

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA  
FACULDADE DE DIREITO

LUIZA ATHOUGUIA ABDALLA

**AS RELAÇÕES CONDOMINIAIS E O COMPORTAMENTO ANTISOCIAL NO  
CONDOMÍNIO EDILÍCIO: uma Análise Doutrinária e Jurisprudencial**

Juiz de Fora  
2019

LUIZA ATHOUGUIA ABDALLA

**AS RELAÇÕES CONDOMINIAIS E O COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL NO  
CONDOMÍNIO EDILÍCIO: uma Análise Doutrinária e Jurisprudencial**

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob orientação do Prof. Bruno Stigert de Sousa.

Juiz de Fora - MG  
2019

LUIZA ATHOUGUIA ABDALLA

**AS RELAÇÕES CONDOMINIAIS E O COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL NO  
CONDOMÍNIO EDILÍCIO: uma Análise Doutrinária e Jurisprudencial**

Artigo científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob orientação do Prof. Bruno Stigert de Sousa.

---

Orientador: Prof. Bruno Stigert de Sousa

---

Membro da Banca

---

Membro da Banca

PARECER DA BANCA

( ) APROVADO

( ) REPROVADO

Juiz de Fora, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

## AS RELAÇÕES CONDOMINIAIS E O COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA ANÁLISE DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL

Luiza Athouguia Abdalla<sup>1</sup>

**RESUMO:** O presente artigo visa demonstrar, a partir de análise doutrinária e jurisprudencial, os fundamentos da possibilidade de exclusão do condômino de comportamento antissocial. Isso será feito a partir da exposição dos institutos inerentes ao tema, com base em análise de legislação, doutrina e jurisprudência, perpassando-se pelos diversos posicionamentos existentes acerca das matérias abordadas e pelos aspectos específicos referentes à exclusão do condômino antissocial, considerando, ainda, a maneira como a doutrina diverge sobre o tema. Dessa forma, conclui-se pela possibilidade excepcionalíssima, mas existente, de exclusão do referido condômino.

**PALAVRAS-CHAVE:** condomínio edilício; condômino antissocial; direitos fundamentais.

**ABSTRACT:** The present article aims to demonstrate, from doctrinal and jurisprudential analysis, the grounds that support the possibility of exclusion of the part-owner with antisocial behavior. This will be done from the exposition of the institutes inherent to the theme, based on the analysis of legislation, doctrine, and jurisprudence, going through the various existing understandings on the addressed matters and also on the specific aspects related to the exclusion of the anti-social condominium member. The way the doctrine differs on the subject will also be considered. Thus, it is concluded by the very exceptional but existing possibility of exclusion of the referred condominium member.

**Keywords:** building condominium; antisocial part-owner; fundamental rights.

**SUMÁRIO:** 1. INTRODUÇÃO. 2. A IDEIA DE CONDOMÍNIO. 3. DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS. 4. A PROBLEMÁTICA DO CONDÔMINO DE COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL NA DOUTRINA. 5. O DEBATE NA SEARA PROCESSUAL. 6. DA JURISPRUDÊNCIA. 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

### 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar a possibilidade de exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício, ainda que em caráter excepcionalíssimo, considerando como base teórica a noção de que esse último se constitui como uma pessoa jurídica, haja vista, sobretudo, a possibilidade de aquisição da propriedade pertencente ao condômino excluído pelo condomínio.

---

<sup>1</sup> Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Ademais, para fins de embasamento deste posicionamento, realizar-se-á uma baliza nos conceitos trazidos pela lei com base na produção a respeito do tema trazida pelos manuais que tratam do tema. Tal análise se dará à luz da legislação aplicável e da jurisprudência dos tribunais estaduais e superiores, bem como será permeada pelos diversos posicionamentos da doutrina civilista acerca dos temas, explicitando-se, dessa forma, a falta de consenso doutrinário e jurisprudencial no que diz respeito aos pontos enfocados.

Nesse sentido, utilizar-se-á como marco teórico a ideia trazida pelo doutrinador Américo Isidoro Angélico, em seu artigo "Exclusão do Condômino Por Reiterado Comportamento Anti-social à Luz do Novo Código Civil", publicado pela Revista dos Tribunais, na Revista de Direito Privado, vol. 17/2004<sup>2</sup>, no qual conclui que é cabível ao juiz, frente à violação do direito de personalidade dos demais moradores, tomar as medidas que lhe são necessárias a fim de que se evite a reiteração do comportamento nocivo, sendo compatível medidas não tipificadas pela legislação com o ordenamento jurídico, na medida em que entende que a possibilidade de expulsão foi tratada implicitamente pelo legislador.

## 2. A IDEIA DE CONDOMÍNIO

A ideia de condomínio compreende, basicamente, o exercício do direito dominial por mais de um dono, simultaneamente, consistindo em uma noção de propriedade comum. Dessa forma, constitui-se o condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e sobre cada uma de suas partes, separadamente. Sendo assim, a cada condômino é assegurada uma quota ideal da coisa e não uma parcela material desta, propriamente dita, uma vez que se reconhece, ao mesmo tempo, a plenitude dominial sobre um fragmento ideal e um direito qualitativamente idêntico a todos os coproprietários.

Entendido dessa forma, o condomínio no ordenamento jurídico brasileiro se aproxima de uma noção de origem romana, em relação ao denominado *condominium iuris romani*, que se distancia do noção germânica do *condominium iuris germanici*, que por sua

---

<sup>2</sup> "Então, na hipótese do condômino anti-social violando o direito de personalidade de outro condômino, ou dos condôminos em geral, no âmbito do próprio condomínio, como a privacidade, o juiz poderá adotar as providências necessárias na evitação da continuidade do comportamento. Se estas ponderações estiverem corretas, podemos dizer que o legislador do novo Código Civil (LGL\2002\400) cuidou de modo implícito, até mesmo da exclusão do condômino por reiterado comportamento anti-social após a comprovação da continuidade do comportamento e da impossibilidade do condomínio na defesa de seus direitos, corrigir a incompatibilidade de convivência."

vez é pautada no sentido de que a coisa pertence à coletividade e não aos condôminos, que apenas possuem o direito de uso e gozo.

Em termos de classificação, o condomínio, tendo em vista sua origem, pode ser convencional - nasce de um contrato entre as partes - ou incidente - o estado de comunhão provém de fato não correspondente ao concurso de vontade das partes -; sendo ainda, legal ou forçado quando nasce de uma imposição normativa.

No que se refere a uma divisão feita pelo próprio Código Civil de 2002, estabelece-se o condomínio tradicional ou geral, que se subdivide em voluntário e necessário, e o condomínio edilício, referente aos edifícios coletivos.

Com relação a esse último, o condomínio edilício, necessário se faz tecer mais comentários tendo em vista o objeto do presente artigo.

Nesse diapasão, o Código Civil de 2002 trata do condomínio especial instituído nos edifícios, nos seus artigos de 1331 a 1358, sob o título de Condomínio Edilício, que possui sua essência pautada no fato de que ele deve ser constituído de partes que são de utilização exclusiva, consistindo no direito a propriedade do titular de um apartamento, por exemplo, e partes que são de propriedade comum a todos os moradores.

Dessa forma, entende-se que, nas palavras de Caio Mário, “o conceito de condomínio edilício há de se assentar na reunião orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva, incidente sobre a unidade, e o condomínio sobre as partes e coisas comuns”. (PEREIRA, 2017, p. 156).

Insta consignar que, nesse contexto, as partes comuns estão vinculadas às unidades de propriedade exclusiva, sendo a elas proporcionais, uma vez que cada unidade é ligada intrinsecamente a uma fração ideal representativa das partes comuns, tendo a propriedade sobre ambas um vínculo de reciprocidade e dependência.

No que diz respeito à constituição do condomínio edilício, esta pode se dar por meio de ato *inter vivos* ou *causa mortis*, e deve ser sempre inscrita no registro de imóveis.

Nesse contexto, presente se faz a convenção de condomínio, sendo que seu registro é necessário apenas para possibilitar a oponibilidade a terceiros, não sendo ato necessário à constituição propriamente dita do condomínio. Assim sendo, uma vez aprovada e registrada, a convenção torna-se regra para todos os proprietários detentores de unidades exclusivas, bem como para pessoas que porventura venham a ter a posse dessas.

Desse modo, a convenção de condomínio possui natureza jurídica de caráter normativo para o agrupamento social que venha a constituir o condomínio, posto que obriga e

vincula, automaticamente, a todos os adquirentes, promitentes ou cessionários das unidades.

Ademais, face à vida em sociedade, a qual se encontra cada vez mais conectada e próxima, com enfoque para a proliferação dos condomínios edilícios, um dos grandes desafios que se colocam é a manutenção de coexistências harmoniosas. Sob essa perspectiva, na realidade dos condomínios, emerge a figura do condômino antissocial, que apresenta comportamento incompatível com o bom convívio social e com a própria vida em sociedade.

Assim, faz-se necessário compreender as discussões doutrinárias e jurisprudenciais acerca do tema, a fim de concluir-se sobre quais são as medidas possíveis a serem empreendidas diante da presença de um condômino de comportamento antissocial.

### **3. OS MECANISMOS PECUNIÁRIOS PARA CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS:**

O Código Civil de 2002 traz regras importantes a respeito dos direitos e deveres dos condôminos. De plano, o art. 1.335 enuncia os direitos, e o art. 1.336, por sua vez, expõe os deveres. Destes, merece destaque, para o propósito do presente artigo, a previsão do inciso IV, segundo o qual o condômino tem o dever de 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.

Nessa esteira, é possível vislumbrar, como exemplo, o problema do excesso de barulho e a lei do silêncio. Há a violação de dever do condômino quando este gera perturbação do sossego, por meio de utilização abusiva de aparelhos de som em horário de repouso noturno. Trata-se de um descumprimento de normas atinentes ao bom convívio social.

Outro problema pode advir do dever de utilização da área conforme a destinação do condomínio edilício, vez que não se mostra razoável nem viável impedir totalmente o condômino de, por exemplo, trabalhar no imóvel, contanto que tal atividade não perturbe o sossego e a segurança dos demais condôminos. Deve-se ter em vista, também, neste caso, que o direito ao trabalho e à livre iniciativa, constitucionalmente tutelados, somente podem ser limitados perante previsão legal ou mediante legítimo conflito com outro direito fundamental.

E, ainda, pode-se falar no problema relativo aos “bons costumes”. Sem adentrar ao mérito da vagueza desse termo e do seu conteúdo indefinido, é possível entender que esta violação ocorre quando o condômino desenvolve atividade que por si só causa constrangimento aos demais condôminos. Apesar da ampla gama de atitudes que esse

conceito pode abarcar, e da sua relatividade, trata-se aqui, por exemplo, do caso de o condômino utilizar a unidade para fins ilícitos, como para ponto de prostituição ou de venda de substâncias ilícitas.

Feitas essas considerações, importa tratar, de igual modo, das penalidades aplicáveis ao condômino que desrespeite tais deveres.

O art. 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, estabelece que aquele que não pagar sua contribuição, ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito. O parágrafo 2º do mesmo dispositivo enuncia que dois terços dos condôminos restantes podem deliberar a imposição de multa no montante de até cinco vezes o valor da quota condominial para o condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação, alterar a forma e cor da fachada, der destinação diversa à sua parte àquela prevista para a edificação e utilizar sua parte de forma a prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais possuidores, ou em contrariedade aos bons costumes.

O art. 1.337, caput, do referido diploma legal dispõe que o condômino que não cumprir reiteradamente com seus deveres poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos, ser constrangido a pagar multa de até cinco vezes o valor definido para a quota condominial, além das perdas e danos. O parágrafo único deste artigo, por sua vez, permite que a multa atinja até dez vezes o valor atribuído à quota condominial pelo reiterado comportamento antissocial, este entendido como o comportamento que gera incompatibilidade de convivência com os demais possuidores, sobre o qual será falado de forma mais detalhada em diante.

Saliente-se, neste ponto, que os quóruns qualificados trazidos em lei são difíceis de serem atingidos na prática, mas isso não impede que a convenção condominial traga outra previsão, eis que se trata de norma de ordem privada.

Ressalta-se, ainda, que parte da doutrina<sup>3</sup> argumenta pela necessidade de se promover o direito à defesa, apresentando para toda e qualquer forma de punição, previamente, uma notificação, a fim de que o condômino violador de determinada norma possa se justificar ou demonstrar comportamento diverso daquele que ensejou tal notificação.

Importante, ainda, é verificar o cabimento das sanções acima explicitadas para cada tipo de violação antecipada pelo legislador, a fim de que se possa adentrar em sanções não

---

<sup>3</sup> A exemplo do doutrinador Silvio de Salvo Venosa, em seu manual Curso de Direito Civil: Direitos Reais. (São Paulo: Atlas, 2019).

tipificadas para comportamentos também não positivados pela lei.

Diante disso, o artigo 1337, por sua vez, traz uma majoração na multa outrora mencionada em caso de descumprimento reiterado de quaisquer das obrigações antevistas pelo legislador. É nessa seara, portanto, que o parágrafo único deste artigo se diferencia dos demais, na medida em que também prevê um aumento da multa, mas não define explicitamente a violação para a qual ele está relacionado, considerando apenas o que chamou de "comportamento antissocial".

Assim, serão melhores analisadas penalidades que podem ser, e têm sido, aplicadas ao chamado "condômino antissocial", cuja caracterização varia de acordo com o caso concreto, mas que se configura como o sujeito que não se coaduna com a realidade social e coletiva do condomínio.

#### **4. A PROBLEMÁTICA DO CONDÔMINO DE COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL NA DOUTRINA : AS DIVERGÊNCIAS DE POSICIONAMENTOS QUANTO À SANÇÃO DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO**

Nesse momento do presente artigo, tendo por base uma análise de uma amostra de materiais doutrinários, dar-se-á enfoque divergências de medidas que determinados autores da doutrina consideram possíveis - ou não - de serem adotadas mediante certas posturas apresentadas pelos condôminos, principalmente quando se observa o desrespeito aos deveres gerais.

Para fins de embasamento, utilizou-se o quadro de manuais de Direito Civil existentes na plataforma "Minha Biblioteca" oferecida pelo Sistema Integrado de Gestão Acadêmica da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Nesse sentido, o Código Civil, como já tratado anteriormente, sanciona com penalidade de multa aqueles que não cumprem com seus deveres, estes elencados no artigo 1.336 do referido diploma legal. Ademais, há uma gradação na gravidade da punição, na medida em que, caso persista tal comportamento, a multa sofre aumentos na sua proporção, como rege o artigo subsequente àquele.

O problema central aqui abarcado se apresenta nas sanções aplicáveis ao comportamento antissocial, bem como na própria constituição de sua definição.

Primeiramente, pela lei, ressalta-se que o descumprimento reiterado das obrigações não recebe o mesmo tratamento da conduta antissocial, na medida que esta é tratada no

parágrafo único do artigo 1337, ao passo que aquele é previsto no caput do supramencionado artigo. E mesmo que ambos considerem possibilidades de majoração de multa ao condômino violador, as propostas punitivas são diferenciadas pelo seu montante.

Percebe-se, aqui, um caráter disciplinar da lei, para situações em que o legislador elencou como mais gravosas. Assim, o descumprimento reiterado das obrigações típicas resulta na majoração em até o quántuplo do valor da multa. Porém, o comportamento antissocial tem o condão de multar em até dez vezes a proporção desse valor.

Há que se definir, destarte, quais atitudes seriam capazes de ensejar essa diferenciação.

Outro ponto surge quando o condômino é indiferente à multa e continua, reiteradas vezes, praticando seu comportamento que descumpra deveres legais e/ou deveres da convenção do condomínio. Dessa forma, sua atitude gera uma incompatibilidade de convivência com os demais, seja por dano ou perigo de dano à segurança, ao sossego, à saúde ou à privacidade. Há diante disso, uma outra hipótese para aplicação da premissa legal trazida ao condômino antissocial ou de comportamento antissocial, isto é, não porque existe uma conduta específica constatada, mas porque a conduta reiterada de violação do condômino o coloca na posição nociva aos demais condôminos.

Nas palavras de Álvaro Villaça Azevedo (2014, p. 94), tem-se:

Se esse descumprimento reiterado caracterizar comportamento antissocial, gerando incompatibilidade convivencial com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser-lhe exigida multa correspondente ao décuplo do valor da contribuição condominial, até ulterior deliberação da assembleia (parágrafo único do art. 1.337). Consagra-se, nesse dispositivo legal, regra das mais importantes, pois até o advento do atual Código Civil, ao condômino de comportamento antissocial, a ponto de gerar incompatibilidade convivencial, não havia punição mais severa.

Nesse diapasão, entende Silvio de Salvo Venosa (2019) que a diferenciação do comportamento antissocial para os demais casos abordados pelo legislador está na reiteração da conduta nociva, sendo essa reiteração comportamental a justificativa e definição da incompatibilidade de convivência com os demais.

Válido ressaltar nesse momento, como será verificado mais adiante, que, muitas das vezes, a jurisprudência não realiza essa diferenciação, entre o comportamento reiterado e o antissocial propriamente dito. Como exposto anteriormente, não é toda reiteração de conduta que se enquadre na punição antissocial. Porém, essa insistência em descumprir a normativa legal ou da própria convenção condominial pode caracterizar uma nova abordagem ao

comportamento nocivo e ensejar suas respectivas sanções.

A expressão "comportamento antissocial" configura-se como cláusula aberta, denotando conceito jurídico de conteúdo indeterminado, exigindo do magistrado, por conseguinte, diante da análise do caso controvertido, determinar os limites, a razoabilidade, a tolerabilidade e as diretrizes do que se poderia entender como comportamento antissocial. Por isso mesmo, os doutrinadores e a jurisprudência dos tribunais divergem quanto ao seu entendimento e aplicação.

Nesse sentido, cumpre destacar a conceituação trazida pelo Professor Paulo Nader (2016), para quem a conduta antissocial refere-se ao comportamento que foge dos padrões da normalidade e da ética social, sendo, portanto, espremido por um sujeito que não respeita as limitações naturais dos edifícios coletivos, infringindo as mais elementares normas de convivência e provocando atritos de vizinhança, bem como, ainda, em alguns casos, praticando condutas penalmente puníveis.

O condômino antissocial diz respeito, em suma, ao sujeito com o qual a convivência torna-se insuportável com o passar do tempo, haja vista a reiteração de comportamento incompatível com normas voltadas à convivência harmônica.

Vale salientar que o enquadramento de determinada situação como antissocial deve ser feito com prudência, ocorrendo apenas em caso de notável gravidade no seio da convivência entre os condôminos.

Ante ao exposto acerca da conceituação do comportamento nocivo, ao falar do mesmo, parte da doutrina, utiliza-se de ferramentas jurídicas que extrapolam a aplicação única da multa prevista no parágrafo único do artigo 1337, do Código Civil.

Sob essa ótica, para os defensores de tais medidas atípicas, faz-se necessário analisar o conteúdo do direito de propriedade e as limitações a ele inerentes, dentre as quais o princípio da função social - intimamente ligado à vedação do abuso de direito, que, por sua vez, decorre da cláusula geral da boa-fé objetiva.

A propriedade privada constitui-se como direito fundamental e encontra-se assegurada no artigo 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal. Como todo direito, é exercido conforme os interesses do seu titular, todavia, tal exercício deve se dar dentro das possibilidades estabelecidas pelo ordenamento jurídico. Fala-se, nesse sentido, na função social que a propriedade deve atender. Em outras palavras, há de se compatibilizar os interesses individuais do proprietário com os interesses que a sociedade considera relevantes e dignos de tutela, levando-se em consideração não só o direito individual do proprietário, como

também os interesses de terceiros.

Percebe-se, assim, que a propriedade se constitui como uma relação jurídica complexa, que confere a seu titular tanto direitos quanto deveres. Ao limitar o exercício do direito de propriedade, a função social impõe um comportamento negativo ao proprietário, a fim de que este não ultrapasse os limites que impliquem no uso abusivo da propriedade.

Nesse ponto, cumpre esclarecer certas implicações da cláusula geral da boa-fé objetiva no que concerne ao enfrentamento da questão do condômino antissocial. Esta encontra-se prevista nos artigos 113 e 422 do Código Civil, bem como nos princípios norteadores do Código de Processo Civil, em consonância com as normas constitucionais e impõe a observância, nas relações privadas, de um padrão de conduta reta, íntegra e zelosa, lastreada pelos usos e costumes inseridos em determinado contexto. Dentre as funções que a boa-fé apresenta, merece destaque a de limitação de posições jurídicas, o que implica na vedação ao abuso de direito.

Nesse aspecto, considera-se que o direito deve ser exercido de maneira responsável, de acordo com seu contexto e sua função social. Diante disso, cumpre notar que alguns dispositivos legais mitigam, expressamente, o exercício do direito de propriedade. Dentre eles, o artigo 1.228, parágrafos 1º e 2º do Código Civil, o qual vincula o exercício do referido direito às suas finalidades econômicas e sociais, além de proibir a prática dos chamados atos emulativos. Estes, referem-se a condutas que não repercutem para o proprietário qualquer comodidade ou utilidade, vez que são praticados com a mera intenção de prejudicar terceiros.

Seguindo essa linha, quando o artigo 1.335, I, do Código Civil assegura ao condômino o direito de usar, fruir e dispor de sua unidade autônoma - em consonância com o artigo 1.228 do mesmo diploma legal, que descreve as faculdades do proprietário - não o faz de forma a legitimar toda e qualquer conduta do titular do bem.

Assim, a faculdade de usar - consistente no aproveitamento direto das vantagens da coisa e da percepção de seus frutos e produtos - não pode sofrer interferência externa, desde que o proprietário não a exerça de forma ilícita, destoante de sua função social.

Nesta esteira, as regras do direito de vizinhança revelam imposições recíprocas ao exercício das faculdades inerentes à propriedade e à posse como forma de evitar interferências indevidas. Nesse ponto, cumpre salientar uma outra função da boa-fé objetiva, qual seja, a criação de deveres laterais de conduta. Isso significa dizer que ainda que determinada norma não esteja expressamente prevista no contrato de condomínio ou na legislação pátria, existem comportamentos que se esperam que sejam adotadas em determinadas situações.

De qualquer forma, o uso anormal da propriedade, permite que o proprietário ou possuidor de prédio vizinho venha a atuar no sentido de obstar as interferências que lhe sejam prejudiciais, desde que ultrapassados, no caso concreto, os limites da tolerância (artigo 1.227, CC). Havendo a reiteração dessa utilização inadequada, fora da normalidade, marcada por excessos e nociva à vizinhança, emerge a figura do condômino antissocial. Dessa forma, o direito deixa de atender à sua função social e passa a caracterizar-se como abusivo. Verifica-se, assim, que o abuso de direito é incompatível com a função social da propriedade e se refere, em resumo, ao uso nocivo da propriedade ou à sua má-utilização.

Seguindo esse raciocínio, é possível encontrar diversos autores que corroboram tal entendimento, a começar por Pablo Stolze Gagliano (2017). Este doutrinador parte da premissa de que o condomínio edilício possui natureza jurídica de ente despersonalizado. Dessa forma, a convenção do condomínio é eficaz para definir as relações entre os condôminos, inclusive os deveres recíprocos e as sanções pelo seu descumprimento, segundo também o entendimento sumulado pelo STJ (2001), na súmula de número 260: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

Igualmente, utiliza-se do Enunciado nº 508 da V Jornada de Direito Civil, o qual trata da possibilidade de outras sanções ao condômino antissocial, que não a multa:

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. (BRASIL, 2011)

Contudo, Gagliano (2017) entende que a punição relativa a tal comportamento é limitada. Logo, a expropriação não seria uma medida adequada, pois não é cabível privar o condômino do direito de propriedade. Poderia, entretanto, limitá-lo. *In verbis*:

O que se busca é uma ordem judicial condenatória impositiva de uma obrigação negativa ou de não fazer, ou seja, “não morar” naquele ambiente condominial. Poderá, assim, o condômino expulso, alugar, emprestar, enfim, ceder o seu apartamento, mas não residir. (GAGLIANO, 2017, p. 1112)

Também defendendo a possibilidade de aplicação de medidas punitivas, Cleyson de Moraes Mello (2017), ao fazer uma análise dos ensinamentos de Neimar Roberto de Souza e

Silva (2015), demonstra posicionamento ainda mais radical, argumentando, inclusive pela hipótese de perda da propriedade. Para os supramencionados autores, é possível a exclusão temporária ou definitiva do condômino antissocial, porém apenas se houver cláusula que assim o preveja na convenção do condomínio e sempre sendo aplicada em *ultima ratio*.

Ainda nessa corrente, é válido citar o entendimento de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias (2006). Segundo a didática de suas próprias palavras:

De fato, seria infantil pensar que o pagamento da multa é capaz de converter um vizinho antissocial em um santo, como se fosse dízimo fornecido ao condomínio para que todos os pecados sejam purgados! Portanto, não podemos reduzir a um preço os atentados à vida privada alheia. Ademais, aplicando-se o Código Civil de 2002 na vertente de tutela aos direitos da personalidade, há de se lembrar que a ameaça ou lesão à intimidade ou privacidade dos vizinhos, permite a adoção de ações de natureza cautelar ou inibitória hábeis a impedir a reiteração de comportamento nocivo (art. 12, do CC). (ROSENVALD e DE FARIAS, 2006, p. 1534)

Todavia, como anteriormente mencionado, esse entendimento não é pacificado na doutrina. Autores muito relevantes apresentam posicionamento diverso do mencionado acima. É o caso, por exemplo, de Arnaldo Rizzardo (2016), Paulo Nader (2016) e Flávio Tartuce (2017).

Este último mencionado autor, mesmo considerando que, em tal situação, aplicam-se normas de ordem privada, considera a aplicação horizontal dos direitos fundamentais e, desse modo, argumenta pela tutela constitucional à dignidade da pessoa humana (CRFB/88, art. 1º, III), à moradia (CRFB/88, art. 6º) e à solidariedade social (CRFB/88, art. 3º, I). Dessa forma, para ele, tais normas de ordem pública devem prevalecer sobre as convenções privadas condominiais. De igual modo, é contra o que chama de expulsão antecipada, isto é, o impedimento de entrada ou a limitação de áreas comuns de pessoas já taxadas como indesejadas pelo grupo condominial.

Em seu favor, o renomado doutrinador argumenta com base no informativo 588 do STJ, que data do ano de 2016, sendo extremamente recente. Fruto da análise do REsp 1.564.030/MG, de relatoria do Ministro Marco Aurélio, há a vedação à proibição do uso das áreas comuns do condomínio, mesmo diante da existência de normas convencionadas pelo mesmo. Entretanto, é importante ressaltar que esse entendimento se pauta em caso de limitação de uso com base no inadimplemento das obrigações de pagamento das contribuições. Válido destacar, diante disso, que existem, em diversas outras situações, hipóteses de lesão ou perigo de dano a bens muito mais importantes tutelados pelo

ordenamento.

Percebe-se, portanto, que as normas de direito público servem para defender ambos os lados. O entendimento que não aceita as sanções mais gravosas as usa com base na prevalência dessas às normas privadas condominiais, pelo direito à moradia e cláusula geral de tutela à dignidade humana. Já o entendimento diverso prega que as normas de ordem pública visam tutelar os bens que estão, de fato, sendo violados pelo comportamento antissocial de determinado condômino, acarretando, a bem da verdade, na corroboração de normas privadas do condomínio que visam ratificar a tutela desses bens num microsistema.

## **5. O ARGUMENTO DA EXPULSÃO PELO RACIOCÍNIO PROCESSUAL**

Outro ponto relevante de se destacar é a questão das execuções das dívidas condominiais. Sabe-se que a obrigação de pagar as taxas condominiais é considerada *propter rem*, isto é, concernentes ao próprio imóvel.

Diante disso e da demanda latente por cobranças de dívidas dessa natureza é que o legislador infraconstitucional as consagrou, no Código de Processo Civil de 2015, com a natureza de título executivo extrajudicial.

Assim prevê o inciso X do artigo 784 do CPC (BRASIL, 2015):

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas

Observa-se, assim, que as multas não se enquadram como contribuições aptas a ensejarem a execução, por terem natureza indenizatória, bem como caráter pedagógico relativo à conduta realizada em desobediência à lei e/ou convenção.

Porém, as mesmas podem ser executadas nos procedimentos ordinários, em fase de cumprimento de sentença. Em todo o caso, contudo, o imóvel não poderá ser alvo de penhora nesses casos, na medida em que a multa, com seu caráter indenizatório, não se enquadra nas hipóteses abarcadas pelo artigo 3º da Lei 8009/90.

Mesmo que se pareça contraditório, destarte, a defesa de qualquer medida que não seja a imposição e cobrança da multa, diante dessa análise, na verdade, não o é.

Ocorre que existe a possibilidade de defesa no próprio âmbito processual da aplicação de medidas mais gravosas ao condômino de comportamento antissocial que vão

além da multa.

Isso se dá pelo princípio da primazia pela tutela específica, consagrado pelo artigo 497 do CPC/2015. Nesse caso, o juiz deve priorizar a medida requerida em juízo, ao invés de converter a obrigação em pecúnia.

Ademais, soma-se ao raciocínio anterior a possibilidade de o juiz, segundo o inciso IV do artigo 139 do supramencionado diploma legal "determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária."

Esse dispositivo legitima que, para cumprimento de toda e qualquer obrigação, mesmo que seja de cunho pecuniário, o juiz tem o poder de determinar medidas que venham a induzir o seu cumprimento, mesmo que nem sejam, de fato, ligadas à obrigação inadimplida.

Assim, não havendo vedação expressa da codificação civil, somada à amplitude estabelecida na codificação processual, conclui-se pela possibilidade de, tanto em ações de cobrança de multas - em fase de cumprimento de sentença - como em ações próprias que requerem a expulsão do condômino nocivo, haver a determinação judicial de retirada de determinado morador daquele condomínio.

## **6. AS DIVERGÊNCIAS JURISPRUDÊNCIAIS SOBRE AS SANÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS DE COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL**

Tendo em vista as discussões exaradas acerca do assunto, cumpre analisar os posicionamentos jurisprudenciais emanados dos tribunais brasileiros. Para fins de realização da pesquisa, foram selecionados os tribunais da Região Sudeste para averiguação de suas divergências de posicionamento.

Primeiramente, faz-se mister destacar alguns posicionamentos exauridos pelas instâncias superiores.

Em relação à aplicação das multas previstas nos artigos 1.336 e 1.337, do Código Civil, há entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no sentido de que a reiteração no inadimplemento dos débitos condominiais caracteriza o condômino como nocivo ou antissocial, devendo ser aplicadas as penalidades pecuniárias cabíveis. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - EMENTA RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. **DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU**

**ANTISSIONAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS artigos 1336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.**

1. De acordo com o artigo 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser 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.

3. A aplicação da sanção com base no artigo 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

4. A multa prevista no § 1º do artigo 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo artigo 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos.

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo dando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, e os votos da Ministra Maria Isabel Gallotti e dos Ministros Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi acompanhando o relator, a Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator. Vencido o Ministro Raul Araújo, que dava provimento ao recurso especial. (Brasília - DF, Julgado em 15/10/2015, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão). (Grifo nosso).

Ainda, merece destaque o entendimento de que, não obstante a possibilidade de punição, deve ser garantido contraditório e ampla defesa ao condômino antissocial - tanto na fase processual, quanto anterior a ela, em assembleia -, em razão do princípio da dignidade da pessoa humana também nas relações privadas, haja vista a eficácia horizontal dos direitos fundamentais. O mesmo posicionamento foi adotado no enunciado nº 92, das Jornadas de Direito Civil do CJF, cujo texto segue destacado na ementa abaixo colacionada:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.279 - SP - EMENTA: DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSIONAL (artigo 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O artigo 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas

condominiais, até ulterior deliberação da assembléia".

**2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório.** Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF.

**3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92. artigo 1.337: As sanções do artigo 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.**

**4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.**

**5. Recurso especial a que se nega provimento.**

ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. (Brasília - DF, Julgado em 25/08/2015, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).

Por fim, para concluir acerca dos pronunciamentos imperativos das instâncias superiores, cumpre destacar a recente decisão proferida pelo Superior tribunal de Justiça, no REsp 1.699.022, no qual declarou-se a ilicitude em coibir o condômino de utilizar as áreas comuns do condomínio:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes. 3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum. 4. É ilícita a prática de

privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores. 5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliada. Documento: 97767070 - EMENTA / ACORDÃO - Site certificado - DJe: 01/07/2019 Página 1 de 2 Superior Tribunal de Justiça 6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV). 7. Recurso especial provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, com ressalvas de entendimento do Ministro Antonio Carlos Ferreira, Ministra Maria Isabel Gallotti e Ministro Marco Buzzi. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Brasília - DF, Julgado em 28/05/2015, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão).

Observa-se, aqui, no entanto, que a presente decisão, datada de 28 de maio de 2019, apenas trata da ilicitude da proibição de uso de áreas comuns no que concerne ao inadimplemento das taxas condominiais. Há que se questionar se medidas mais gravosas, como essa, seriam aplicáveis nos casos de manifesto comportamento antissocial, nos termos tratados anteriormente.

Em relação à possibilidade dessa aplicação de penalidades diversas das multas pecuniárias, notadamente a expulsão do condômino antissocial, cumpre informar que não há entendimento jurisprudencial pacificado, sendo possível encontrar decisões favoráveis e desfavoráveis ao cabimento de outros tipos de sanções, conforme será exposto a seguir, com base na amostragem realizada nas consultas nos sites dos Tribunais Estaduais da região Sudeste.

Para tanto, foram realizadas pesquisas por tema específico em cada um dos Tribunais desta região. Ressalta-se, nesse ponto, que grande parte das ações são relativas à cobrança, execução ou anulatórias de multas, as quais não abarcam a problemática de outras sanções possíveis (ou não) de serem aplicadas ao condômino de comportamento nocivo.

Portanto, o que se fará na exposição a seguir é uma filtragem das amostras coletadas,

apresentando, inicialmente, os casos mais emblemáticos e, posteriormente, trazendo as demais decisões em quantidade encontrada em cada site do tribunal respectivo.

De saída, analisa-se, aqui, as decisões encontradas no Tribunal de Justiça do Estado São Paulo. Na pesquisa inicial realizada sobre o "condômino antissocial" foram localizados 305 julgados que haviam conteúdo correspondente. Porém, ao realizar novo filtro para os casos que trabalham a possibilidade de sua expulsão, 29 (vinte e nove) julgados foram encontrados.

Dentre eles, é possível identificar posicionamentos contrários à expulsão, tendo em vista a inexistência de previsão legal de tal forma de sanção, como se observa nos exemplos apresentados:

**Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal.** O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subseqüentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembléia. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 0318734-14.2009.8.26.0000; Relator (a): Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4.V.JUDICIAL/JURI EXEC.CRIM.ME; Data do Julgamento: 01/10/2009; Data de Registro: 19/10/2009).

CERCEAMENTO DE DEFESA - Indeferimento de quesitos suplementares - Decisão não recorrida - Preclusão - Preliminar rejeitada. OBRIGAÇÃO DE FAZER - Alteração de fachada de prédio residencial para fins comerciais - Desfazimento da obra c.c. indenização e expulsão do condômino - Improcedência da demanda - Inconformismo - Admissibilidade em parte - Porta colocada em desconformidade com o projeto original - Decurso do tempo que, por si só, não caracteriza supressão - Obrigação de restituir a fachada original - Expulsão de condômino que não tem previsão legal - Precedente desta Corte - Danos causados pela reforma interna da unidade que devem ser indenizados - Fiador que é parte ilegítima para responder perante o condomínio pelos prejuízos causados pela locatária - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido. Preliminar rejeitada e recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 9220040-22.2007.8.26.0000; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 16/01/2013; Data de Registro: 21/01/2013)

AÇÃO 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. (TJSP; Apelação Cível 1023982-32.2014.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2019; Data de Registro: 01/08/2019)

Destaca-se, ainda, nesse tribunal, que algumas decisões encontradas não deferiram o pedido de expulsão, por julgarem ser medida muito extrema para o caso em lide, ou pelo fato de o processo necessitar de uma maior instrução para adoção dessa medida. Porém, perceba-se que existe - mesmo nessas situações - uma aceitação da possibilidade de expulsão, com base na discussão do direito de vizinhança, como colacionado abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cautelar Inominada – Condomínio – Expulsão e/ou afastamento do condômino por comportamento antissocial – Liminar initio litis - Medida extrema, aceita em hipóteses absolutamente excepcionais – Necessidade de abrir a instrução, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, após o que possível o reexame da matéria nos termos do art. 807 do CPC – Decisão modificada – Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 0144346-93.2013.8.26.0000; Relator (a): Egidio Giacoia; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2013; Data de Registro: 09/10/2013)

Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese possível, solução depende do devido processo e da verificação de fatos muito graves, um e outro, na espécie, ausentes. Improcedência, posto que por motivo diverso. Deslinde mantido. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 9158729-59.2009.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 1.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 10/09/2013; Data de Registro: 12/09/2013)

OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – CONDOMÍNIO – "não se pode impedir a condômina da utilização de sua unidade e das áreas comuns do edifício" – Impossibilidade jurídica do pedido – SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 295, incisos I e III, no seu parágrafo único, inciso III, e no artigo 267, inciso I, do antigo Código de Processo Civil – Possível o pedido de desocupação de imóvel apenas em casos excepcionais – Ausente o interesse processual – RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1012578-80.2015.8.26.0477; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 37ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2018; Data de Registro: 24/08/2018)

Por fim, é possível, ainda, encontrar decisões proferidas pelo TJSP determinando a expulsão do condômino nocivo, em hipóteses mais gravosas:

Obrigação de não fazer - Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta

antissocial e agressiva. Verossimilhança das alegações, com mais de 3A dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida Sentença de procedência mantida Apelo improvido. (TJSP; Apelação Cível 0135761-28.2008.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2012; Data de Registro: 17/04/2013)

APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer com pedido liminar de tutela antecipada. Preliminares afastadas. Agressões físicas à síndica e outra moradora. Casos de relevante gravidade. Reclamações. Penalidades administrativas que não se mostraram suficientes a reprimir os atos. Reiteração de conduta, após a tutela de urgência, que levou ao afastamento dos réus do imóvel. Responsabilidade civil independente da criminal. Perda do direito de moradia. Honorários advocatícios majorados nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1049070-59.2016.8.26.0114; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2019; Data de Registro: 15/04/2019)

Condomínio Edifício. Exclusão de condômino de personalidade antissocial. Sentença que decide pela impossibilidade de aplicação dessa sanção gravosa, ao fundamento de que não possui previsão no Código Civil Brasileiro. Omissão do legislador que, por si só, não veda a dedução da pretensão em juízo. Necessidade de produção de prova oral para o correto desate da lide. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1002457-23.2016.8.26.0100; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2018; Data de Registro: 29/08/2018)

**CONDOMÍNIO. CONDÔMINO ANTISSOCIAL. EXCLUSÃO. POSSIBILIDADE** **Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos Risco de incêndio SENTENÇA DE EXTINÇÃO**, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino **Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução**, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé. (TJ-SP - APL: 00031223220108260079 SP 0003122-32.2010.8.26.0079, Relator: Flavio Abramovici, Data de Julgamento: 27/08/2013, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/08/2013)

No que concerne à pesquisa realizada Tribunal de Justiça do Espírito Santo, foram localizados 4 acórdãos. Em três deles verifica-se que a discussão se baseia, apenas, na aplicação da multa e seu montante, ficando adstrito ao preceito legal, por não serem ações com pretensão de exclusão do morador. Colacionam-se as respectivas ementas a seguir:

EMENTA EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. RECURSO PROVIDO SEM ATRIBUIÇÃO DE EFEITOS INFRINGENTES. 1. A egrégia Terceira Câmara Cível, por ocasião do julgamento realizado, limitou-se a

debater a questão afeta à natureza da obrigação incidente na espécie, não se pronunciando sobre a nulidade ora arguida. 2. A ocorrência da multa prevista no art. 1.337, parágrafo único do Código Civil tem como fato gerador o comportamento antissocial do condômino/possuidor e independe da realização de assembleia condominial para deliberação prévia acerca da sanção imposta, cabendo ao síndico estabelecer o valor da multa e aplicá-la ao infrator, que permanecerá enquanto posterior assembleia não a afaste. 3. Em homenagem ao princípio da ampla defesa, o condômino infrator terá a oportunidade de defender-se na assembleia que destinar-se a deliberar acerca de sua conduta, e não em um procedimento ou momento antecedente. 4. Ratificado, por fundamentos diversos, o juízo de procedência declinado no acórdão vergastado, não ensejando o provimento dos presentes aclaratórios qualquer alteração sobre os limites da condenação imposta em razão do provimento do apelo antes manejado. 5. Recurso provido sem atribuição de efeitos infringentes. Omissão sanada. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Desembargadores da egrégia Primeira Câmara Cível, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso , nos termos do voto do Relator. Vitória/ES, de de 2019. PRESIDENTE RELATOR. (TJES, Classe: Embargos de Declaração Ap, 024130280514, Relator : JORGE HENRIQUE VALLE DOS SANTOS, Órgão julgador: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL , Data de Julgamento: 27/08/2019, Data da Publicação no Diário: 06/09/2019)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ANULATÓRIA MULTA DE CONDOMÍNIO APLICAÇÃO DO ART. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL INCISO IV PROVAS NOS AUTOS APLICAÇÃO DO ART. 1.337 DO MESMO DIPLOMA AFASTADA MULTA COMUNICAÇÃO PROVA NOS AUTOS REGULAR INTIMAÇÃO QUANTO AO ATO INDISPENSÁVEL NOTIFICAÇÃO DO INFRATOR PORTA DE ACESSO FECHAMENTO POSSIBILIDADE ATO QUE NÃO INVIABILIZA O ACESSO AO LOCAL DESTINADO A COMÉRCIO - LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NESTE PARTE PARCIALMENTE PROVIDO 1 A inovação recursal é inviável em sede de instância revisora, sob pena de violação aos termos do contraditório e da ampla defesa. 2- Diante das provas acostadas ao presente, extrai-se que houve a comunicação de atos do condômino que, nos termos do art. 1.336, IV, do Código Civil, redundaram em prejuízo ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos do empreendimento. 3 A regularidade da comunicação, se extrai dos ofícios encaminhados ao autor dos fatos e não pelo boleto de cobrança do condomínio que não possui espaço destinado a propiciar a ciência do ocorrido. 4 Estando em regular forma, as cobranças empreendidas que viabilizam a ciência prévia, não destina-se a ação para questionar a existência de dívidas do proprietário e a imposição de multa sobre este fato. 5 A regra de boa convivência não obsta que as pessoas saibam abrir e fechar portas durante a sua vida. Assim, não se revela abusiva a porta fechada, sem estar trancada, pois não prejudica o acesso de pessoas a área comercial do empreendimento. Emprego da Analogia. 6- Recurso parcialmente conhecido e parcialmente provido. (TJES, Classe: Apelação, 024130280514, Relator : JORGE HENRIQUE VALLE DOS SANTOS, Órgão julgador: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL , Data de Julgamento: 16/04/2019, Data da Publicação no Diário: 03/05/2019)

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. REQUISITOS DO ART. 1.010, INCS. I E II. REJEITADA. MULTA DE CONDOMÍNIO POR CONDUTA ANTISSOCIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE PROPRIETÁRIO E LOCATÁRIO. QUITAÇÃO DA DÍVIDA PELO PROPRIETÁRIO SOMENTE COM VALOR INTEGRAL, INCLUÍDO O VALOR DA MULTA. RECURSO PROVIDO. 1. Não deve ser acolhida preliminar de ausência de dialeticidade se o Recurso interposto atende aos requisitos do art. 1.010, inc. I e II do CPC, com clareza, ainda que concisa. 2. O Código Civil, em seu art. 1.337, parágrafo único, prevê que ao condômino ou possuidor que adotar reiterado comportamento antissocial poderá ser imposta multa

correspondente ao décuplo do valor da mensalidade condominial. 3. Acerca da responsabilidade pelo pagamento da multa por conduta antissocial, para escorreito julgamento deve-se adotar entendimento do STJ, invocando o direito de vizinhança como norte. Nessa sonância, a obrigação pelo pagamento de multa é propter rem, logo, o proprietário do imóvel responde pelos danos causados em virtude do uso indevido de sua propriedade. 4. Não obstante a redação do art. 1.337 do CC trazer a responsabilização do condômino por infração às normas, à luz da correta interpretação sistêmica do Ordenamento Jurídico, não seria razoável admitir-se que o proprietário, que em regra auferir lucro com a locação, possa se eximir de responder pelo comportamento daquele a quem elegeu para o exercício da posse direta. Ao exercer seu direito de locação, o proprietário impõe aos demais moradores do condomínio a convivência com o locatário e, no exercício desse direito, deve ser vigilante para que tal convivência não cause danos a outrem. 5. Assim, a responsabilidade pelo pagamento da multa resultante da conduta antissocial da locatária do imóvel é de natureza propter rem, de maneira que pode ser cobrada, solidariamente, tanto do inquilino infrator quanto do proprietário. Senso assim, a quitação da dívida condominial, pelo proprietário, só é possível mediante o pagamento do valor integral, que inclua o valor da multa, resguardado o direito daquele promover ação de cobrança em face do locatário infrator. 6. Apelo provido. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Desembargadores da Terceira Câmara Cível, por unanimidade, CONHECER do Recurso e DAR TOTAL PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator. Vitória, de de 2019. PRESIDENTE RELATOR. (TJES, Classe: Apelação, 062140018912, Relator: WALACE PANDOLPHO KIFFER, Órgão julgador: QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 01/04/2019, Data da Publicação no Diário: 10/04/2019)

Importante notar, neste último julgado, a possibilidade de uma responsabilização indireta pelo locador pelos atos nocivos do locatário, podendo aquele sofrer as sanções legais na medida em que possui dever de vigilância e eleição daquele que estará em seu imóvel, assim como auferir, com a locação, proveito econômico proveniente do bem.

Contudo, em 2017, no mencionado Agravo de Instrumento que se segue, entendeu-se pela possibilidade de exclusão do proprietário sob o argumento de que "a aplicação da pena pecuniária mostra-se insuficiente". Destaca-se:

**ACÓRDÃO EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO ORDINÁRIA DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL INÉPCIA DA INICIAL PELA AUSÊNCIA DE CAUSA DE PEDIR NÃO VERIFICADA AUSÊNCIA DE PREVISÃO EM LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL QUE NÃO IMPEDE A DETERMINAÇÃO NECESSIDADE DE COMPATIBILIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE, DA FUNÇÃO SOCIAL E DO DIREITO DE VIZINHANÇA CONDUTAS NARRADAS NOS AUTOS QUE DEMONSTRAM TER A AGRAVANTE EXTRAPOLADO OS LIMITES DAS RELAÇÕES CIVIS, TENDO ADENTRADO NA SEARA CRIMINAL CONVIVÊNCIA DA RECORRENTE COM OS DEMAIS CONDÔMINOS QUE SE TORNOU INSUPORTÁVEL AUSÊNCIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DECISÃO MANTIDA RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Não há que se falar em inépcia da inicial, porque é patente a sua causa de pedir baseada na exclusão da condômina pela conduta antissocial que apresenta, com base na função social da propriedade e no bem comum. 2. No que se refere à exclusão de condômino antissocial, embora inexista dicção expressa em lei sobre a referida possibilidade, o fato de a lei vigente ser omissa em quanto à**

possibilidade de exclusão do condômino infrator, não significa que a pretensão não possa ser deduzida em Juízo, via direito de ação (que por natureza é autônomo e abstrato), porquanto a mesma lei não veda tal demanda. 3. Embora o artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil possibilite apenas a aplicação de sanção pecuniária ao condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial gerar a incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, com valor correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, há situações em que a aplicação de pena pecuniária mostra-se insuficiente e diante dessas, o direito não pode manter-se inerte. 4. Como bem salientado pela magistrada de primeira instância que, aliás, não proferiu a decisão de maneira liminar, tendo cuidado de ouvir a agravante antes de proferir a, A leitura das demais ocorrências dos livros evidenciam que a ré busca, incansavelmente, por atitudes dos moradores e síndicos que supostamente violem o regimento interno para justificar os atos arbitrários que pratica. Tenta, de forma impositiva, autoritária e prepotente, fazer valer a sua opinião, certa de estar legalmente amparada, mas o que consegue é instaurar um clima extremamente desagradável num ambiente em que deveria reinar a cordialidade e boa vizinhança, perdendo, por isso, sua razão. (ç) E suas atitudes não atrapalham apenas a convivência entre os moradores do condomínio, afetando, também, prestadores de serviços de maneira direta e fazendo-os correr o risco de perderem seus empregos, conforme se constata nos diversos relatos do livro de ocorrência de moradores, nos documentos de fls. 97/107 e episódio narrado pelos documentos de fls. 117/122, o qual, inclusive, ensejou a instauração de um termo circunstanciado (processo nº 0007893-15.2016.8.08.0024), tamanha a gravidade dos fatos narrados. Não é só. Até o oficial de justiça, em diligência para citação da ré, foi destrutado por ela (ç) E pior, a conduta da ré tem extrapolado o limite das relações civis, adentrando na seara criminal, havendo queixa de agressão física (fl. 212) e da prática dos crimes de ameaça (fls. 84/88), injúria (fls. 79/83) e desacato, já tendo sido denunciada por esse último (fls. 110/167). 5. Não se pode dizer que as situações narradas em Boletins de Ocorrência e no Livro de Ocorrência do Condomínio são declarações unilaterais, como argumentado pela recorrente, pois ao analisá-las nota-se que é uníssono entre os condôminos, o ambiente desagradável de convivência instaurado pela conduta da agravante. Seria um contrassenso entender que os diversos depoimentos dados em situações diferentes, por diferentes pessoas e que demonstram a mesma situação encontram-se equivocados e, por outro lado, são verdadeiras as alegações, também unilaterais, prestadas unicamente pela agravante. 6. No que diz respeito à alegada nulidade da Assembleia Geral Extraordinária, essa não é verificável, notadamente porque a própria recorrente informa que os temas da assembleia foram divulgados e, ainda que não tenha havido o grau de especificação que gostaria a agravante, fato é que lhe foi oportunizado claramente participar da referida Assembleia e, via de consequência, oportunizado o direito defender-se das condutas que lhe foram atribuídas em Assembleia. 7. Quanto a suposta violação ao direito amplo de propriedade da recorrente, é preciso considerar que o direito à propriedade exclusiva, não pode comprometer o direito de todos à própria manutenção do sistema preconizado. 8. Recurso conhecido e improvido. (TJES, Classe: Agravo de Instrumento, 024179010921, Relator : FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY, Órgão julgador: SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 20/02/2018, Data da Publicação no Diário: 28/02/2018)

No que concerne às decisões encontradas no site do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, não foram identificadas decisões relevantes para a discussão aqui abordada, haja vista que das duas decisões apresentadas na pesquisa, somente uma delas - a última colacionada - aborda a punição do parágrafo único do artigo 1337 do Código Civil. No entanto, mesmo assim, não há debates acerca da exclusão do condômino, mas apenas sobre a

aplicação da multa prevista pela lei:

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTA E AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS/DESPESAS CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO - PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR - MULTA CABIMENTO - ART.1.337 DO C.C. I- Existe solidariedade passiva entre o proprietário, adquirente de fato ou possuidor, sendo lícito ao condomínio cobrar de um e/ou outro, uma vez que todos estão juridicamente vinculados ao bem. II- O art.1.337, caput, do CC também prevê a cobrança de multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à taxa condominial do condômino ou possuidor que não cumpre, de forma reiterada, com os seus deveres perante o condomínio. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.17.106568-3/001, Relator(a): Des.(a) João Cancio , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/04/2018, publicação da súmula em 11/04/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - MULTA - DESPESAS CONDOMINIAIS -- COMPATIBILIDADE COM AS NORMAS LEGAIS DE REGÊNCIA- JUROS DE MORA FIXADOS ACIMA DO PATAMAR LEGAL- POSSIBILIDADE- PRECEDENTES DO STJ- SENTENÇA MANTIDA.

- A Convenção de Condomínio tem, dentre outras, as finalidades de estabelecer definições, firmar diretrizes administrativas e fixar as regras de custeio dos encargos condominiais, obrigando a todos os condôminos, nos termos do art. 9º, §2º, da Lei nº 4.591/64, e do art. 1.333, caput, do Código Civil.
- A essência da Convenção de Condomínio Edilício, quando aprovada com observância das previsões legais, confere-lhe o status de ato jurídico perfeito, representativo da deliberação dos Condôminos e não modificável pela vontade unilateral de um dos titulares das frações ideais.
- A cláusula de Convenção de Condomínio, que estabelece a imposição de multa ao devedor contumaz das despesas condominiais, observa o critério objetivo previsto no parágrafo único do art. 1.337, I, do Código Civil, e não enseja revisão judicial motivada em abusividade ou contrariedade aos Princípios da vedação do enriquecimento sem causa.
- Na exegese do art. 1.336, do CC/02, os juros de mora podem superar o patamar legal, desde que haja previsão expressa na respectiva Convenção de Condomínio. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.11.192549-1/001, Relator(a): Des.(a) Roberto Vasconcellos , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/11/2016, publicação da súmula em 16/11/2016)

Por fim, analisam-se as decisões a respeito do tema proferidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. A pesquisa possível de se encontrar no respectivo site, na área de “pesquisas selecionadas” já possui um campo de jurisprudência correlata à discussão. Observa-se, no entanto, que dos 10 (dez) julgados localizados, nenhum sequer aborda a expulsão do condômino, levando ao entendimento de que essa possibilidade não é aceita por este tribunal.

Assim, as decisões trabalham, somente, questões relacionadas ao dispositivo legal e ao montante da multa aplicável, bem como assuntos estritamente correlatos a ela. É o que se pode notar a partir das ementas colacionadas:

0062361-55.2017.8.19.0001 – APELAÇÃO CARLOS EDUARDO DA ROSA DA FONSECA PASSOS – Julgamento: 17/07/2019 – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Condômino antissocial. Condômino antissocial. Imposição de multa. Desatenção à forma estatuída pelo art. 1.337, do Código Civil. Inobservância do contraditório (enunciado nº 92, do CJF) e de imposição por quórum eia condominial. Penalidade insubsistente. Precedentes deste Tribunal e do STJ. Sentença mantida. Recurso desprovido.

0029730-26.2011.8.19.0209 – APELAÇÃO MAURO DICKSTEIN – Julgamento: 22/01/2019 – DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL APELAÇÕES. INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LIDE INTERPOSTA EM FACE DO SÍNDICO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E DE SUA ESPOSA, SOB O FUNDAMENTO DAQUELE HAVER PERMITIDO A REALIZAÇÃO DE OBRAS EM TUBULAÇÃO COMUM DE ÁGUA, CAUSANDO PREJUÍZOS À UNIDADE IMOBILIÁRIA DOS REQUERENTES, ALÉM DE EXPOSIÇÃO A TRANSTORNOS E SITUAÇÃO VEXATÓRIA NAS ASSEMBLEIAS CONDOMINAIS REALIZADAS, INCLUSIVE INGRESSO EM JUÍZO COM DEMANDA CÍVEL E CRIMINAL EM FACE DOS PROPRIETÁRIOS/DEMANDANTES, COM A PRETENSÃO DE ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. RECONVENÇÃO, POSTULANDO A CONDENAÇÃO DOS AUTORES NO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR CONDUTA ANTISSOCIAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS, REJEITADA A RECONVENÇÃO. ATUAÇÃO DO RÉU COMO SÍNDICO QUE EXTRAPOLOU OS PODERES QUE LHE SÃO CONFERIDOS POR LEI OU PELA CONVENÇÃO, NA CONDUÇÃO DOS REPAROS NA ESTRUTURA COMUM DO PRÉDIO, APROVADOS POR ASSEMBLEIA. DEVER DE COMUNICAR AO TITULAR DA UNIDADE A NECESSIDADE DE ADENTRAR NO IMÓVEL, QUE SE ENCONTRAVA INABITADO, SOLICITANDO O DEVIDO CONSENTIMENTO PARA INÍCIO DOS TRABALHOS OU, EM CASO DE URGÊNCIA OU NEGATIVA, A RESPECTIVA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DE SEUS MUNUS PELO SÍNDICO/1º REU. RESPONSABILIDADE PESSOAL. DANOS MORAIS. VALOR QUE DEVE SE MOSTRAR COMPATÍVEL COM AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO, CONSIDERANDO SEU VIÉS PREVENTIVO-PEDAGÓGICO. DANOS MATERIAIS CONCERNENTES AO RESSARCIMENTO DAS DESPESAS COM A RECOMPOSIÇÃO DO BEM, NA FORMA DO RECIBO APRESENTADO E NÃO IMPUGNADO. DEFLAGRAÇÃO DE DEMANDA PELA 2ª RÉ QUE NÃO ENSEJA O RECONHECIMENTO DA EXISTÊNCIA DE PREJUÍZOS IMATERIAIS, SENÃO O EXERCÍCIO DO DIREITO DE AÇÃO, CONSTITUCIONALMENTE GARANTIDO. RECONVENÇÃO QUE NÃO MERECE SER ACOLHIDA POR CUIDAR DE QUESTÕES INERENTES À COLETIVIDADE, CUJO INTERESSE E LEGITIMIDADE SÃO CONFERIDOS AO CONDOMÍNIO. RECURSOS CONHECIDOS, PARCIALMENTE PROVIDO O DOS RÉUS E DESPROVIDO O DA 2ª AUTORA.

0027228-17.2015.8.19.0002 – APELAÇÃO ANTONIO CARLOS DOS SANTOS BITENCOURT – Julgamento: 03/10/2018 – VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL Ação de consignação em pagamento cumulada com ação declaratória de nulidade com pedido de repetição de indébito. Multas administrativas (comportamento inapropriado do condômino). Comprometimento da viabilidade da vida condominial. Cerceamento de defesa não configurado. Regular notificação da proprietária (genitora do autor) quanto à imposição de multa pelo comportamento antissocial. Penalidade aprovada em Assembleia Geral Extraordinária – AGE. A multa pelo mau comportamento do condômino prevista no artigo 1337, § único do novo Código Civil configura-se em autêntico instrumento da autotutela de defesa do bom uso da propriedade, devendo ser aplicada pelo próprio condomínio administrativamente, tendo a eficácia condicionada à ulterior decisão firmada em assembleia, razão pela qual não se justifica a atuação jurisdicional. Sentença

mantida. Honorários recursais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça deferida. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

0034119-81.2016.8.19.0014 – APELAÇÃO EDUARDO GUSMÃO ALVES DE BRITO NETO – Julgamento: 11/09/2018 – DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL  
 Apelação Cível. Execução. Cotas condominiais. Embargos do devedor. Sentença de improcedência. Inconformismo que prospera em parte. 1. Não há que se falar em litisconsórcio passivo necessário com a credora fiduciária, tampouco em deslocamento da competência para a Justiça Federal, a uma, porque a causa petendi não envolve a Caixa Econômica Federal ou o contrato de mútuo firmado entre esta e o ora devedor; e a duas, porque a intimação do credor com garantia prevista no artigo 889, V, do CPC/15 está umbilicalmente ligada à preferência de crédito, não havendo interesse jurídico da CEF em relação ao objeto da lide. Inteligência do verbete nº 270 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça: O protesto pela preferência de crédito, apresentado por ente federal em execução que tramita na Justiça Estadual, não desloca a competência para a Justiça Federal. 2. Inépcia da inicial que se rejeita se nem o artigo 24 da Lei 4.591 nem o artigo 784, inciso X, do CPC/15 trazem como condição de procedibilidade para que o Condomínio cobre dívidas dos condôminos inadimplentes a juntada de balancetes ou da própria convenção, limitando-se a determinar que as contribuições ordinárias ou extraordinárias, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, estejam documentalmente comprovadas. 3. Assembleias que foram indevidamente secretariadas pela síndica, em desobediência à regra convencional. Mera irregularidade que não trouxe prejuízos ao processo democrático do Condomínio, não bastando para a nulidade do ato o mero desagrado pessoal de um ou outro condômino com o resultado da deliberação unânime. Princípio do *pas de nullité san grief*. 4. Multa aplicada ao condômino antissocial que exige, a teor do que determina o artigo 1.337 do CC/02, 2/3 dos condôminos, regra essa que não foi observada se a sanção foi imposta ao embargante por pouco mais de 1/4 dos moradores. Nulidade que se reconhece. 5. Documentos trazidos pelo Condomínio na inicial da execução que não permitem identificar como chegou aquele credor ao saldo de R\$ 21.923,94 e já excluída a multa de R\$ 28.530,80 e, já que tudo o que colaciona para amparar sua planilha de débitos é uma ata de AGE, da qual se depreende que a cota condominial relativa ao mês de setembro de 2015 correspondia a R\$ 1.386,00 e que, a partir de outubro de 2015, foi reajustada para R\$ 1.400,00, quantias essas que são muito inferiores àquelas cobradas pelo credor. 6. Execução na forma do artigo 784, inciso X, do CPC/15, que exige a comprovação do quantum executado. Precariedade que viola os princípios da ampla defesa e do contraditório porque impedem o devedor de se contrapor de forma eficaz aos valores que lhe vêm sendo cobrados. 7. Provedimento parcial do recurso para, também parcialmente, acolher os embargos para reconhecer o excesso na execução no que toca às cotas condominiais e à multa, devendo o quantum debeat ser apurado pelo Contador de acordo com os valores aprovados em assembleia, ressalvados os reajustes posteriores das cotas vincendas, tudo corrigido monetariamente a partir do vencimento e acrescido de multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês, também do vencimento de cada parcela, na forma do artigo 397 do CC/02.

Tendo esse arsenal de decisões do TJRJ, imprescindível se faz tecer algumas considerações. Primeiramente, observa-se na Apelação de nº 0029730-26.2011.8.19.0209 que os desembargadores da respectiva câmara consideraram que a multa pelo comportamento antissocial possui caráter preventivo-pedagógico, devendo ser avaliado seu montante a cada caso concreto. Questiona-se, diante disso, já que há essa premissa educativa, se a multa, em todos os casos, teria o condão didático que lhe é inerente, ou se outras medidas seriam mais

eficientes para a eficácia para balizar as atitudes do morador.

Ademais, a Apelação nº 0027228-17.2015.8.19.0002 traz a consideração de que a multa prevista no parágrafo único do artigo 1337 é um instrumento de autotutela, o qual deve ser "aplicada pelo próprio condomínio administrativamente." Somando-se a essa ideia, deve-se observar, para tanto, o quórum qualificado de 3/4 dos moradores em assembleia, para determinação do valor indenizatório, conforme explicita a Apelação nº 0034119-81.2016.8.19.0014.

Ao contrário do que pode-se observar nas decisões acima colacionadas, é possível encontrar decisões em primeira instância que consideram a possibilidade de expulsão de morador por comportamento antissocial. É o que se pode perceber em sentença proferida na Ação Ordinária com base no Direito de Vizinhança de nº 0183751-55.2018.8.19.0001<sup>4</sup>, que corre na 4ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Na referida decisão, a juíza considerou que o comportamento do condômino justificava a medida mais drástica de proibição de sua entrada no condomínio, haja vista que sua conduta feria a integridade física e psíquica dos demais moradores, na medida em que utilizava, de forma anormal, a sua propriedade, causando barulhos de extremo incômodo, permitindo, indistintamente, a entrada de desconhecidos no condomínio, bem como, possivelmente, se envolvendo com atividades ilícitas, sobre as quais existem investigações.

Dessa forma, a decisão preconiza o Direito de Vizinhança, quebrando a ideia de ser absoluto o Direito de Propriedade, com base na gravidade da situação observada no caso.

Cumprido ressaltar que, nos casos em que se considera possível a exclusão do condômino antissocial, ela apenas limitou o seu direito de habitar o imóvel, permanecendo os demais direitos inerentes à propriedade, como alugar, vender, doar, entre outros, não afetados.

Em síntese, é possível constatar que as decisões que autorizaram a expulsão do condômino de comportamento nocivo foram baseadas no fato de não restar outra alternativa senão o afastamento do infrator, sendo tratadas de maneira excepcional, como forma de cessar o conflito. Verifica-se, nestes casos, uma flexibilização do caráter absoluto da propriedade em prol do interesse da coletividade, o qual se sobrepõe em relação aos interesses individuais, tendo em vista a função social que o proprietário deve dar ao seu imóvel.

## **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

<sup>4</sup>Disponível em < [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/11/97C5EBE974A079\\_antissocial.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/11/97C5EBE974A079_antissocial.pdf) >. Acesso em 18 de novembro de 2019.

Percebe-se, diante do exposto, que não há na doutrina e na jurisprudência entendimento pacificado acerca do tema. Contudo, também é notório que não adotar uma visão em relação aos aspectos jurídicos da questão pode implicar em resultados diversos aos moradores de um condomínio edilício e situações por demasiado teratológicas.

Verifica-se, assim, que existe um laço social entre os condôminos consistente no objetivo de contribuição para uma convivência saudável e pacífica em condomínio, tendo como propósito maior o bem-estar dos moradores, escopo do condomínio edilício.

É por isso que a referida autora entende que, de acordo com uma análise da omissão da codificação civil, somada à abrangência de medidas trazidas pela lei processual, o condômino de comportamento nocivo pode sofrer sanções diversas à multa em face de suas atitudes. Entende, ainda, que a medida pode se dar na seara processual, assim como no âmbito administrativo, haja vista a natureza de autotutela da punição trazida em lei para os casos que se assemelham à situação narrada, comportando-se o condomínio edilício, nesses casos, como um centro de imputação de direitos e deveres.

Posicionar-se de tal maneira implica, como já demonstrado anteriormente, em absorver a ideia de que o condomínio edilício, ao constar previsão em sua convenção, possui, sim, a faculdade de expulsar ou excluir determinado condômino quando este apresenta, objetivamente, um comportamento antissocial, desde que observados os critérios legais de quórum, necessidade e adequação da medida, bem como oportunizada a defesa ao morador alvo da sanção.

Tendo isso em vista, deve-se buscar fundamentação e limitação dessa medida nos direitos fundamentais constitucionais, sob os argumentos que se seguem.

Primeiramente, a possibilidade da expulsão deve estar pautada na ponderação de direitos tutelados pelo ordenamento, haja vista que, quando os bens mais essenciais à vida do ser humano - saúde, paz, integridade, entre outros - estão colocados em situação de perigo de lesão ou lesão concretizada, o direito a propriedade pode - e deve- ser preterido.

No entanto, pela própria aplicação horizontal dos fundamentos constitucionais é que se deve balizar a forma e o momento em que essa exclusão pode acontecer. Portanto, não basta mera deliberação da assembleia de condôminos da qual se fala no Código Civil, nem mesmo a previsão na convenção condominial pode se dar pela simples e mera autonomia de vontades.

Defende-se, nesse trabalho, que deve ser observado um procedimento para que

ocorra essa exclusão. Primeiramente, deve-se entender tal comportamento antissocial com critérios puramente objetivos, pela constatação de descumprimento da função social da propriedade e pelo abuso de direito. Ademais, comportamentos punidos pelo ordenamento também são passíveis de serem enquadrados nessa situação.

Outrossim, a expulsão de determinado condômino, com base em tais critérios, deve se dar de forma gradual, ou seja, sendo possível, deverá o condomínio limitar as prerrogativas de propriedade antes de realizar uma alienação forçada, restringindo o direito de uso do bem desse morador. Se for o caso, pode ocorrer apenas um afastamento temporário do mesmo. Todavia, esgotadas todas as medidas sancionatórias menos gravosas, inclusive as de multa, sem as quais se considera impossível a adoção de tal atitude, pode-se, de fato, restringir o direito de propriedade do condômino em *ultima ratio*, pela aquisição pelo próprio condomínio do imóvel, o que apenas é possível ao se reconhecer a personalização jurídica do condomínio edilício.

Vale ressaltar que, sendo a vontade do morador alienar o bem ao invés de receber a restrição do direito de uso, considera-se cabível um acordo entre ele e o próprio condomínio para que este possa adquirir o bem. Neste ponto, igualmente, demonstra-se a importância de se reconhecer a natureza jurídica de pessoa jurídica ao condomínio edilício. Destaque-se que, em toda e qualquer hipótese, devem ser resguardados os princípios norteadores da cláusula geral do devido processo legal, a fim de garantir justiça no processo, ampla defesa e contraditório ao condômino que sofre determinada sanção.

Por fim, resta ainda falar na vedação obrigatória, pela aplicação dos Direitos Fundamentais, mais uma vez, às medidas preconceituosas e subjetivas de exclusão de determinada pessoa ou grupo de pessoas, sendo proibida, inclusive a exclusão antecipada de condôminos.

Conclui-se, então, que os direitos fundamentais são norteadores e fundamentadores das medidas sancionatórias ao condômino de comportamento antissocial, as quais são frutos do entendimento de que a natureza jurídica do condomínio edilício é de pessoa jurídica.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ANGÉLICO, Américo Isidoro. Expulsão do Condômino por Reiterado Comportamento Anti-Social à Luz do Novo Código Civil. **Revista de Direito Privado**, vol. 17, p. 99- 10, jan./mar., 2004.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: Direito das coisas**. São Paulo: Atlas,

2014.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 14 de out. 2019.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 92**. As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo. I Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal. [2002] Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/92>. Acesso em: 14 de out. 2019.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 508**. Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal. V Jornada de Direito Civil. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal. [2012]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/577>. Acesso em: 14 de out. 2019.

BRASIL. **Lei 8.009 de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF, [1990]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8009.htm). Acesso em: 14 de out. 2019.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. PL 634/1975. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 14 de out. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 260**. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2001]. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011\\_19\\_capSumula260.pdf](https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_19_capSumula260.pdf). Acesso em: 24 de out. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.699.022**. Direito civil. Recurso especial. Condomínio. Regulamento interno. Proibição de uso de área comum, destinada ao lazer, por condômino inadimplente e seus familiares. Impossibilidade. Sanções pecuniárias taxativamente previstas no Código Civil. Recorrente: Zilda da Souza e Silva Giannelli. Recorrido: Claudio Giannelli – Espólio. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/05/2019, Brasília, DF. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=97767070&num\\_registro=201701868233&data=20190701&tipo=5&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=97767070&num_registro=201701868233&data=20190701&tipo=5&formato=PDF). Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.365.279**. Direito civil. Recurso especial. Condomínio. Ação de cobrança de multa convencional. Ato antissocial (art. 1.337,

parágrafo único, do código civil). Falta de prévia comunicação ao condômino punido. Direito de defesa. Necessidade. Eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Penalidade anulada. Recorrente: Condomínio Edifício São Tomás. Recorrido: Jurandy Carador. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/08/2015, Brasília, DF. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=52685559&num\\_registro=201102462648&data=20150929&tipo=5&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=52685559&num_registro=201102462648&data=20150929&tipo=5&formato=PDF). Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n° 1.247.020**. Recurso especial. Direito condominial. Devedor de cotas condominiais ordinárias e extraordinárias. Condômino nocivo ou antissocial. Aplicação das sanções previstas nos arts. 1336, § 1o, e 1.337, caput, do código civil. Possibilidade. Necessidade de conduta reiterada e contumaz quanto ao inadimplemento dos débitos condominiais. Inexistência de bis in idem. Recurso não provido. Recorrente: Grupo OK Construções e Empreendimentos Ltda. Recorrido: Condomínio do Edifício Brasília Trade Center. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/10/2015, Brasília, DF. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=53819107&num\\_registro=201100694535&data=20151111&tipo=5&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=53819107&num_registro=201100694535&data=20151111&tipo=5&formato=PDF). Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. **Embargos de Declaração n° 024130280514**. Embargos De Declaração. Omissão. Ocorrência. Recurso Provido sem Atribuição se Efeitos Infringentes. Embargante: Relator: Des. Jorge Henrique Valle Dos Santos, Terceira Câmara Cível, julgado em 27/08/2019, Vitória, ES. Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/Ementa\\_sem\\_formatacao\\_ACORD.cfm?CDRECURS=678887](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/Ementa_sem_formatacao_ACORD.cfm?CDRECURS=678887) Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. **Apelação n° 024130280514**. Apelação Cível em Ação de Consignação em Pagamento. Preliminar de Ausência de Dialeiticidade. Requisitos do Art. 1.010, Incs. I e II. Rejeitada. Multa de Condomínio por Conduta Antissocial. Responsabilidade Solidária entre Proprietário e Locatário. Quitação da Dívida Pelo Proprietário Somente com Valor Integral, incluído o Valor da Multa. Recurso Provido. Apelante: Condomínio do Edifício Sardenha. Apelado: Agência Marítima Universal Ltda. Relator: Des. Jorge Henrique Valle Dos Santos, Terceira Câmara Cível, julgado em 16/04/2019, Vitória, ES. Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/Ementa\\_sem\\_formatacao\\_ACORD.cfm?CDRECURS=641335](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/Ementa_sem_formatacao_ACORD.cfm?CDRECURS=641335). Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. **Apelação n° 062140018912**. Apelação Cível. Anulatória Multa De Condomínio. Aplicação do Art. 1.336 do Código Civil Inciso IV. Provas Nos Autos Aplicação Do Art. 1.337 do Mesmo Diploma. Afastada Multa. Comunicação Prova nos Autos Regular Intimação quanto ao Ato Indispensável. Notificação do Infrator. Porta de Acesso Fechamento. Possibilidade. Ato que não Inviabiliza o Acesso ao Local Destinado a Comércio. Liquidação De Sentença. Recurso Conhecido em Parte e Neste Parte Parcialmente Provido. Apelante: Jackson Nogueira Diniz e Inácio Araújo Diniz Filho. Apelado: Condomínio Green Hills. Relator: Wallace Pandolpho Kiffer, Quarta Câmara Cível, julgado em 01/04/2019, Vitória, ES. Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/Ementa\\_sem\\_formatacao\\_ACORD.cfm?CDRECURS=642281](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/Ementa_sem_formatacao_ACORD.cfm?CDRECURS=642281). Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. **Agravo de Instrumento n° 024179010921**. Agravo De Instrumento. Ação Ordinária de Exclusão de Condômino Antissocial. Inépcia da Inicial Pela Ausência de Causa de Pedir. Não verificada. Ausência de Previsão em Legislação Infraconstitucional da Exclusão do Condômino Antissocial que não Impede a Determinação Necessidade de Compatibilização do Direito de Propriedade, da Função Social e do Direito de Vizinhaça. Condutas Narradas nos Autos que Demonstram ter a Agravante Extrapolado os Limites das Relações Cíveis, Tendo Adentrado na Seara Criminal Convivência da Recorrente com os Demais Condôminos que se Tornou Insuportável. Agravante: Nair Lúcia Rocha. Agravado: Condomínio do Edifício Caravaggio. Relator: Des. Fernando Estevam Bravin Ruy, Segunda Câmara Cível, julgado em 20/02/2018. Vitória, ES. Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/Ementa\\_sem\\_formatacao\\_ACORD.cfm?CDRECURS=595458](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/Ementa_sem_formatacao_ACORD.cfm?CDRECURS=595458). Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível n° 1.0000.17.106568-3/001**. Apelações Cíveis. Ação Anulatória de Multa e Ação de Cobrança. Cotas/Despesas Condominiais. Obrigação Propter Rem. Responsabilidade Pelo Pagamento. Proprietário ou Possuidor. Multa Cabimento. Art.1.337 Do C.C. Apelante: Maria José Campos da Mata, Maria Faustina Morato de Oliveira e Outros. Apelado: Condomínio do Edifício São João. Relator: Des. João Cancio, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 10/04/2018. Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=3&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=1.337&pesquisarPor=ementa&orderByData=2&listaAssunto=10467&listaAssunto=10468&listaAssunto=10595&listaAssunto=10469&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível n° 1.0024.11.192549-1/001**. Apelação Cível. Ação Anulatória De Cláusula De Convenção De Condomínio. Multa. Despesas Condominiais. Compatibilidade Com As Normas Legais De Regência. Juros De Mora Fixados Acima Do Patamar Legal. Possibilidade. Precedentes Do Stj. Sentença Mantida. Apelante: Agnaldo Caetano de Paula. Apelado: Condomínio do Edifício Roberto Mário. Relator: Des. Roberto Soares De Vasconcellos Paes, Décima Oitava Câmara Cível, Julgado Em 08/11/2016. Belo Horizonte, MG. Disponível Em: <https://Www5.Tjmg.Jus.Br/Jurisprudencia/Pesquisapalavrasespelhoacordao.Do?&Numeroregistro=3&Totallinhas=3&Paginainumero=3&Linhasporpagina=1&Palavras=1.337&Pesquisarpor=Ementa&Orderbydata=2&Listaassunto=10467&Listaassunto=10468&Listaassunto=10595&Listaassunto=10469&Referencialegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&Pesquisapalavras=Pesquisar&>. Acesso Em: 28 de outubro de 2016.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Apelação Cível n° 0062361-55.2017.8.19.00**. Apelação Cível. Condomínio Edifício. Condômino antissocial. Condômino antissocial. Imposição de multa. Desatenção à forma estatuída pelo art. 1.337, do Código Civil. Inobservância do contraditório (enunciado n° 92, do CJP) e de imposição por assembleia condominial. Penalidade insubsistente. Precedentes deste Tribunal e do STJ. Sentença mantida. Recurso desprovido. Apelante: Condomínio do Ribeiro Monte Sinai. Apelada: Fryma Zylberberg. Relator: Des. Carlos Eduardo da Fonseca Passos, Décima Oitava

Câmara Cível, julgado em 17/07/2019. Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201900144763>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Apelação Cível n° 0029730-26.2011.8.19.0209**. Apelações. Indenizatória por Danos Morais e Materiais. Lide Interposta em Face do Síndico de Condomínio Edifício e de Sua Esposa, sob o Fundamento daquele Haver Permitido a Realização de Obras em Tubulação Comum de Água, Causando Prejuízos à Unidade Imobiliária dos Requerentes, além de Exposição a Transtornos e Situação Vexatória nas Assembleias Condominais Realizadas, Inclusive Ingresso em Juízo com Demanda Cível e Criminal em Face dos Proprietários/Demandantes, com a Pretensão de Enriquecimento Indevido. Reconvenção, Postulando a Condenação dos Autores no Pagamento de Indenização por Conduta Antissocial. Parcial Procedência dos Pedidos. Rejeitada a Reconvenção. Apelante: Luis Felipe Lyra Barbosa e Michelle Pinheiro De Souza. Apelado: Luis Guilherme Tavares Russo e Leticia Gacek. Relator: Des. Mauro Dickstein, Décima Sexta Câmara Cível, julgado em 22/01/2019. Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201800156134>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Apelação Cível n° 0034119-81.2016.8.19.0014**. Apelação Cível. Execução. Cotas condominiais. Embargos do devedor. Sentença de improcedência. Inconformismo que prospera em parte. Apelante: Valério Chierici Pereira. Apelado: Condomínio Do Edifício Magnific. Relator: Eduardo Gusmão Alves De Brito Neto, Décima Sexta Câmara Cível, julgado em 11/09/2018. Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201800137210>. Acesso em: 14 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Apelação Cível n° 0027228-17.2015.8.19.0002**. Ação de consignação em pagamento cumulada com ação declaratória de nulidade com pedido de repetição de indébito. Multas administrativas (comportamento inapropriado do condômino). Comprometimento da viabilidade da vida condominial. Cerceamento de defesa não configurado. Apelante: Ricardo Luiz Rocha De Almeida. Apelado: Condomínio Do Edifício Villa Lobos. Relator: Des. Antonio Carlos Dos Santos Bitencourt, Vigésima Sétima Câmara Cível, julgado em 03/10/2018. Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=201800156134>. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 0318734-14.2009.8.26.0000**. Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembléia. Recursos parcialmente provido. Apelante: Ana Maria Alves Bertini. Apelado: Condomínio Residencial Tamboré 05 Villaggi. Relator: Des. Maia da Cunha, Quarta Câmara de Direito Privado, julgado em 01/10/2009, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 9220040-22.2007.8.26.0000.** Cerceamento de Defesa. Indeferimento de quesitos suplementares. Decisão não recorrida. Preclusão. Preliminar rejeitada. Obrigação de Fazer. Alteração de fachada de prédio residencial para fins comerciais. Desfazimento da obra c.c. indenização e expulsão do condômino. Improcedência da demanda. Inconformismo. Admissibilidade em parte. Porta colocada em desconformidade com o projeto original. Decurso do tempo que, por si só, não caracteriza supressão. Obrigação de restituir a fachada original. Expulsão de condômino que não tem previsão legal. Precedente desta Corte. Danos causados pela reforma interna da unidade que devem ser indenizados. Fiador que é parte ilegítima para responder perante o condomínio pelos prejuízos causados pela locatária. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. Preliminar rejeitada e recurso provido em parte. Apelante: Condomínio Edifício Abel Szuster. Apelados: Nivaldo Dos Santos, Naw Confecções de Roupas Ltda e Antonio Chabid Saab. Relator: Des. J.L. Mônaco da Silva, Quinta Câmara de Direito Privado, julgado em 16/01/2013, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 1023982-32.2014.8.26.0100.** Ação 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). Recurso Improvido. Apelante: Condomínio Edifício King Arthur. Apelada: Teresa Pires Teixeira. Relatora: Des. Maria Lúcia Pizzotti, Trigésima Câmara de Direito Privado, julgado em 31/07/2019, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento n° 144346-93.2013.8.26.0000.** Agravo De Instrumento. Cautelar Inominada. Condomínio. Expulsão e/ou afastamento do condômino por comportamento antissocial. Liminar initio litis - Medida extrema, aceita em hipóteses absolutamente excepcionais. Necessidade de abrir a instrução, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, após o que possível o reexame da matéria nos termos do art. 807 do CPC. Decisão modificada. Recurso provido em parte. Agravante: Ricardo Caixeta Paterno. Agravado: Condomínio Edifício Marbella. Relator: Des. Egidio Giacoia, Terceira Câmara de Direito Privado, julgado em 08/10/2013, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 9158729-59.2009.8.26.0000.** Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese possível, solução depende do devido processo e da verificação de fatos muito graves, um e outro, na espécie, ausentes. Improcedência, posto que por motivo diverso. Deslinde mantido. Recurso desprovido. Apelante: Condomínio Residencial Genova Villa D Itali. Apelado: Flavio Gonçalves. Relator: Des. Claudio Godoy, Primeira Câmara de Direito Privado, julgado em 10/09/2013, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 1012578-80.2015.8.26.0477.**

Obrigação de Não Fazer. Condomínio. "Não Se Pode Impedir A Condômina Da Utilização de Sua Unidade e das Áreas Comuns do Edifício". Impossibilidade Jurídica Do Pedido. Sentença De Extinção, com Fulcro No Artigo 295, Incisos I E III, No Seu Parágrafo Único, Inciso III, E No Artigo 267, Inciso I, do Antigo Código de Processo Civil. Possível o Pedido De Desocupação De Imóvel Apenas em Casos Excepcionais. Ausente o Interesse Processual. Recurso do Autor Improvido. Apelante: Edifício Residencial Solano. Apelada: Maria Luiza Taiani Balassa. Relator: Des. Flavio Abramovici, Trigésima Sétima Câmara de Direito Privado, julgado em 24/08/018, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 0135761-28.2008.8.26.0000.** Obrigação de não fazer. Condômina violenta. Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva. Verossimilhança das alegações, com mais de 3A dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida Sentença de procedência mantida. Apelo improvido. Apelante: Claudete Aparecida Vespasiano. Apelado: Condomínio Conjunto Residencial Das Palmeiras. Relator: Des. Ramon Mateo Júnior, Sétima Câmara de Direito Privado, julgado em 28/11/2012, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 1049070-59.2016.8.26.0114.** Apelação Cível. Interposição contra sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer com pedido liminar de tutela antecipada. Preliminares afastadas. Agressões físicas à síndica e outra moradora. Casos de relevante gravidade. Reclamações. Penalidades administrativas que não se mostraram suficientes a reprimir os atos. Reiteração de conduta, após a tutela de urgência, que levou ao afastamento dos réus do imóvel. Responsabilidade civil independente da criminal. Perda do direito de moradia. Apelante: Osvaldo Minoru Sugahara e Kátia Regina De Moraes Sugahara. Apelado: Condomínio Edifício Monte Carlo. Relator: Des. Mario A. Silveira, Trigésima Terceira Câmara de Direito Privado, julgado em 15 /04/2019, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 1002457-23.2016.8.26.0100.** Condomínio Edilício. Exclusão de condômino de personalidade antissocial. Sentença que decide pela impossibilidade de aplicação dessa sanção gravosa, ao fundamento de que não possui previsão no Código Civil Brasileiro. Omissão do legislador que, por si só, não veda a dedução da pretensão em juízo. Necessidade de produção de prova oral para o correto desate da lide. Sentença anulada. Recurso provido. Apelante: Condomínio Edifício Helbor La Reference. Apelado: Ying Siu Tung e Monica Markman. Relatora: Des. Maria de Lourdes Lopez Gil, Trigésima Oitava Câmara Extraordinária de Direito Privado, julgado em 23/08/2018, São Paulo, SP. Disponível em: [S.I.] [<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do> ?]. Acesso em: 28 de outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação n° 00031223220108260079.** Condomínio. Condômino Antissocial. Exclusão Possibilidade. Apelante: Condominio Residencial Ipanema. Apelada: Lucia Helena Bevevino. Relator: Des. Flavio Abramovici, Segunda Câmara de Direito Privado, julgado em 27/08/2013, São Paulo, SP. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=6971406&cdForo=0> Acesso em: 28 de outubro de 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil**. 2. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em Edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.

MARTINS, Anna Clara Lehmann. **Por que o Condomínio Edilício Não Pode Ser Pessoa Jurídica?** fragilidades das concepções usuais da doutrina brasileira. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/307741838\\_POR\\_QUE\\_O\\_CONDOMINIO\\_EDILICIO\\_NAO\\_PODE\\_SER\\_PESSOA\\_JURIDICA\\_FRAGILIDADES\\_DAS\\_CONCEPCOES\\_USUAIS\\_DA\\_DOCTRINA\\_BRASILEIRA](https://www.researchgate.net/publication/307741838_POR_QUE_O_CONDOMINIO_EDILICIO_NAO_PODE_SER_PESSOA_JURIDICA_FRAGILIDADES_DAS_CONCEPCOES_USUAIS_DA_DOCTRINA_BRASILEIRA). Acesso em: 14 de outubro de 2019.

MELLO, Cleysson de Moraes. **Condomínio**. 1. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2012.

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

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: volume IV**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense; 2017a.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações: volume IV**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense; 2017b.

RIZZARDO, Arnaldo, 1942. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SILVA, Neimar Roberto de Souza e. **Da Possibilidade da Exclusão do Condômino Antissocial no Condomínio Edilício**. Dissertação de Mestrado da Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC. Juiz de Fora, 2015.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo **Direito civil: reais**. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.