplicabilidade de multa correspondente ao décuplo do valor das despesas condominiais ao condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, descumprir com as obrigações impostas. Ainda, de acordo com a literatura do artigo, depreende-se que condômino antissocial é aquele que gera incompatibilidade de convivência com os demais.

Dessa forma, quando o condômino infringir por diversas vezes seus deveres perante o condomínio, convenção ou regimento interno, de modo que prejudique à segurança, tranquilidade, sossego, saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos outros moradores ou condôminos, aplicar-se-á a multa prevista no referido dispositivo, a fim de cessar as práticas nocivas. (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 840).

Cabe ressaltar que, conforme prevê o parágrafo único do artigo em comento, a penalidade será aplicada a partir de deliberação da assembleia condominial, exigindo-se o quórum de três quartos dos condôminos. Todavia, dos ensinamentos de Luciano Figueiredo e Roberto Figueiredo (FIGUEREDO; FIGUEIREDO, p. 227), dar-se-á o direito de defesa prévia ao infrator, em respeito ao princípio do Devido Processo legal, ventilada ao informativo nº 570, do STJ, senão vejamos:

A sanção prevista para o comportamento antissocial reiterado de condômino (art. 1.337, parágrafo único, do CC) não pode ser aplicada sem que antes lhe seja conferido o direito de defesa (REsp 1.365.279-SP, Rei. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 29.9.15. 4a T. Info STj 570).

Desse modo, corroborando com o direito de defesa, Maria Helena Diniz (DINIZ, 2014, p. 264) assevera que a aplicação da multa pelo síndico se dará de forma imediata e não prescinde de comunicação prévia, contudo, será assegurado ao condômino prazo para justificar sua conduta. Assim, consoante já previsto no Enunciado nº 92 do Conselho da Justiça Federal, as sanções não poderão ser aplicadas sem direito de defesa ao condômino nocivo.

Já no que se refere ao comportamento antissocial, o qual será tratado minuciosamente no tópico seguinte, Luciano de Camargo Penteado (PENTEADO, 2014) exemplifica tal conduta nos casos de celebridades residentes no condomínio, que pode se dar por meio do grande fluxo de pessoas, como também pela presença constante da imprensa no condomínio. Assevera, ainda, que em nosso ordenamento jurídico, diferente de outros países – tal como o uruguaio – não prevê a expulsão do infrator, desse modo, defende o seguinte posicionamento a partir da doutrina de João Batista Lopes:

De lege ferenda, seria cogitável a inserção de disposições ainda mais rigorosas, a exemplo do que ocorre em outros países, pondo os condôminos a salvo da presença indesejável de indivíduos nocivos à tranquilidade geral. Enquanto isso não ocorrer, caberá à jurisprudência construir, em cada caso, solução que melhor se ajuste aos princípios gerais de direito.

Com efeito, diante do cenário de direito comparado, cita-se, ainda, a previsão do artigo 18 da lei alemã, que ordena a venda da unidade autônoma nos casos do condômino que excede manifestamente os limites do convívio social. Nessa senda, os ilustres Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, ao disporem sobre o silêncio do legislador quanto à expulsão do condômino antissocial como àquele autor de condutas antijurídicas, atestam que a quebra da função social da propriedade acarreta na possibilidade de privação de seu conteúdo econômico, e, portanto, devendo-se interditar a posse sobre a coisa (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 843).

Diante do exposto, percebe-se que o legislador inovou ao trazer a figura do condômino antissocial e a imposição de penalidade pecuniária mais gravosa como tentativa de coibir às práticas abusivas frente aos demais condôminos, visando proteger à vida, sossego, saúde e segurança dos moradores. Entretanto, conforme veremos adiante, tal imposição pode restar inexitosa dependendo da situação econômica do infrator. Em virtude disso, inicialmente, passaremos a analisar o conceito do condômino nocivo e suas principais condutas.

3.1 Conceito de condômino antissocial

Na literatura do dicionário Houaiss (HOUAISS; VILLAR, 2001, p. 237), antissocial quer dizer contrário à sociedade, aquele que se opõe ao convívio social; insociável; contrário à organização, costumes ou interesses da sociedade.

Na visão de Luciano Figueiredo e Roberto Figueiredo, condômino antissocial é aquele que tenha incompatibilidade de convivência com os demais condôminos e moradores, de modo que ocorra um comportamento nocivo, prejudicial e capaz de gerar insegurança, atritos e desconfortos aos demais (FIGUEIREDO, 2020, p. 224).

Nesse sentido, o jurista Arnaldo Rizzardo conceitua o condômino antissocial da seguinte forma:

[...] aquele que não tem um comportamento compatível com a vida em condomínio, que não respeita as limitações naturais dos edifícios coletivos, que viola os mais mezinhos princípios de convivência social, que se atrita com os vizinhos, apresentando um comportamento insuportável. (RIZZARDO, 2021).

E, no que se refere à conduta nociva, possuí o seguinte entendimento:

A conduta antissocial ostenta-se de várias maneiras, consistindo as mais comuns na desobediência das regras do regimento interno, como as perturbações do sossego, a algazarra, a colocação de lixo e resíduos em locais inapropriados, o desleixo no fechamento de portões de entrada do condomínio, a ocupação de espaços comuns com veículos ou objetos pessoais, a permissão do ingresso de pessoas duvidosas, o exercício de atividades profissionais em prédio de uso exclusivamente residencial, as posturas inconvenientes exemplificadas em bebedeiras, a utilização do apartamento para a prostituição ou o comércio de drogas, o uso de tóxicos, as brigas, as discussões no seio familiar a ponto de gerar incômodos e intranquilidade aos moradores de outras unidades. Mais concretamente, um morador alcoólatra, que chega diariamente bêbado no prédio e causa confusões na portaria e em outras áreas internas; uma moradora histérica que passa o dia gritando com os filhos nas áreas comuns do prédio; um filho que é baterista e toca instrumentos

musicais até altas horas da noite; uma moradora que namora um traficante, o qual passa a ter livre acesso no edifício (RIZZARDO, 2021).

Por esta linha, segundo Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, a doutrina utiliza de uma forma geral a terminologia condômino nocivo - ou antissocial - para designar pessoas que apresentam comportamento incompatível com as normas de sossego, saúde e segurança da coletividade, de modo que a convivência em condomínio torna-se insuportável (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 840)

Nesta senda, é o que expõe Pedro Elias Avvad (AVVAD, 2004, p. 219) em relação ao comportamento do condômino nocivo:

Podemos classificar como ‘comportamento anti-social’ [sic] no condomínio, um tipo de conduta que venha a atentar contra a moral e os bons costumes, ou que ponha em risco o bem estar, o sossego, a segurança ou a saúde dos demais moradores. A incompatibilidade de convivência será fruto do constrangimento, inquietude, mal-estar, sobressaltos e desconforto, reiteradamente causados aos demais moradores pela conduta do transgressor. Temos, portanto, que para tipificar a infração prevista na norma ora discutida, é indispensável relacionar causa e efeito, ou seja, que os atos que caracterizam a primeira sejam idôneos bastante a ocasionar determinada consequência. Diferentemente do comportamento que foi, genericamente, previsto no caput, esse tipo de conduta foi classificado como ‘anti-social’ sendo suficiente, aos olhos da lei, que seja capaz de produzir ‘*incompatibilidade de convivência com os demais condôminos*’. Portanto, em termos legais, fica caracterizada a infração desde que seja capaz de gerar resultado previsto na norma jurídica que o classifica (AVVAD, 2004, p. 219). [grifo no original]

Destarte, tem-se que o comportamento do condômino antissocial é aquele que está em desacordo com as normas condominiais e de vizinhança, de modo que os atritos causados por este ponham em risco à saúde, à segurança e o sossego dos demais moradores. Assim, a conduta do agente nocivo é contrária à concepção de coletividade, bem como ofende a moral e os bons costumes, presentes na vida em sociedade.

Importa destacar, ainda, que como tentativa de coibir os atos praticados em desconformidade com a convenção ou normas condominiais, o artigo 1.337 prevê a convocação de uma assembleia extraordinária e, pelo quórum qualificado de três quartos dos condôminos, o condômino nocivo poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quántuplo do valor da cota condominial ordinária, de acordo com a gravidade e reiteração das faltas. Caso o comportamento antissocial cause incompatibilidade de convivência com os demais, a multa poderá alcançar o décuplo do valor da contribuição normal do prédio.

Ressalta-se que a norma é silente a respeito da expulsão do condômino infrator. Discute-se, então, se as sanções pecuniárias serão medidas suficientes a fazer cessar o incômodo causado. Nesse sentido, Ricardo Sartorelli, reprova a existência de sanções meramente pecuniárias, sendo assertivo em definir a necessidade de medidas mais drásticas em determinados casos ou a privação temporária do uso da unidade autônoma (SARTORELLI, 2005, p. 233).

Em razão da subjetividade sobre o tema, convém analisarmos as circunstâncias particulares de cada caso. A esse respeito, o doutrinador Caio Mário da Silva Pereira dispõe que ficará a cargo dos juízes avaliar as condutas e aplicar a sanção cabível, uma vez que o legislador preferiu adotar fórmula genérica ou aberta, referindo-se apenas à incompatibilidade de convivência (PEREIRA, 2017).

Em que pese o valor da multa ocorrer de forma escalonada e de acordo com a gravidade da infração, impende lembrar que o legislador deixou de observar a condição econômica do infrator, eis que, o décuplo do valor da contribuição poderá ser irrisório e restar infrutífera a repressão pela prática de comportamentos nocivos. Dessa forma, por ser o conceito juridicamente indeterminado, deve-se voltar a atenção às convenções condominiais, cabendo ao Juízo sentenciante buscar também na doutrina e na jurisprudência situações fáticas determinantes de configuração do condômino antissocial.

Assim, passaremos a discorrer no tópico seguinte de que forma os Tribunais pátrios têm se posicionado acerca do tema, bem como as situações fáticas que ensejaram na decisão do magistrado pela exclusão do condômino nocivo e seus princípios norteadores, modulando-se, ao final, à tese defendida no presente estudo.

3.2 Análise jurisprudencial

Vimos que a função social da propriedade é norma jurídica de eficácia plena inserida no rol dos direitos fundamentais (art. 5º, inciso XXIII, da CF) e que o direito de propriedade se pautará de acordo com este princípio. Assim, a possibilidade de exclusão do condômino antissocial não só encontra embasamento na função social da propriedade, como também no princípio da dignidade da pessoa humana em relação aos coproprietários atingidos pelo comportamento do condômino nocivo.

Com efeito, extrai-se o seguinte julgado pela Terceira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal que, devido ao seu caráter explicativo, demonstra que o princípio da

função social da propriedade é o bastante para a exclusão do condômino nocivo, que, ainda que não tenha previsão expressa no ordenamento, este também não veda a sua exclusão:

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. EXPULSÃO DE MORADOR. COMPORTAMENTOS ANTISSOCIAIS. CONDUTAS NOCIVAS. REITERAÇÃO. ADVERTÊNCIAS. MULTAS. MEDIDAS INEFICAZES. TRANSTORNO MENTAL. SEGURANÇA. PROPRIEDADE. CONFLITO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Hipótese de afastamento de morador de sua residência, localizada em conjunto habitacional, por reiteração de condutas antissociais.

2. O ordenamento jurídico vigente não veda o afastamento do morador que se opõe ao sadio convívio social nas situações em que a mera aplicação de multa se revela insuficiente. 2.1. A medida de remoção, no entanto, é extremamente gravosa e limita o exercício pleno do direito de propriedade ou de posse sobre a unidade residencial. 2.2. Por essa razão, a retirada deve ser determinada somente nas situações de comprovação a respeito da impossibilidade de manutenção da vida em comum, bem como de ineficácia das demais reprimendas aplicadas pela associação de moradores ao residente antissocial.

3. A alegação de transtorno mental não pode neutralizar a sanção de retirada, notadamente nas situações em que as condutas antissociais decorrem, em tese, justamente dos surtos que acometem o morador.

4. Se a imposição de multas previamente à deliberação de afastar o réu de sua unidade residencial não gera o efeito de alterar o comportamento antissocial, com efeito, a retirada do morador por meio de decisão judicial consubstancia o último recurso viável à disposição dos demais moradores.

5. Recurso conhecido e desprovido.

(BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. 3ª Turma Cível. **Apelação Cível n. 0713076-17.2019.8.07.0001**. Relator: Des. Álvaro Ciarlini, Julgado em: 14/04/2020. Disponível em: <<https://pje2i.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica>> Acesso em: 27 ago. 2021).

No caso em apreço, a Associação de Moradores do Condomínio ajuizou ação visando à expulsão de um morador por seu reiterado comportamento antissocial. Destaca-se que o morador residia sozinho no imóvel de propriedade de seu pai e, em que pese o cumprimento das medidas do artigo 1.337 do Código Civil (CC/2002), as notificações enviadas ao proprietário e a aplicação das multas para coibir o comportamento agressivo não surtiram qualquer efeito.

Ressalta-se da análise dos autos que o infrator apresentava distúrbios mentais e, em sua defesa, alegou que tratava-se de episódios pontuais e corriqueiros da vivência coletiva. Ainda, afirmou que a Associação de Moradores não facultou o contraditório nas diversas aplicações das multas.

Contudo, de acordo com as informações acostadas aos autos, o morador fazia uso de medicação controlada, vindo a ser internado em instituições especializadas para tratamento psiquiátrico e, conforme aponta o laudo médico, não encontrava-se em condições para a convivência social, senão vejamos:

Paciente admitido em caráter de urgência no dia 15 de janeiro de 2013 para realizar tratamento especializado (psiquiátrico e psicológico) com equipe multidisciplinar. No momento paciente encontra-se observador, ansioso, poliqueixoso, inquieto, reservado em alguns períodos, pouco participativo das atividades oferecidas, **sem condições de estar no convívio sócio familiar**. Permanece realizando tratamento sem previsão de alta médica, não podendo sair para tratar de assuntos particulares. (TJDF. Apelação Cível n. 0713076-17.2019.8.07.0001).

Assim, no que se refere à caracterização da conduta antissocial, destaca-se trecho o voto do Relator, o qual, por meio da doutrina majoritária e do artigo 1.337 do Código Civil (CC/2002), aduz que restou caracterizada ao menos seis situações no condomínio que evidenciaram a conduta nociva, todas registradas no Livro de Ocorrências do Condomínio:

As transgressões incluem xingamentos, arremesso de objetos no vizinho (dois episódios), **trânsito em área comum portando arma branca em atitudes ameaçadoras contra moradores e prestadores de serviço (quatro episódios)**. Há inclusive nos autos imagens do morador portando faca em diferentes situações, bem como de pichações com mensagens ofensivas no muro de sua residência (fls. 1-18, Id.13084244).

(...)

Não há dúvidas de que o comportamento do apelante é nocivo, o que se percebe pela desobediência às regras de convivência mesmo após a aplicação de advertências e multas pecuniárias. O quadro fático delineado demonstra que o apelante, de fato, demonstra desprezo pelas regras básicas de convívio social, ao impor seu estilo de vida antissocial em detrimento da expectativa de tranquilidade e segurança das demais famílias, a despeito dos alegados distúrbios mentais. (TJDF. Apelação Cível n. 0713076-17.2019.8.07.0001.)

Nesse sentido, observa-se que a decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal pautou-se na construção doutrinária de Luiz Gonzaga Silva Adolfo (ADOLFO, 2011, p. 198) acerca da possibilidade de exclusão do condômino nocivo por meio das seguintes exigências, quais sejam, **a)** a reincidência do ato nocivo; **b)** a existência de decisão tomada em assembleia geral extraordinária; e **c)** a notificação preliminar do condômino a respeito do ajuizamento de ação judicial caso não ocorra a interrupção da conduta nociva.

Desse modo, as ocorrências foram registradas no Livro do Condomínio, o que caracteriza a reiteração do ato nocivo, bem como houve a aplicabilidade de multa ao infrator,

em respeito ao artigo 1.337 do Código Civil. Nota-se que as multas aplicadas não foram capazes de inibir a conduta antissocial e, neste caso, por deliberação da Assembleia Geral, entendeu-se pela remoção do morador, promovendo a ação judicial competente.

No que se refere aos episódios de surtos sofridos pelo morador, o Tribunal contraiu o seguinte entendimento:

Ocorre que diante da ausência de assistência familiar e médica apropriada, os moradores do Residencial Esperança não podem ficar à mercê dos surtos que eventualmente acometem o apelante, consubstanciados em atitudes ameaçadoras que colocam em risco a integridade física dos demais. A alegação, portanto, de existência de transtorno mental não pode pretender neutralizar a sanção de afastamento, notadamente nas situações em que as condutas antissociais decorrem, em tese, justamente dos alegados episódios de agressividade. (TJDF. Apelação Cível n. 0713076-17.2019.8.07.0001)

Com efeito, para elucidar o caso, o Relator invocou o princípio da função social da propriedade que, no caso concreto, a alegação de transtorno mental não foi óbice à exclusão do morador, haja vista o caráter social da propriedade, na qual o exercício do direito individual deve ser feito no sentido de utilidade à coletividade:

A função social da propriedade tem sido inclusive a premissa principiológica de base utilizada para autorizar a exclusão definitiva do morador nesses casos. Com efeito, além de tratar-se de norma constitucional de eficácia plena, é inegável o caráter norteador exercido por essa norma em todo o ordenamento jurídico. Como critério de interpretação, a função social da propriedade ostenta a condição de resposta para situações não expressas em lei. A respeito do tema, examina-se a doutrina de Pietro Perlingieri: “A função social é também critério de interpretação da disciplina proprietária para o juiz e para os operadores jurídicos. O intérprete deve não somente suscitar formalmente as questões de duvidosa legitimidade das normas, mas também propor uma interpretação conforme os princípios constitucionais. A função social é operante também à falta de uma expressa disposição que a ela faça referência; ela representa um critério de alcance geral, um princípio que legitima a extensão em via analógica daquelas normas, excepcionais no ordenamento pré-constitucional, que têm um conteúdo que, via interpretativa, resulta atuativo do princípio. (*omissis*) Também para o proprietário, a função social assume uma valência de princípio geral. A autonomia não é livre arbítrio: os atos e as atividade não somente não podem perseguir fins antissociais ou não-sociais, mas, para terem reconhecimento jurídico, devem ser avaliáveis como conformes à razão pela qual o direito de propriedade foi garantido e reconhecido. A autonomia não se contrapõe ao controle. (TJDF. Apelação Cível n. 0713076-17.2019.8.07.0001)

Por fim, convém destacarmos que a decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal foi acertada, na medida em que presentes os requisitos elencados pela doutrina para a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, bem como a utilização da função social da

propriedade como premissa principiológica para preenchimento da lacuna deixada pelo artigo 1.337 do Código Civil. Ademais, reputou-se plenamente possível a retirada do infrator por meio de decisão judicial fundamentada, obedecendo o princípio contraditório.

Nessa toada, ao encontro da decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, faz-se mister analisarmos a jurisprudência da 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em sede de recurso de Agravo de Instrumento nº 70065533911 (Nº CNJ: 0238769-64.2015.8.21.7000), que restou assim ementada:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE.

Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convivência pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores.

Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC.

NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática. (TJRS. Agravo de Instrumento n. 70065533911).

No caso em tela, trata-se de ação ajuizada pelo Condomínio em face do comportamento antissocial reiterado de um morador, que, em sede de tutela antecipada, afastou o condômino de sua unidade. Nesse sentido, o réu insurgiu-se contra decisão da 10ª Vara Cível de Porto Alegre/RS, alegando, em síntese, a falta de amparo legal acerca da expulsão, bem como a falta de previsão no Regimento Interno. Contudo, negou-se seguimento ao recurso, mantendo-se a decisão de 1º grau.

Importa destacar que a ação foi ajuizada em face da genitora do infrator e proprietária do imóvel no qual ambos residiam.

Nos termos da decisão do Relator, restou configurada a conduta antissocial do morador, havendo prova inequívoca atestando os inúmeros transtornos aos demais condôminos e tornando insuportável a convivência. Veja-se:

(...) As reclamações em relação à pessoa de Roberto são diversas, tal como perturbar o sossego com marretadas na parede durante o período noturno, ameaçar de morte, xingar com palavras de baixo calão, aparecer desnudo na janela, agredir fisicamente com cuspidas e arremesso de ovos e objetos nos moradores, danificar a propriedade alheia quebrando os vidros das janelas das residências e furando pneus dos carros, dentre outras. A prova oral produzida, por meio das declarações dos informantes Stelamar Conceição Freitas e João Gomes

Branquinho (cd audiovisual da fl. 227), certificam a conduta antissocial do requerido. De destacar que, segundo as afirmações de Stelamar, ex-síndica do Condomínio, Roberto atirou uma bomba caseira em sua filha, o que gerou sequelas, pois houve a diminuição de 30% da audição. E de acordo com suas declarações, vários moradores já saíram do Condomínio, colocando seus imóveis à venda e rescindindo as locações, em razão da conduta antissocial do réu Roberto. (TJRS. Agravo de Instrumento n. 70065533911).

Assim, em que pese a inexistência de previsão legal, a medida de exclusão do condômino se deu ante a insegurança e a dificuldade convivência pacífica com os demais moradores do condomínio, bem como a ineficácia das diversas multas aplicadas, haja vista que não coibiram a prática reiterada das infrações:

Embora a inexistência de amparo legal para a exclusão do condômino, a medida se mostra cabível, diante da excepcionalidade do caso, considerando-se, inclusive, as diversas multas condominiais já recebidas pela genitora de Roberto (fls. 69/73), que não se mostraram suficientes para que tomasse atitude no sentido de coibir o mal comportamento de seu filho. (TJRS. Agravo de Instrumento n. 70065533911)

Desse modo, observa-se, novamente, o cumprimento dos requisitos elencados pela doutrina para a possibilidade de exclusão do condômino nocivo, bem como a preservação da saúde, segurança e sossego dos demais moradores do prédio. Assim, a única medida possível para se fazer cessar as recorrentes práticas abusivas do morador da unidade era o ajuizamento de ação judicial com o objetivo de excluir o condômino antissocial da convivência no condomínio.

Ainda, convém ressaltarmos que há hipóteses que, devido a gravidade da conduta nociva, é possibilitado a exclusão do morador, ainda que não haja aplicação de sanções pecuniárias, conforme depreende-se do julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA NA ORIGEM PARA AFASTAR O RÉU DO IMÓVEL. DECISÃO MANTIDA. EM QUE PESE NÃO HAJA DISPOSIÇÃO LEGAL OU ESTATUTÁRIA ACERCA DA EXPULSÃO DO CONDÔMINO PELA PRÁTICA DE ATOS INCOMPATÍVEIS À CONVIVÊNCIA COLETIVA, TAL POSSIBILIDADE DECORRE DA VEDAÇÃO AO ABUSO DO DIREITO E DA GARANTIA CONSTITUCIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE, SENDO QUE O EXERCÍCIO IRREGULAR DO

DIREITO À PROPRIEDADE VIOLA A SUA FUNÇÃO SOCIAL. NA HIPÓTESE, EM QUE PESE NÃO TENHA SIDO APLICADA A MULTA ANTERIORMENTE À DECISÃO DE EXPULSÃO, A GRAVIDADE DO ATO ILÍCITO, AO ATEAR FOGO NO IMÓVEL, INCLUSIVE, ACARRETOU RISCO DE VIDA AOS DEMAIS CONDÔMINOS, JUSTIFICA A SANÇÃO IMPOSTA AO RÉU, SENDO QUE FOI DELIBERADA EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL, CONSOANTE PREVÊ A PARTE FINAL DO PARÁGRAFO ÚNICO, DO ARTIGO 1.337, DO CÓDIGO CIVIL, APLICÁVEL ANALOGICAMENTE, ANTE À AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGISLATIVA PARA A HIPÓTESE ESPECÍFICA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Décima Nona Câmara Cível. **Agravo de Instrumento n. 50809301220208217000**. Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Julgado em: 23-04-2021. Disponível em: <https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/controlador.php?acao=acessar_documento_publico>. Acesso em: 27 ago. 2021).

No caso em análise, um morador, sob o efeito de drogas, colocou em risco à vida de outros moradores do condomínio ao atear fogo no imóvel. Devido à gravidade da situação, em que pese não tenha sido aplicadas multas anteriores ao condômino, restou configurada a conduta antissocial e, por conseguinte, acarretou na expulsão do condômino decidida mediante Assembleia Geral. Destaca-se, ainda, os princípios que viabilizaram a exclusão do condômino, quais sejam, a vedação ao abuso de direito e a função social da propriedade:

Diante da situação de perigo e do alegado comportamento antissocial do demandado, os moradores do condomínio recorrido aprovaram, de forma unânime em assembleia geral extraordinária, a expulsão do agravante, o que culminou no ajuizamento da demanda.

No caso dos autos, em que pese não haja disposição legal ou estatutária acerca da expulsão do condômino pela prática de atos incompatíveis à convivência coletiva, tal possibilidade decorre da vedação ao abuso do direito e da garantia constitucional da função social da propriedade, sendo que o exercício irregular do direito à propriedade viola a sua função social (TJRS. Agravo de Instrumento n. 50809301220208217000).

De outro norte, contrapondo-se a jurisprudência ora citada, o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu pela não exclusão de uma moradora, sob o fundamento do princípio do acesso à moradia, também previsto no texto constitucional (CF, art. 5º, caput e XXII). Em síntese, o Tribunal alegou que a função social da propriedade não pode ser utilizada como premissa para aplicação de sanções não previstas na legislação, veja-se ementa:

ACÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL MORADORA INTERDITADA

QUE SOFRE DE TRANSTORNO MANÍACO-DEPRESSIVO (BIPOLAR) DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA EXPULSÃO OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1.337, DO CÓDIGO CIVIL.

1 O desfecho dessa querela passa, invariavelmente, pelo sopesamento entre o direito fundamental à propriedade (CF, art. 5º, caput, e XXII) e a função social da propriedade (CF, art. 5º, XXIII). É certo que a função social visa coibir eventuais abusos de direito pelo proprietário do imóvel, ou de quem exerce a posse direta do imóvel, como é o presente caso. **Entretanto, sua aplicação não pode dar azo à aplicação de sanções que não estejam previstas na legislação pátria.** Nesse sentido, **ainda que se considere incontroversa a conduta antissocial da apelada, não há como julgar procedentes as pretensões veiculadas pelo condomínio por meio da presente ação, por ausência de previsão legal;**

2 - O legislador já estipulou a sanção cabível (multa pecuniária) para o caso narrado pelo apelante (CC, art. 1.337, parágrafo único), de maneira que o Judiciário não possa extrapolá-lo.

Verifica-se a prevalência, nessa hipótese, do direito fundamental à propriedade, restando ao condomínio a aplicação de multas que visem coagir o condômino problemático a cessar com o comportamento nocivo. RECURSO IMPROVIDO. (SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 30ª Câmara de Direito Privado. **Apelação Cível n. 1023982-32.2014.8.26.0100**. Relatora: Des. Maria Lúcia Pizzotti. Julgado em: 31/07/2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirDocumentoEdt.do?origemDocumento=M&nuProcesso=1023982-32.2014.8.26.0100>>. Acesso em: 27 ago. 2021).

Trata-se de moradora que apresentava transtorno maníaco-depressivo (bipolar) e reiterados comportamentos antissociais em face dos demais condôminos. Destaca-se que a moradora residia sozinha no imóvel, sendo, inclusive, interditada pelo seu pai. Nesse sentido, em que pese a farta documentação acostada aos autos e, por conseguinte, a configuração de sua conduta nociva, o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu pela impossibilidade do afastamento da moradora, exclusivamente em razão da ausência de previsão legal. Vejamos trecho da decisão:

A propósito, sua narrativa é confirmada pelos documentos acostados com a inicial (petição inicial do processo de interdição, fls. 66/69; inúmeras reclamações de outros condôminos acerca de episódios envolvendo a moradora ré, fls. 100/108; boletim de ocorrência feito por um dos moradores, datado de 2014, relatando um episódio em que a moradora ameaçou de morte um dos condôminos, fls. 130/132).

(...)

Nesse sentido, ainda que se considere incontroversa a conduta antissocial da apelada, não há como julgar procedentes as pretensões veiculadas pelo condomínio por meio da presente ação, por ausência de previsão legal. (TJSP. Apelação Cível n. 1023982-32.2014.8.26.0100)

Corroborando com a tese da impossibilidade de expulsão, vejamos um recente julgado do mesmo Tribunal, que não acolheu o pedido de exclusão de uma moradora/locatária do condomínio, não somente por ausência de previsão legal, mas também por se tratar de situação emergencial causada pela pandemia de COVID-19:

Apelação. Condomínio. Ação de exclusão de ocupante antissocial. Sentença de improcedência. **Ausência de previsão legal expressa no ordenamento jurídico que permita a expulsão de condômino por mau comportamento.** Aplicação estrita do disposto no art. 1.337 do Código Civil de 2002. **Ainda que o direito de propriedade esteja limitado em sua função social, devendo o condômino observar regras mínimas de bom comportamento e convívio, a medida de expulsão não encontra amparo legal.** Hipótese em que o condomínio pode aplicar multas de elevado valor, como forma de compelir o proprietário a sair de sua zona de conforto e tomar providências quanto à sua locatária. Expulsão que se mostra ainda mais temerária quando se observa estarmos diante de situação emergencial em razão da pandemia da COVID-19, além de ser a Ré pessoa de extrema vulnerabilidade por ser pessoa idosa. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 34ª Câmara de Direito Privado. **Apelação Cível n. 1029307-52.2018.8.26.0001.** Relator: L.G. Costa Wagner. Julgado em: 26/01/2021. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC>> Acesso em: 29 ago. 2021).

In casu, trata-se de ação ajuizada pelo Condomínio em face da locatária e proprietário da unidade, visando à expulsão da moradora em razão de reiteradas condutas antissociais. Importa ressaltar que foi acolhida a tese de ilegitimidade passiva do proprietário, por se tratar exclusivamente do pedido de exclusão em decorrência da conduta da moradora:

Dito em outras palavras, como a questão de mérito se funda, exclusivamente, na expulsão da Corré que *in casu* é a causadora das condutas incômodas aos demais moradores, não há razão para que o Sr. Antônio Padula responda a lide. Houvesse pedido de dano moral ou de eventual responsabilização outra por prejuízos causados pela inquilina à luz da omissão do proprietário, a situação seria diferente e, em tese, o Sr. Antônio Padula poderia figurar no polo passivo da demanda, já que é ele, em última instância, quem definiu, e define, quem será locatário em seu apto, não havendo, portanto, como se isentar da responsabilidade por esta escolha (TJSP. Apelação Cível n. 1029307-52.2018.8.26.0001)

Em se tratando da conduta nociva, o Tribunal entendeu que, apesar da farta documentação colacionada aos autos, a ausência de previsão legal é suficiente para afastar a

tese de exclusão do condômino antissocial, servindo o ordenamento jurídico tão somente da aplicação de multa em caso de reiteração da conduta:

No mérito, sem razão o Apelante pois, embora exista no bojo dos autos farta documentação, como inúmeras cartas de reclamação e 2 (dois) boletins de ocorrência, conforme (fls. 84/99), **não há dispositivo legal que permita a grave penalização de expulsão de condômino por mal comportamento.** O Código Civil, em seu artigo 1.337, de forma certa ou errada, estabelece, **apenas e tão somente**, a penalidade de multa, em caso de prática de comportamento antissocial (TJSP. Apelação Cível n. 1029307-52.2018.8.26.0001).

Desse modo, entendemos que a jurisprudência não é unânime acerca da possibilidade de exclusão do morador antissocial, a qual encontra entraves pautados no princípio do direito fundamental à propriedade, bem como ante a ausência de previsão no ordenamento jurídico. Assim, as decisões ora analisadas dispõem que caberão somente a aplicabilidade das multas previstas no artigo 1.337 do Código Civil, não cabendo ao Judiciário extrapolar na medida de combate às condutas antissociais.

Diante dos posicionamentos expostos, percebe-se que os Tribunais decidem pela expulsão do condômino antissocial apenas em casos extremos, nos quais, além da reiteração da conduta e aplicação de multas pecuniárias, há a violação da integridade física dos moradores, tornando a convivência em condomínio insuportável. Agora, pergunta-se, o Judiciário deve manter-se inerte nos demais casos? O condômino antissocial é apenas aquele que, após a aplicação de sanções, venha a propagar a insegurança contra a integridade física dos demais moradores?

Como vimos, o direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido de acordo com sua função social. Ademais, impende lembrar que a doutrina utiliza de uma forma geral a terminologia condômino antissocial para designar pessoas que apresentam comportamento incompatível com as normas de sossego, saúde e segurança da coletividade, ofendendo, ainda, a moral e os bons costumes da vida em sociedade. Dessa forma, quem opta em conviver em condomínio deverá fazê-lo em conformidade com a legislação e normas condominiais.

Finalmente, passaremos a analisar no próximo e último tópico deste trabalho a possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz da função social da propriedade.

3.3 A possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz da função social da propriedade

Preliminarmente, cumpre frisar que com o advento do Código Civil de 2002, veio à tona discussões acerca da possibilidade de exclusão do condômino de fato que, em razão de seu reiterado comportamento antissocial, acarreta incompatibilidade de convivência entre os demais. Assim, vimos no decorrer deste capítulo o conceito de condômino antissocial e como os tribunais pátrios tem decidido acerca do tema. Agora, passaremos a analisar fundamentos doutrinários a favor da expulsão do condômino de sua unidade habitacional como medida cabível para cessar as condutas nocivas.

Nesta toada, é indubitável que o artigo 1.337 trouxe importante regra ao prever penalidade pecuniária máxima em casos de reiterado comportamento abusivo, senão vejamos:

Art. 1337. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia (CC/2002).

Desse modo, tendo em vista que nosso ordenamento jurídico não prevê expressamente a possibilidade de exclusão do infrator, o principal argumento contrário para refutar a tese de exclusão do condômino nocivo é a ausência de previsão legal. Nesse sentido, princípio da legalidade está previsto no artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal (art. 5º, II, CRFB) e dispõe que ninguém deve agir ou deixar de agir senão em virtude de lei. Assim, segundo este princípio, restando a lei omissa, não poderia atribuir-se a sanção de exclusão do morador antissocial.

Outro argumento utilizado pela doutrina para afastar a penalidade de expulsão, está na proteção ao direito fundamental à propriedade. Tal princípio está previsto no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal (art. 5º, XXII, CRFB/88) e reconhece o direito de propriedade como um direito fundamental a ser protegido. Dessa forma, de acordo com este princípio, o direito de propriedade ou os poderes inerentes ao domínio não poderão ser afastados.

Além do direito fundamental à propriedade, a exclusão do condômino nocivo atentaria contra o direito social à moradia, previsto no artigo 6º, *caput*, da Constituição Federal (art. 6º, *caput*, CRF/1988), bem como ao princípio da dignidade da pessoa humana, fundamento da Constituição da República em seu artigo 1º, inciso III (art. 1º, III, CRFB/1988).

Corroborando com a tese de impossibilidade de exclusão do condômino antissocial, Flávio Tartuce (TARTUCE, 2017) assim dispõe:

Mesmo em casos graves como o julgado, não se filia a tal corrente, por violar o princípio de proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1.º, inc. III, da CF/1988) e a solidariedade social (art. 3.º, inc. I, da CF/1988); bem como a concreção da tutela da moradia (art. 6.º da CF/1988). Em suma, a tese da expulsão do condômino antissocial viola preceitos máximos de ordem pública, sendo alternativas viáveis as duras sanções pecuniárias previstas no art. 1.337 do CC/2002 (TARTUCE, 2017).

Dessa forma, a exclusão do condômino infrator encontra entraves na medida em que a Constituição também garante o direito fundamental à propriedade, o acesso à moradia e à dignidade da pessoa humana. Entretanto, para elucidar a questão, abarca-se o pensamento vislumbrado no tópico anterior, no qual o direito da coletividade não deve ser sacrificado para a garantia ao direito de propriedade pleno de um condômino abusivo, devendo este ser limitado em prol da convivência harmônica dos demais coproprietários.

Nesse sentido, observa-se o ensinamento de Sílvio de Salvo Venosa (VENOSA, 2017).

A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade. Quem opta por residir ou trabalhar em um condomínio de edifícios ou comunhão condominial assemelhada deve amoldar-se e estar apto para a vida coletiva. Do contrário, deve estabelecer-se ou residir em local apropriado conforme sua condição, estado e personalidade (VENOSA, 2017.)

De mais a mais, no que se refere à ausência de previsão legal, este argumento tem sido usado pela jurisprudência nos casos em que afastam a exclusão do infrator. Entretanto, para rebater esse entendimento, o jurista Martinho Neves Miranda traz a perspectiva civil-constitucional do direito privado.

Na visão do autor, todas as normas deverão ser interpretadas à luz da Constituição Federal, haja vista que, citando Pietro Perlingieri: “a norma não assume significado em si mesma ou no Código em que se insere, mas ao sistema a que pertence”. Desse modo, o sistema o qual estamos inseridos pactua com a possibilidade de exclusão do condômino abusivo seja porque o direito de propriedade cumprirá a sua função social, seja porque o princípio da dignidade da pessoa humana se concretiza por meio de uma convivência social igualitária (Revista da EMERJ, 2010, p. 225).

No que se refere à aplicabilidade das sanções pecuniárias previstas no final do art. 1.337, na visão de Álvaro Azevedo estas não são suficientes para coibir os atos praticados pelo condômino nocivo que, em que pese a possibilidade da majoração até o décuplo das despesas condominiais, não servirá de inibição da conduta nociva. Assim, a possibilidade de exclusão não afastará seu direito de propriedade, mas apenas perderá o direito de habitá-la (AZEVEDO, 2019, p. 147).

Assevera, ainda, que em decorrência do princípio constitucional da função social da propriedade, a exclusão do condômino nocivo é a única solução para conter abusos de direito. E mais, enfatiza que a propriedade há de exercer-se, sempre, segundo sua função social, bem como faz referência à supremacia do interesse da coletividade no momento em que condiciona o uso da propriedade de forma harmônica, pacífica, nos moldes legais, de modo a preservar o bem-estar dos condôminos, dos vizinhos e o meio ambiente (AZEVEDO, 2019, p. 147-148).

Por essa perspectiva, o enunciado nº 508 da V Jornada de Direito Civil autoriza a remoção do condômino infrator em razão da manutenção do princípio da função social da propriedade, bem como a vedação ao abuso de direito, desde que deliberado em assembleia ulterior e respeitado o devido processo legal, senão vejamos:

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.

Para Martinho Neves Miranda, o próprio legislador, ao trazer a figura do condômino antissocial revela a impossibilidade de convivência deste com os demais condôminos. Assim, não poderia este mesmo legislador consentir a coabitação do condômino nocivo, que mantém seu comportamento abusivo – mesmo após o recebimento de todas as multas – com os demais moradores (REVISTA DA EMERJ, 2010, p. 218).

E segue:

(...)

E para se responder a essa pergunta basta recordar-se ser de sabença trivial que a interpretação deve levar a soluções lógicas, que não conduzam a disparates, nem levem a antinomias dentro do próprio ordenamento, o que não se coaduna em permitir-se a manutenção de alguém dentro do condomínio nessas condições, quando o próprio legislador considerou ser impossível a convivência com ele.

Portanto, não apenas à luz do ordenamento como um todo, mas pela própria sistemática punitiva construída pelo Código Civil para sancionar o condômino faltoso, é possível concluir-se que o exercício irregular do direito ao uso da unidade condominial pode acarretar, como pena máxima, o impedimento de utilização da referida unidade pelo seu infrator (REVISTA DA EMERJ, 2010, p. 218).

Nesta senda, não é outro o entendimento de Sílvio de Salvo Venosa (VENOSA, 2017), o qual vale destacar:

Nossa conclusão propende para sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição. A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade. Quem opta por residir ou trabalhar em um condomínio de edifícios ou comunhão condominial assemelhada deve amoldar-se e estar apto para a vida coletiva. Do contrário, deve estabelecer-se ou residir em local apropriado conforme sua condição, estado e personalidade. A situação no caso concreto, contudo, exigirá o diligente cuidado do julgador, pois estarão em jogo dois interesses de elevado grau axiológico, quais sejam, o direito individual do proprietário e o direito do corpo coletivo condominial. Sopesando-se devidamente esses valores, atingir-se-á a solução jurídica e justa. J. Nascimento Franco e Niske Gondo (1988:244), em sua importante monografia acerca do condomínio em edifícios, não fogem a essa crucial problemática, sufragando exatamente a mesma tese ora esposada: “Possivelmente o legislador não quis enfrentar o problema temeroso de ferir o direito de propriedade sobre partes privativas do edifício. Rigoroso em outros pontos, o legislador foi muito tímido ao regular a utilização do apartamento da porta para dentro. Contudo o fato se repete em larga escala, reclamando solução, ainda que drástica, tal como a exclusão definitiva do condômino ou, pelo menos, a imposição de mudar-se para outro local. Estamos às vésperas de profundas reformas da legislação brasileira. Fica assim colocado o problema, que o legislador poderá e deverá solucionar de forma adequada, a fim de que os condôminos sacrificados possam afastar do edifício o comunheiro nocivo” (VENOSA, 2017.)

Outrossim, destaca-se que o ordenamento jurídico brasileiro apesar de não prever a expulsão do condômino antissocial também não veda o afastamento do morador que não cumprir com as regras do bom convívio social, haja vista que, conforme exposto anteriormente, a aplicação de multa pecuniária poderá não inibir a prática de tais comportamentos.

Dessa forma, resta incontroverso, por meio da doutrina citada, que o pagamento de multa não é o bastante para coibir o comportamento nocivo. Ademais, após a constatação de condutas abusivas e aplicação das penalidades cabíveis, caberá ao síndico recorrer ao Judiciário

pleiteando a exclusão do condômino infrator, mediante ação de obrigação de fazer e sob pena de fixação de multa diária em caso de descumprimento da ordem judicial (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 843).

Cumpra frisar, ainda, que os próprios autores corroboram com o entendimento da ineficácia da multa pecuniária para fazer cessar a incompatibilidade de convivência entre o condômino antissocial e os demais moradores. Veja-se o posicionamento dos autores:

De fato; é pueril cogitar que o pagamento da multa possa funcionar como um preço que legitime a conversão de um vizinho antissocial em um santo, tal um dízimo fornecido ao condomínio para que todos os pecados sejam purgados! Portanto, não podemos reduzir a um singelo "montante pecuniário" os atentados à vida privada alheia e a outros direitos fundamentais, como a integridade psíquica, segurança e o sossego dos demais condôminos (FARIAS; ROSENVALD, 2020, p. 843).

Resgata-se, por oportuno, a consequência trazida pelo nosso ordenamento para com quem não exerce adequadamente um direito do qual é portador: não resta alternativa a não ser a perda daquele direito. Contudo, observa-se a gravidade e abusividade na prática do comportamento irregular, além de uma escala progressiva de sanções para, assim, decretar a sua perda. (REVISTA EMERJ, 2010, p. 215).

Nessa toada, Fabrício Wloch defende a exclusão do condômino nocivo na medida em que a sua permanência fere a qualidade de vida e o bem-estar de outros moradores, uma vez que afronta o princípio da dignidade da pessoa humana, bem como o princípio da função social da propriedade. Ademais, o interesse da coletividade que age em conformidade com a lei e que defende o bem-estar dos demais deve prevalecer sobre aquele que age em desacordo com os bons costumes, interferindo no sossego e tranquilidade dos cidadãos de bem (REVISTA JUS NAVEGANDI, 2006, n. 952).

Por fim, o jurista Marco Fábio Morsello, ao discorrer sobre a possibilidade de exclusão do condômino nocivo em razão do princípio da função social da propriedade, assim assevera:

De fato, procedendo-se à impositiva análise da propriedade como relação jurídica complexa e a denominada interpretação da lei conforme a Constituição afigura-se plenamente factível a exclusão do condômino nocivo à vida condominial, à míngua de norma expressa. Com efeito, a força normativa da constituição e necessária interpretação do art. 1.337, parágrafo único em cotejo com a função social da propriedade e relação jurídica complexa, permitindo inferir que são irradiados deveres (*Eigentum verpflichtet*), levam à inelutável inferência acerca da possibilidade de sua exclusão (MORCELLO, 2014, p. 176).

Infere-se, pois, que a função social da propriedade, sendo norma constitucional de eficácia plena, tem sido utilizada como premissa principiológica para a expulsão do condômino antissocial. Desse modo, elevada a função social à categoria de regra fundamental, esta instrumentaliza todas as normas infraconstitucionais e estabelece um novo padrão interpretativo do ordenamento jurídico. Ademais, da leitura do art. 5º, inciso XXIII, da CF, o qual dispõe que “a propriedade obriga”, corrobora com o entendimento de que o direito de propriedade não poderá ser exercido sem a observância de tais regras, as quais vinculam o próprio legislador infraconstitucional, como também o intérprete na falta de norma específica (MORCELLO, 2014, p. 178).

Destarte, não pode o Direito relativizar os parâmetros de segurança, sossego e saúde, os quais consagram uma ampla proteção aos habitantes do imóvel e que devem ser observados para configuração ou não do exercício regular de um direito. Dessa forma, o Judiciário não poderá ignorar condutas antissociais prejudiciais à coletividade e a supremacia da função social da propriedade em face do direito de um particular, devendo, portanto, de acordo com o caso concreto, excluir o condômino nocivo do convívio com os demais em razão dos princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana.

CONCLUSÃO

O direito de propriedade é garantido no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil. Contudo, o absolutismo do direito de propriedade foi perdendo espaço para as limitações decorrentes do exercício desse direito por seu titular, essencialmente no que diz respeito à função social da propriedade, prevista no inciso XXIII deste mesmo artigo. Desse modo, dispõe o artigo que a propriedade atenderá a sua função social, ou seja, o proprietário não poderá utilizar da coisa para prejudicar terceiros.

No condomínio edilício, devido à proximidade das unidades autônomas, os poderes de uso e gozo sofrem limitações a fim de seja possível a convivência harmoniosa entre os ocupantes. Entretanto, existem pessoas que não se adaptam a esse tipo de convivência, de modo impulsionam condutas nocivas contra os demais moradores. Assim, no intuito de coibir eventuais abusos, o artigo 1.337 trouxe a figura do condômino antissocial, que é aquele que reiteradamente descumpre os deveres perante o condomínio, de maneira a gerar incompatibilidade de convivência com os demais.

Para esse tipo de conduta, está previsto no parágrafo único do artigo 1.337 a aplicação de multa até o décuplo do valor atribuído às despesas condominiais. Contudo, dependendo da reiteração e da condição econômica do infrator, a sanção pecuniária pode restar ineficaz em relação ao condômino antissocial. Por conseguinte, devido à ausência de previsão legal, discute-se por meio da doutrina e da jurisprudência acerca da possibilidade de exclusão do infrator.

Os defensores da impossibilidade de expulsão do condômino antissocial asseveram que a falta de disposição nesse sentido é óbice para a exclusão, assim como devem ser respeitados o direito fundamental à propriedade e o acesso à moradia, ambos garantidos no texto constitucional. Desse modo, resta tão somente a aplicabilidade da multa prevista no artigo 1.337, não cabendo interpretação ampliativa.

Por sua vez, parte da doutrina e da jurisprudência admitem a exclusão do condômino nocivo em prol da saúde, segurança e sossego que molduram o direito de vizinhança. Ademais, o princípio da função social da propriedade, sendo norma de eficácia plena, tem sido utilizado como premissa para a expulsão do infrator. Dessa forma, ainda é respeitado a dignidade da pessoa humana, haja vista que o direito da coletividade não deverá ser sacrificado em razão do direito de um particular.

Com efeito, a exclusão do condômino antissocial trouxe um embate entre direitos fundamentais. Nesse sentido, alguns doutrinadores defendem que, se as penalidades pecuniárias restarem ineficazes, caberá ao Juiz analisar o caso concreto e aplicar a sanção de exclusão se

verificadas as seguintes condições: *i*) a reiteração do ato nocivo; *ii*) a existência de decisão tomada em Assembleia Geral e; *iii*) respeitado o contraditório.

Destarte, conclui-se que, embora inexista previsão legal, os Tribunais de Justiça vêm admitindo a possibilidade de exclusão do condômino antissocial em situações gravosas de incompatibilidade de convivência, em respeito ao princípio da função social da propriedade, bem como em preservação à saúde, sossego e segurança dos demais moradores. Assim, para elucidar a questão, o magistrado deverá, de acordo com o caso concreto, sopesar o princípio do direito à propriedade em relação aos princípios da função social e da dignidade da pessoa humana e, assim, chegar a uma decisão justa.

REFERÊNCIAS

ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva. **O condômino de comportamento nocivo e a possibilidade de sua exclusão do condomínio.** Porto Alegre: Revista da Ajuris, 2008, v. 8, n. 124.

ALVES, Jones Figueirêdo. **A figura abusiva do condômino antissocial prevista pelo parágrafo único art. 1.337 do Código Civil.** São Paulo: Método, 2008.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em Edificações no novo Código Civil comentado.** Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

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

BRASIL. **Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm> Acesso em: 29 ago. 2021.

BRASIL. **Conselho da Justiça Federal.** Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/577>>. Acesso em: 29 ago. 2021.

BRASIL. **Constituição Federal.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 29 Ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. **Apelação Cível n. 0713076-17.2019.8.07.0001.** Relator: Des. Álvaro Ciarlini, Julgado em: 14/04/2020. Disponível em: <<https://pje2i.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica>> Acesso em: 27 ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n. 1023982-32.2014.8.26.0100.** Relatora: Des. Maria Lúcia Pizzotti, Julgado em: 31/07/2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirDocumentoEdt.do?origemDocumento=M&nuProcesso=1023982-32.2014.8.26.0100>>. Acesso em: 27 ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n. 1029307-52.2018.8.26.0001.** Relator: L.G. Costa Wagner, Julgado em: 26/01/2021. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC>>. Acesso em: 29 ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento n. 70065533911.** Relator: Des. Nelson José Gonzaga, Julgado em: 12/08/2015. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/busca/?return=proc&client=wp_index&combo>. Acesso em: 27 ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento n. 50809301220208217000.** Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Julgado em: 23-04-2021. Disponível em: <

https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/controlador.php?acao=acessar_documento_publico>. Acesso em: 27 ago. 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

FACHIN, Luiz Edson. **Direitos de vizinhança e o novo Código Civil brasileiro**. Revista Trimestral de direito civil, v. 20, Rio de Janeiro: Padma, out./dez. 2004.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 16. ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. **Responsabilidade do condômino nocivo e sanção de expulsão**. In: NERY, Rosa Maria de Andrade; DONNINI, Rogério (coord.), Responsabilidade civil: estudos em homenagem ao Professor Rui Geraldo Camargo Viana. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009

GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. Trad. Edvaldo Brito e Reginalda Paranhos de Brito. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, v.5.

GRISARD FILHO, Waldyr. **A função social da propriedade (do direito de propriedade ao direito à propriedade)**. In: RAMOS, Carmem Lucia Silveira (coord.). Direito Civil Constitucional: situações patrimoniais. Curitiba: Juruá, 2002.

GROSSI, Paolo. **História da propriedade e outros ensaios**. Trad. Luiz Ernani Fritoli e Marcelo Ricardo Fonseca. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro. **Dicionário Houaiss da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

LOUREIRO, Francisco. **Direito ao sossego. Cadernos de Direito Civil Constitucional**. São Paulo: Max Limonad, 2002.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. São Paulo: Saraiva, 2011.

MATTIA, Fábio Maria de. **Direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel**. São Paulo: Bushatsky, 1976.

MIRANDA, Waldir de Arruda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios: teoria, prática e jurisprudência**. Leme: LED Editora de Direito, 1996.

MORSELLO, Marco Fábio. **O Condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional**. In: Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, v 109. Disponível em <http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/89231/Rev_2014_05>. Acesso em 12 Abr. 2021.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: RT, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil. Direitos Reais**. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, v. 4.

PEREIRA, Kênio de Souza. **Multa em condomínio exige conhecimento e técnica**. In: Diário do Comércio. Minas Gerais: 2020. Disponível em <<https://diariodocomercio.com.br/artigo/multa-em-condominio-exige-conhecimento-e-tecnica/>> Acesso em: 31 Jul. 2021.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de Direito Civil**; tradução de Maria Cristina de Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SARTORELLI, Ricardo Sandreschi. **A exclusão do condômino nocivo frente a legislação de condomínio**. São Paulo: Método, 2005.

TEPEDINO, Gustavo. **Contornos da propriedade privada: temas de direito civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil. Reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. v. 4.

WLOCH, Fabrício. **Fundamentos para a manutenção da ordem: a possibilidade de expulsão de morador sociopata do condomínio edilício à luz da Constituição da República Federativa do Brasil**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 952, 10 fev. 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7941>. Acesso em: 10 abr. 2021.