

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**  
**FACULDADE DE DIREITO**

**A INTEGRIDADE DO DIREITO DE PROPRIEDADE E A EXPULSÃO DO**  
**CONDÔMINO NOCIVO**

**Camila Delgado Dotta**

Juiz de Fora

2014

**CAMILA DELGADO DOTTA**

**A INTEGRIDADE DO DIREITO DE PROPRIEDADE E A EXPULSÃO DO  
CONDÔMINO NOCIVO**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito para graduação no curso de Direito.

**Orientador:** Marcus Eduardo de Carvalho Dantas

Juiz de Fora

2014

**CAMILA DELGADO DOTTA**

**A INTEGRIDADE DO DIREITO DE PROPRIEDADE E A EXPULSÃO DO  
CONDÔMINO NOCIVO**

Monografia apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito para  
obtenção do grau de bacharel em Direito.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA:

---

Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas

---

Prof. Dr. Denis Franco Silva

---

Prof. Dr. Sérgio Marcos Carvalho de Ávila Negri

Juiz de Fora

2014

*“Watch your thoughts, for they become words. Watch your words, for they become actions. Watch your actions, for they become habits. Watch your habits, for they become your character. And watch your character, for it becomes your destiny. What we think, we become.” (Autor desconhecido)*

## RESUMO

O principal objetivo deste trabalho é analisar a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, como forma de punição mais severa pelo desrespeito reiterado às normas comuns e ante a insuficiência da aplicação das multas previstas no Código Civil para coibir a prática dos mesmos atos. O condômino antissocial que desrespeita as normas de convivência não está observando a sua função social da propriedade, logo não está exercendo-a de maneira plena. Entendendo que a função social age duplamente, ora como fundamento ora como limitação do direito de propriedade, o comportamento nocivo deste condômino não pode ficar impune. Para superação do problema, realizar-se-á uma pesquisa qualitativa, extraindo de textos legais, doutrinários e jurisprudenciais substratos que possam ser analisados, considerando-se os direitos de propriedade e de vizinhança, a vedação ao abuso do direito, bem como os princípios constitucionais que permeiam tais institutos. Por fim, discute-se a possibilidade de o julgador aplicar uma sanção não prevista em lei, qual seja, a exclusão do condômino antissocial.

**Palavras-chave:** Direito de propriedade; Direito de vizinhança; Abuso do direito; Condômino antissocial.

### ABSTRACT

The main purpose of this article is to analyze the possibility of banishing the antisocial resident of condominium, as a more severe punishment for repeatedly disrespect the common rules and due the inefficiency of applying the fines from the Brazilian Civil Code to restrain these unwanted acts. The antisocial resident of condominium that disrespect the rules for living is not regarding the social function of the property, thus is not fully exercising the property right. Once the social function acts doubly, first as a fundament for the property right second as a bound, the antisocial behave can be unpunished. To overcome the problem, will be realized a qualitative research, extracting from legal texts, doctrine and jurisprudence concepts that can be analyzed considering the property right, the neighborhood right, the inhibition of abusing rights and the constitutional principles that surround this rights. Finally, will be discussed the possibility of judges apply a sanction that is not in law, which is the banishment of the antisocial resident of the condominium.

**Keywords:** Property right; Neighborhood right; Abusing rights; Antisocial resident of the condominium.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>2. A RELATIVIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNCIONALIZAÇÃO AOS VALORES CONSTITUCIONAIS.....</b>	<b>11</b>
<b>3. A PROPRIEDADE CONDOMINIAL, OS DEVERES CONDOMINIAIS E O CONDÔMINO ANTISSOCIAL.....</b>	<b>17</b>
<b>4. SANÇÕES APLICÁVEIS AO CONDÔMINO ANTISSOCIAL E A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO.....</b>	<b>24</b>
<b><u>4.1.) EXPULSÃO DO CONDÔMINO NOCIVO: PERDA DO DIREITO DE PROPRIEDADE?.....</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>32</b>
<b>6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>35</b>

## 1) INTRODUÇÃO:

O convívio em sociedade nem sempre é pacífico. Considerando-se a limitação de bens, a existência de uma pluralidade cultural e de opiniões divergentes, a vida em comum é campo fértil para o surgimento de conflitos de interesses. O mesmo ocorre quando do exercício de um direito que, ainda que de natureza privada, sempre estará submetido à observância de alguma norma de ordem pública.

As relações jurídicas advindas do direito de propriedade são exemplo de situação em que podem florescer desentendimentos entre as pessoas, sobretudo no âmbito do condomínio edilício. Este trabalho pretende analisar a situação conflituosa resultante do comportamento do condômino nocivo e seus desdobramentos, especificamente quanto à possibilidade de sua expulsão do condomínio, eis que se trata de sanção não prevista em lei.

Inicialmente, far-se-á uma explanação acerca da relativização do direito de propriedade, tomando por norte a função social da propriedade e a despatrimonialização do direito civil. Será feita breve retrospectiva histórica, explicitando as diferenças no tratamento constitucional e legal dado ao direito de propriedade e à função social nas últimas décadas. Também será feita reflexão sobre a fase civil-constitucional em evidência, que superou a antiga máxima de que o direito privado, em destaque o direito de propriedade, estaria unicamente relacionado ao bel-prazer de seu titular. Por conseguinte, superado também restará o entendimento de que o direito de propriedade resume-se a uma relação jurídica entre bem e titular, mostrando-se mais consentânea à definição do direito de propriedade como uma relação do titular do bem com toda a coletividade. Este é o primeiro ponto que justificará a função social como fundamento deste direito.

Assim, embora deva ser respeitada a autonomia privada quando do exercício de um direito, esta não é mais tida como ilimitada, devendo conformar-se, no caso do direito de propriedade, à sua função social. Ficará constatada, então, a relativização do direito de propriedade, antes considerado absoluto.

Em seguida, serão explicados pontos concernentes à propriedade condominial, pontuando a natureza jurídica complexa do condomínio edilício, que transcende a mera distinção materialista e alcança todas as relações jurídicas dali decorrentes. O condomínio edilício constitui uma situação muito peculiar em nosso direito, pois além de conjugar em um só espaço físico o direito individual de propriedade (relativo às áreas autônomas) e o coletivo (relativo às áreas comuns), está estritamente relacionado com o direito de vizinhança, uma vez que os condôminos, além de co-proprietários são vizinhos uns dos outros. Assim, havendo

uma inegável pluralidade de valores, personalidades e direitos envolvidos, torna-se imperiosa a estipulação de normas de convivência, para que esta seja a mais harmônica possível.

O Código Civil de 2002 previu alguns dos deveres condominiais, facultando à convenção de condomínio prever outros. Ocorre, porém, que nem sempre estas normas de condutas são respeitadas pelos condôminos. Neste sentido, a legislação previu ainda algumas multas de caráter cominatório, isto é, com o intuito de coibir o descumprimento dos deveres condominiais. Assim, usualmente, ante o descumprimento das normas, serão aplicadas as multas previstas em lei. Em caso de repetitivo descumprimento, as multas vão se agravando progressivamente de acordo com a transgressão ocorrida.

Contudo, em certas circunstâncias, surge o denominado condômino antissocial, que transgredir reiteradamente as normas condominiais, tornando a convivência no âmbito do condomínio edilício insustentável. Será preciso, assim, antes de discutir quais as sanções aplicáveis ao caso, analisar quais as condutas qualificam o condômino como antissocial. Caracterizado o comportamento nocivo do condômino, será discutido o atual tratamento que lhe é direcionado, bem como as sanções aplicáveis.

Imagine a situação de um condômino baderneiro, que frequentemente faz festas em sua unidade, com música muito alta, fazendo uso de bebidas alcoólicas e entorpecentes, levando pessoas estranhas para dentro do prédio, deixando os portões abertos, afetando assim, o sossego, a saúde e a segurança dos demais. Já lhe foram aplicadas multas diversas vezes, porém, este condômino de conduta antissocial paga as multas e prossegue descumprindo as normas comuns. Pode-se dizer, assim, que as multas não mais cumprem a sua função, fazendo-se necessária a discussão da imposição de uma sanção mais severa.

Será ponderada, então, a possibilidade de o juiz aplicar a expulsão do condômino antissocial do condomínio edilício, uma sanção não prevista pelo legislador. Justifica-se tal medida a partir de uma interpretação sistemática dos dispositivos constantes do Código Civil e da Constituição de 1988, relacionados ao direito de propriedade e de seu exercício em consonância com a função social.

Será exposto o atual posicionamento jurisprudencial brasileiro, que a despeito de reconhecer a insuportabilidade ocasionada pelo condômino nocivo, nem sempre aplica a expulsão no caso concreto, ao fundamento de haver “impossibilidade jurídica do pedido”, isto é, como não há expressa previsão legal para o pleito, este não é deferido. Será debatida, então, esta resistência injustificada dos tribunais pátrios uma vez que há pacífico entendimento na doutrina brasileira e na doutrina e jurisprudência alienígena quanto à possibilidade de se aplicar a sanção de expulsão.

Acrescente-se que o direito de propriedade não será suprimido, o que fica restrito no caso é a possibilidade de o condômino habitar o condomínio. Se proprietário, poderá ainda locar, dar em uso, em comodato o bem imóvel. Se locatário, será imperioso reconhecer o despejo do ocupante da unidade autônoma.

Por fim, admitida a expulsão do condômino nocivo do condomínio, mostra-se razoável a escolha de alguns critérios a serem observados para que a expulsão ocorra de maneira justa e razoável.

## **2) A RELATIVIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA FUNCIONALIZAÇÃO AOS VALORES CONSTITUCIONAIS**

Por muito tempo o direito de propriedade foi considerado um direito absoluto, perpétuo e restrito a atender unicamente aos interesses de seu titular. Classicamente foi definido como uma relação de submissão de um bem a uma determinada pessoa em todas as suas potencialidades (BRAGA, 2009). Devido a sua natureza jurídica de direito real, acreditava-se tratar apenas de relação entre o proprietário e a coisa, alheia aos interesses da coletividade.

Ainda hoje, há definições do direito de propriedade vinculadas à análise estática de sua estrutura, isto é, que considera apenas a conjugação das faculdades do proprietário, constantes do artigo 1228 do Código Civil, quais sejam usar, gozar, dispor e reivindicar. Porém, este pensamento materialista encontra-se superado, como se passará a demonstrar.

É preciso entender o que instituto da propriedade privada é antigo e seu conteúdo é dinâmico, variando conforme o momento histórico, social, econômico e político de determinada coletividade. Assim, no compasso das mudanças da sociedade, uma acepção estática deste direito pode mostrar-se insuficiente para solucionar problemas advindos de seu exercício, razão pela qual, é necessário aprofundar o estudo do direito de propriedade, conhecendo seus fundamentos e limitações.

No naturalismo, a propriedade juntamente com a vida e a liberdade eram considerados como direitos inatos e invioláveis. Para John Locke, o direito de propriedade era visto como “fruto do engenho humano e como expansão de sua personalidade, uma condição objetiva incontornável para a liberdade e a realização de uma vida digna”. (RENTERIA, DANTAS, 2006).

No século XIX, em contrapartida, criticou-se esta visão, pois tomava exclusivamente a razão e a vontade individuais como fundamentos da propriedade, negligenciando a repercussão coletiva que o direito de propriedade poderia ensejar. Ampliando-se a dimensão naturalista do direito de propriedade percebe-se que antes do indivíduo há a coletividade, de forma que a propriedade não mais se restringe a um espaço de liberdade para o exercício de poderes reconhecidos a seu titular, abrangendo assim a acepção de instituição social fundamental, responsável pela alocação dos recursos econômicos e pela estabilidade nas relações econômicas (RENTERIA, DANTAS, 2006).

O constituinte previu hipóteses de ingerência do Estado na esfera particular do proprietário, em que o direito de propriedade deveria corresponder não somente às expectativas de seu titular, mas também sujeitar-se à função social, atendendo assim, também aos anseios da coletividade. O reconhecimento do viés coletivo imbuído na propriedade pode ser aferido da análise das últimas Constituições pátrias, que paulatinamente foram ampliando a tutela conferida a este direito.

A primeira constituição brasileira, de 1824, a “Constituição do Império” embora garantisse o direito de propriedade, não o relacionava à função social; a Constituição Republicana de 1891 manteve a previsão da garantia do direito de propriedade e inovou ao prever a possibilidade de desapropriação por utilidade pública; a de 1934, no contexto do Estado Social, previu além dos direitos e garantias individuais, os direitos sociais, e vinculou o direito de propriedade ao interesse social ou coletivo; a de 1937, apesar de seu caráter ditatorial, ampliou as hipóteses de desapropriação; a Carta de 1946 conjugou características das anteriores, condicionando o uso da propriedade ao bem-estar social e prevendo que caberia à lei regulamentar à justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos; o texto constitucional seguinte, de 1967, a despeito de ter reduzido os direitos individuais, ampliou as hipóteses de desapropriação (com fundamento no interesse social), garantiu o direito à propriedade, e ainda contemplou de forma explícita (e inédita) a sua função social (BRAGA, 2009).

A mudança na aceção do direito de propriedade ganhou ainda mais destaque no texto constitucional de 1988, que inovou ao atribuir-lhe caráter de direito fundamental, prevendo-o no artigo 5º, *caput* e inciso XXII. O constituinte de 1988 determinou, ainda, que a propriedade estivesse associada à função social, cujo descumprimento acarretaria sérias consequências para o proprietário, dentre as quais até mesmo a sua perda. Ressalte-se ainda que a atual Constituição também prevê a função social como princípio da ordem econômica, positivado no art. 170, incisos II e III.

A Constituição não prevê apenas a desapropriação como consequência do descumprimento da função social, podendo o Poder Público valer-se também de parcelamento ou ocupação compulsórios e ainda a instituição de IPTU progressivo para aquele proprietário de solo urbano não edificado para que este promova o seu adequado aproveitamento. Recentemente foi aprovada a PEC 57A, que autoriza a desapropriação em caso de trabalho escravo e cuja eficácia depende da aprovação de projeto de lei que defina e regulamente o trabalho escravo (PLS 432/2013).

Embora tenham por objeto diferentes situações envolvendo o direito de propriedade, a existência desses mecanismos reflete a preocupação do constituinte com a função social.

No âmbito infraconstitucional vale mencionar as diferenças entre os Códigos de 1916 e 2002, que também apontam evolução no tratamento da propriedade privada. O Código Civil de 1916 o tratamento dado a propriedade se limitava a regulamentar a situação de seu titular, sendo alheio à função social. Nos dizeres de Helen Orleans (2011) o Código Civil de 1916:

apresentava uma visão estritamente burguesa, possuindo como principal sujeito o homem, casado, pai de família proprietário de bens e testador. Esta era a concepção que prevalecia no mundo jurídico, privilegiando o aspecto individualista, oriundo dos ideias da Revolução Francesa.

Diversamente ocorreu no Código Civil de 2002: as previsões constitucionais acerca do direito de propriedade influenciaram diretamente o novo *Codex*, que passou a vincular o exercício do direito de propriedade às suas finalidades econômicas e sociais, objetivando a persecução da tutela constitucional da função social “reclamando uma interpretação que, para além da mera admissão de eventuais e contingentes restrições legais ao domínio, possa efetivamente dar um conteúdo jurídico ao aspecto funcional das situações proprietárias” (TEPEDINO, 1998).

Ainda citando o autor, Gustavo Tepedino (2011) explicita esta relação com precisão:

A atribuição de um direito é acompanhada da imposição de deveres e obrigações, cuja observância se erige como condição de tutela daquele direito. Com efeito, a categoria de direito subjetivo é substituída pela de situação jurídica subjetiva complexa, composta de direito/dever, e por meio da qual se realizam os interesses individual e coletivo (...)

Vivemos uma fase constitucionalizada do direito civil, em que a aplicação dos institutos previstos no Código Civil só fará sentido se feita sob a égide dos preceitos constitucionais (SOUZA, 2013). Por conseguinte, percebe-se a despatrimonialização do direito civil, onde o exercício do direito de propriedade passará a condicionar-se em respeito aos direitos não patrimoniais daqueles que estão ao redor do titular do bem, conforme defendido por Martinho Miranda (2010).

Aliás, a despatrimonialização do direito civil foi outro fator que contribuiu para a relativização da propriedade privada. Antes predominava o entendimento de que o direito de propriedade correspondia unicamente a uma situação de poder, abstratamente considerada, a

qual todas as coisas e pessoas deveriam sujeitar-se. Se antes era identificada na propriedade uma relação jurídica entre sujeito e coisa, típica da noção de direito real absoluto, atualmente a melhor exegese considera toda a relação intersubjetiva, envolvendo o proprietário e os não-proprietários, isto é, toda a coletividade (TEPEDINO, 2011).

Também neste sentido, manifesta-se Gustavo Tepedino:

(...) propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de centros de interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade. [...] Tal conclusão oferece suporte teórico para a correta compreensão da função social da propriedade, que terá, necessariamente, uma configuração flexível, mais uma vez devendo-se refutar os apriorismos ideológicos e homenagear o dado normativo. A função social modificar-se-á de estatuto para estatuto, sempre em conformidade com os preceitos constitucionais e com a concreta regulamentação dos interesses em jogo.

Logo, o direito de propriedade que não mais pode ser considerado como direito subjetivo e absoluto do proprietário. O melhor entendimento é que se configura como situação subjetiva, constituída não apenas de direitos reconhecidos ao proprietário, mas também de deveres a estes impostos, cujas prerrogativas estão condicionadas à satisfação desses deveres e cuja inobservância deve cair face à utilidade pública (BRAGA, 2009).

Neste sentido é que a função social atua como atributo imprescindível para o pleno exercício do direito de propriedade, vinculando o exercício do direito individual de propriedade à satisfação dos interesses da coletividade. A função social da propriedade detém, em verdade, caráter dúplice atuando tanto como fundamento de sua existência quanto como limitação para coibir abusos.

A limitação do direito de propriedade mostra-se legítima e necessária na medida em que sua tutela detém sentido coletivo, isto é, a propriedade privada não ensejará implicações apenas para o proprietário e sim para toda a coletividade que é afetada por esta relação jurídica. Desta feita, a função social além de compor o núcleo existencial da propriedade, também incide sobre o exercício do direito de propriedade na medida em que corresponde a um modo específico de controle sobre seu exercício.

Assim, o proprietário deve fazer o melhor uso possível de seu bem, atendendo ao seu interesse individual e respeitando a função social. Neste sentido, disserta Gustavo Tepedino (2011):

a faculdade de usar consiste em dar à coisa a destinação econômica que lhe é própria, isto é, utilizar-se dela sem alteração de sua substância. Assim, por exemplo, o titular usa o imóvel quando o habita, permite que terceiro o faça, ou, simplesmente, o mantém em seu poder. No entanto, o uso há de ser *civiliter*, 'uma vez que subordina às normas da boa vizinhança e é incompatível com o abuso do direito de propriedade.

Nas situações em que haja inobservância da função social da propriedade, em que o proprietário se preocupa única e exclusivamente com a sua relação direta com o bem, pode-se dizer que este está incorrendo em abuso de direito, previsto no artigo 187 do Código Civil e vedado em nosso ordenamento, e ainda violando o direito de vizinhança e de propriedade de terceiros.

Para melhor entender o problema deve-se trazer à baila também o direito de vizinhança. Os direitos de vizinhança são limitações impostas por normas jurídicas a propriedades individuais com o intuito de conciliar interesse de vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social (SOARES, 2005).

Previsto no Capítulo V do Código Civil de 2002, o uso anormal da propriedade é expressamente rechaçado em nosso ordenamento, sendo reservado ao proprietário ou possuidor o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Por óbvio que a utilização a que se refere o artigo 1277 do Código Civil refere-se àquela abusiva, anormal, nociva.

Aliás, Bruno Machado (2013) sintetizou bem esta relação entre direito de vizinhança e de propriedade:

O uso anormal da propriedade, segundo as regras do direito de vizinhança, permite que o proprietário ou possuidor de prédio vizinho que cesse as interferências que lhe sejam prejudiciais, assim compreendidas quando ultrapassem os limites ordinários de tolerância (art. 1.277, do Código Civil), pois o exercício do direito de propriedade não deve exceder as necessidades normais da vida cotidiana.

O direito de vizinhança está estritamente relacionado à propriedade condominial, eis que os proprietários são concomitantemente vizinhos e coproprietários. Assim, a conduta do condômino antissocial surge com o uso reiteradamente inadequado de sua unidade autônoma.

A situação envolvendo o condômino antissocial, em que este desrespeita as normas e deveres condominiais é um claro exemplo em que o possuidor do bem não observa a função social em seu exercício. Ante ao uso abusivo do direito de propriedade, surge para os terceiros, vizinhos e demais condôminos a necessidade de reparar tal violação ou fazer cessar este exercício desconforme ao direito. Aliás, o Código Civil de 2002 é claro ao disciplinar o instituto:

Artigo 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Nota-se que mais uma vez o legislador conformou o exercício do direito de propriedade, relativizando-o, de modo que o proprietário ou possuidor não poderá fazer o uso do bem de maneira indistinta, devendo evitar as interferências que de alguma forma prejudiquem terceiros.

O Código Civil prevê, nos arts. 1.336, §2º, 1337, caput e parágrafo único, algumas hipóteses de sanção que podem ser aplicadas ao condômino pelo descumprimento dos deveres condominiais. O diploma, porém, é silente quanto à possibilidade de expulsão do condômino nocivo.

Será preciso, contudo, antes de discutir a possibilidade de expulsão, entender complexidade do direito de propriedade envolvido na propriedade condominial e quais os deveres cujo descumprimento caracteriza a conduta do condômino como antissocial.

### 3) A PROPRIEDADE CONDOMINIAL, OS DEVERES CONDOMINIAIS E O CONDÔMINO ANTISSOCIAL

O surgimento das propriedades condominiais ocorreu por questão de segurança, comodidade e tranquilidade. O Homem, motivado pela necessidade de se concentrar nos centros urbanos se viu obrigado a coabitar o mesmo espaço que outros. Os latifúndios e casas individuais foram aos poucos sendo substituídos por sobrados e edifícios maiores. O Homem antes adstrito ao seu espaço individual viu-se, ainda que relativamente, dividindo sua propriedade com outros seres humanos. Neste contexto, em que há pluralidade de valores, crenças e culturas em um espaço delimitado, é imprescindível a criação de normas para reger esta propriedade conjunta, de modo a garantir uma vivência respeitosa e harmônica entre eles.

A propriedade condominial possui natureza jurídica complexa, uma vez que conjugam a propriedade individual do proprietário (usualmente denominada “unidade autônoma”) e a propriedade comum ou conjunta (a “área comum”). Trata-se de situação em que há indissolubilidade do condomínio, onde há necessariamente a união da propriedade exclusiva e da propriedade comum.

Ênio Zuliani (2011) distingue a propriedade exercida pelo titular exclusivamente sobre um imóvel e a propriedade típica do condomínio edilício:

O domínio pleno obtido pelo registro imobiliário (art. 1227, do CC), sem parceiros, outorga ao dono a faculdade de dispor, usar e gozar da casa térrea ou assobradada, de forma livre, como lhe faculta o art. 1228, do CC. A única restrição decorre da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF) e da proibição de não incomodar os vizinhos com excessos que afetem a segurança, o sossego e a saúde deles (art. 1277, do CC). Diferente será, contudo, quando se habita unidade de prédios de apartamentos, porque, embora o proprietário continue com liberdade para dispor da coisa, sofre limitações consideráveis e significativas quanto ao modo de a utilizar, notadamente as áreas comuns, sobre as quais exerce titularidade gradual (frações ideais). Essa é a essência do condomínio edilício, cuja disciplina inicia-se com a seguinte disposição (art. 1331, do CC)(...)

Nos dizeres de Álvaro Azevedo (2008) “a natureza do condomínio edilício é a coexistência da propriedade individual com a coletiva, é a comunhão de duas situações que, aparentemente parecem antagônicas”.

A propriedade condominial não está restrita a situação em que há pluralidade de proprietários de um mesmo bem. Nos dizeres de Jorge Nehme (2002):

A vida em condomínio apresenta diferenças que não são adaptáveis a todos os cidadãos, especialmente àqueles que se recusam a aceitar limitações ao seu direito de proprietário de uma unidade. Estas limitações não estão inseridas apenas no contexto das áreas comuns; abrangem também o uso da área privativa, interferindo no dia-a-dia do condômino.

Por óbvio, a condição de condômino não se limita ao proprietário do bem, devendo ser estendida aos ocupantes, possuidores, locatários, usufrutuários ou comodatários; todos tem o mesmo direito-dever (AZEVEDO, 2008).

A primeira codificação que se tem notícia disciplinando o condomínio edilício foram as Ordenações Filipinas, vindas da legislação portuguesa. Posteriormente, o instituto foi tratado no Decreto nº 5.481 de 25 de julho de 1928. Tal decreto foi modificado em 08 de fevereiro de 1943 pelo Decreto-lei nº 5.234 e em 05 de junho de 1948. Apesar de superficial, o texto normativo contribuiu para traçar “um rumo ao instituto da propriedade horizontal”. O Código Civil de 1916 foi omissivo sobre o instituto. Em 1964, foi aprovada a Lei nº 4.591 que regulamentou esta modalidade de propriedade. A referida lei sofreu modificações pela aprovação da Lei de nº 4.864, em 1965, e é aplicada, naquilo que é compatível com a Lei nº 10.406 de 2002, o nosso atual Código Civil, vigorando até o momento (SOARES, 2005).

Atualmente aplicam-se as disposições constantes dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, aquilo que for compatível da Lei nº 4.864 de 1965 e ainda as normas específicas previstas no âmbito de cada condomínio edilício, na chamada “convenção de condomínio”. O Código Civil dispôs as regras gerais para a organização e funcionamento do instituto, cabendo à convenção do condomínio esmiuçar suas particularidades.

A convenção de condomínio regulamenta a vida em comum, configurando verdadeiro complexo normativo de direitos e de obrigações dos condôminos (AZEVEDO, 2008). Ressalte-se, contudo, que o espaço destinado para o exercício da autonomia privada foi expressamente delimitado pelo legislador, de forma que apenas ante autorização ou omissão e havendo compatibilidade é que serão aplicadas as disposições da convenção condominial, em detrimento das normas previstas no Código Civil. Não obstante, mais uma vez o legislador previu expressamente a função social como incidente limitador da propriedade, como se afere:

Artigo 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

Do diploma extraímos duas conclusões: a primeira é que embora o Código Civil tenha permitido que o condomínio estabeleça regras especiais para a manutenção da convivência, é vedado que estas sobrepujem as normas de ordem pública; a segunda é que mais uma vez a função social é elemento limitador do exercício do direito de propriedade.

Os moradores do condomínio edilício dividem mais que as áreas físicas comuns, partilham do mesmo direito de propriedade, que só poderá ser plenamente exercido se em consonância sua função social. Ilustra Ênio Zuliani (2011) que “o prédio é como se fosse uma casa habitada por diversos proprietários e, se não há regras regulamentando o convívio, a desordem avança e caminha rumo à ilicitude descontrolada”. Assim, a estipulação de normas de convivência é essencial para manter a harmonia entres os condôminos e para solucionar os conflitos que por ventura surjam dessa convivência.

O artigo 1.336 do Código Civil dispõe alguns dos deveres condominiais:

Artigo 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Insta salientar, mais uma vez, que este rol não é taxativo. Isto porque pode ainda a convenção condominial prever outros deveres além dos constantes do artigo 1.336 do Código Civil, desde que respeitadas os limites impostos pela lei. Por conseguinte, como defende Jorge Nehme (2011), a convenção de condomínio “obriga tanto quanto a lei” e caso seja descumprida há ato ilícito e ilegal, caracterizando-se também como conduta nociva.

Como visto, a função social do direito de propriedade tem caráter dúplice, colocando-se tanto como fundamento quanto como limitação para o seu exercício. Neste sentido, o condômino que repetidamente descumpre os deveres e normas condominiais não estará observando a função social da propriedade. Surge, então, a figura do condômino antissocial ou nocivo, cujas condutas serão objeto de análise a seguir.

Mas, quem é o condômino antissocial ou nocivo? Quais condutas o qualificam como tal?

O condômino antissocial é definido por Américo Angélico (2003) como aquele “contrário à sociedade (condomínial); aquele que se opõe ao convívio social; insociável; contrário à organização, costumes ou interesses da sociedade”.

Deise Soares (2005) descreve diversas hipóteses em que entende haver comportamento antissocial do condômino:

“(…) alterações estruturais amplas, idôneas a colocar em risco a saúde da edificação e segurança de seus habitantes; manutenção de casa de tolerância na unidade autônoma; atentado violento ao pudor; deficiência mental que traga riscos aos condôminos; vida sexual escandalosa; exercício de atividade profissional nociva ao imóvel residencial; república de estudantes; superuso da unidade autônoma; toxicomania; brigas ruidosas e constantes; guarda de animais em condições incompatíveis com a habitação humana, etc...”

André Luiz Junqueira (2008), por seu turno, entende que a expressão antissocial está relacionada a todo e qualquer descumprimento das normas do condomínio, embora apenas o art. 1337 a mencione expressamente.

Para Martinho Miranda (2010), a situação envolvendo o condômino antissocial lida com “alguém que não exerce adequadamente um direito do qual é portador” e em consequência disso, tem como “consequência direta, simples e natural a perda desse mesmo direito”. Porém, assevera que a pena de determina a perda do direito de propriedade só é cabível se o mesmo é “exercido de maneira extremamente abusiva e grave, havendo sempre antes uma escala progressiva de sanções para quem exerce irregularmente o seu direito”.

Atesta André Dutra (2013) que a expressão “condômino antissocial” corresponde a um conceito jurídico indeterminado e como tal requer o preenchimento axiológico do seu significado. Para isso, salienta que deve ser feita uma interpretação sistemática do conceito constante do art. 1.377 do Código Civil. Assevera o autor ainda que um dos critérios que pode ser utilizado para analisar a existência e a gravidade da violação das normas condominiais consta do parágrafo único art. 1277 do Código Civil que disciplina o direito de vizinhança que dispõe que “*proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.*”

Como se depreende não há consenso sobre quais as condutas qualificam o comportamento do condômino como antissocial. O incômodo causado é algo subjetivo, que só poderá ser constatado em cada caso especificamente considerado. Porém, não há controvérsia de que o descumprimento reiterado e injustificado das normas condominiais, não

cumprindo a função social da propriedade, pode qualificar tal comportamento nocivo. Para André Dutra (2013) não é preciso que a reiteração diga respeito à mesma conduta, de modo que através de ações diversas pode o condômino causar desconforto ao grupo, seja prejudicando ora a segurança, ora o sossego, por exemplo.

Analisemos primeiro os deveres condominiais constantes do art. 1.336 do Código Civil. O inciso I trata das despesas condominiais, as quais cada condômino deve contribuir de acordo com sua fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção. Trata-se de situação em que o condômino encontra-se em situação de inadimplência frente ao condomínio. Sem dúvidas o atraso no pagamento das despesas comuns causa transtorno ao condomínio e demais condôminos, pois muitas vezes veem “obrigados” a arcar com a quota relativa ao condômino mau pagador, a fim de manter a conservação do condomínio.

Há discussão se a inadimplência é suficiente para enquadrar o condômino na condição de antissocial. O entendimento de Jorge Nehme (2002) é que ante a inadimplência com o dever de contribuir com as despesas comuns, denominada de contribuição ou taxa condominial, pode ocorrer a chamada “exclusão indireta”, em que em sede de cobrança judicial o juiz determina a penhora da unidade e conseqüente alienação judicial para a quitação do débito do condômino inadimplente. Entende que o pagamento da taxa condominial é “primordial não só para a manutenção da unidade, mas do próprio condomínio”. Para o autor a não conservação das coisas comuns compromete a vida estrutural e, por conseguinte, a segurança de toda a edificação.

O §1º do art. 1.336 do Código Civil prevê específica multa para ser aplicada quando houver atraso no pagamento da contribuição. Para André Dutra (2013), de fato, em certos casos a inadimplência não se justifica por dificuldades financeiras, assim, caso a multa não seja suficiente para coibir novos atrasos, já dispõe o condomínio de instrumento jurídico adequado para obrigar o condômino a pagar o que deve, podendo valer-se para tanto de ação de cobrança.

O inciso II veda a realização de obras que comprometam a segurança da edificação. Prevê o inciso III um condicionamento do condômino quanto à alteração da forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

Por fim, o inciso IV dispõe que deve o condômino dar à sua unidade a mesma destinação que tem a edificação e que não deve utilizá-la de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Insta salientar que a antissociabilidade não se enquadra como conduta nociva. A conduta nociva é aquela que prejudica a convivência comum, tornando-a insustentável. De

acordo com André Dutra (2013) não se pode incluir no conceito de antissocial “a pessoa que não se socializa dentro do condomínio ou que trata os vizinhos de forma diferente”. Isto seria condenar a pessoa por sua personalidade, o que afronta os direitos fundamentais garantidos em nosso ordenamento.

Para Martinho Miranda (2010) a qualificação dada pelo legislador para atribuir ao condômino a alcunha de antissocial, leva a concluir que se está diante de alguém que comete, à luz do artigo 187 do Código Civil, ato ilícito por abuso de direito, uma vez que, no exercício do direito de propriedade, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim social.

No âmbito do direito de propriedade o abuso do direito pode ser extraído do §2º do artigo 1.228 do Código Civil que dispõe “são defesos os atos os que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”. Trata-se de situação em que o titular do direito de propriedade claramente abusa do seu direito de propriedade e acaba por interferir negativamente na esfera de outrem.

O condômino que se utiliza de sua propriedade egoisticamente incorre em abuso do direito, pois age em oposição do direito de propriedade, que para ser plenamente exercido deve atentar para a sua função social.

Mais uma vez destaca-se a relativização do direito de propriedade e a incidência da função social, eis que o titular do direito de propriedade ou o possuidor do bem deve utilizá-lo dentro da normalidade, isto é, só é lícita a fruição quando o uso for regular, sem abuso ou excesso.

Ressalte-se que embora o descumprimento dos deveres condominiais previsto no Código Civil e na convenção de condomínio permita uma caracterização mais nítida de transgressão da ordem pelo condômino antissocial, esta também ocorre quando há desrespeito a normas implícitas, que são aquelas que embora não escritas são imprescindíveis para a convivência comum. Assim, aferido comportamento que viole, por exemplo, os bons costumes daquela comunidade, que cause constrangimento aos demais condôminos, que impeça uma vivência pacífica entre os mesmos, também estará configurada a conduta antissocial.

Logo, o comportamento do proprietário ou possuidor em dissonância com os interesses do condomínio edilício, que desrespeite o direito de propriedade dos demais, lhes cause perturbação, lhes afete o sossego, a segurança e a harmonia deve ser suprimido. Para coibir o descumprimento das normas comuns, valeu-se o legislador de alguns instrumentos, dentre os quais se destacam as multas progressivas previstas nos arts. 1.336, §2º e 1.337,

*caput* e parágrafo único do Código Civil. Contudo, como será discutido no próximo capítulo, em determinadas situações a cobrança da multa não se mostrará medida suficiente para tanto, fazendo-se necessário refletir quanto à possibilidade de sanção mais severa, qual seja, a exclusão do condômino antissocial.

#### 4) SANÇÕES APLICÁVEIS AO CONDÔMINO ANTISSOCIAL E A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO

Como visto, caracterizado o comportamento antissocial do condômino, pelo descumprimento dos deveres condominiais destinados à manutenção da ordem, é possível que o condomínio cobre-lhe multa. A previsão das multas tem caráter cominatório, isto é, pretende-se coibir que os condôminos descumpram os deveres comuns e pratiquem condutas que perturbem a harmonia e desequilibrem as relações no âmbito do condomínio.

No pensar de Ênio Zuliani (2011):

espera-se que, com o peso da sanção financeira a qual mexe no bolso do infrator, ele sofra um choque persuasivo e mude radicalmente a conduta, transformando-se, senão em morador exemplar, no mínimo em condomínio que não cause encrencas.

A cobrança de multa fundamenta-se no direito de vizinhança, constante do artigo 1.277 do Código Civil e na limitação do direito de propriedade, nos termos do art. 1.228, §2º do mesmo diploma legal, pois aos vizinhos é permitido fazerem cessar as interferências prejudiciais e ao proprietário é vedada a prática de atos que não tragam comodidade ou utilidade e que prejudiquem outrem.

A multa constante do Código Civil, no §1º do artigo 1.336 trata da sanção aplicável no caso de inadimplência, isto é, no atraso no pagamento das despesas condominiais, que constitui hipótese específica de descumprimento de um dever condominial. Atente-se que o atraso no pagamento das despesas seja uma situação incômoda, porém, para que reste configurada a conduta nociva deve o condômino portar-se a ponto de gerar uma incompatibilidade de convivência.

O Código Civil também prevê que sejam impostas multas aos condôminos pelo descumprimento de outros deveres que não o da inadimplência, constantes do §2º do artigo 1336 e do artigo 1337, *caput* e parágrafo único:

Art. 1336. São deveres dos condôminos:

(...)

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

(...)

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

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

No caso da multa prevista no §2º do artigo 1336 do Código Civil, esta será aplicada quando houver desrespeito às normas constantes nos incisos II a IV do art. 1335 também do Código Civil, limitada a cinco vezes o valor das contribuições do condômino e anuência da assembleia condominial, (caso haja omissão na convenção será exigida a concordância de no mínimo dois terços dos condôminos restantes). Há ainda quem defenda que deve ser assegurada a ampla defesa ao condômino que infringir as normas condominiais, a fim de evitar possíveis arbítrios. Aliás, este é o teor do enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do CJJ/STJ dispõe que “as sanções do artigo 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.

Não obstante isso, o artigo 1337 prevê a imposição de nova multa para aquele “não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes”. Trata-se de pena mais gravosa, imposta quando houver a reiteração no descumprimento dos deveres condominiais e desde que com a anuência de no mínimo três quartos dos demais condôminos. O aumento no quórum para a aplicação da multa reflete que ante uma transgressão reiterada é razoável que o condômino seja que mais onerado, havendo assim uma progressão na sanção imposta.

Seguindo a progressão das multas, o legislador no parágrafo único do artigo 1337 previu nova multa a ser aplicada ao condômino ou possuidor que por reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, no montante de dez contribuições condominiais. Observa-se que este é o único artigo do Código Civil que faz menção expressa à expressão “comportamento antissocial” o qual o relaciona diretamente à incompatibilidade de convivência. Assim, tem-se hipótese em que a conduta do condômino nocivo já superou há muito a suportabilidade pelos demais, sendo razoável a aplicação de multa mais severa.

A lógica adotada pelo Código Civil quanto às sanções aplicáveis neste caso é de progressão na gravidade da sanção: quanto maior for a transgressão causada pelo condômino, razoável que lhe aplicada sanção mais rigorosa.

Pensemos na situação envolvendo o condômino antissocial cuja conduta está causando transtorno aos demais, afetando-lhes a segurança, a saúde e o sossego. Ele frequentemente dá festas em sua unidade condominial, com muito barulho, ouve música elevada em horário não permitido na convenção de condomínio, leva ao condomínio pessoas desconhecidas, faz uso irrestrito de bebidas e álcool (inclusive na área comum, perto de crianças), deixa os portões abertos, dentre outras atitudes que estão tornando a sua convivência com os demais insustentável. É convocada assembleia condominial em que fica determinado que este condômino deve pagar multa equivalente a três vezes o valor das contribuições condominiais, nos termos do artigo 1.336, §2º do Código Civil.

Não obstante isto, meses depois, devido a persistência do mesmo em descumprir as normas comuns, nova assembleia foi convocada e o condômino nocivo novamente multado, dessa vez cinco vezes o valor das contribuições condominiais, conforme dispõe o artigo 1337 do Código Civil. Neste ponto, a relação do mesmo com os demais condôminos vai se tornando cada dia mais desagradável, com brigas constantes, troca de ofensas e até mesmo resistência do condômino em pagar as contribuições condominiais, por exemplo, com notório intuito de prejudicar a coletividade.

Mais uma vez convocam-se os demais condôminos para assembleia e fica determinada nova multa a ser aplicada, desta vez no valor de dez contribuições condominiais. O condômino nocivo paga a multa e avisa que continuará dando suas festas e “usando o apartamento como bem quiser, pois ninguém pode lhe dizer o que fazer em sua casa”.

O exemplo acima descrito ilustra uma situação típica de condômino nocivo, em que este incorre no reiterado descumprimento dos deveres condominiais, abusando claramente de seu direito de propriedade, usando de sua unidade autônoma como bem lhe interessa, ainda que isto cause perturbação aos demais condôminos, desrespeitando, assim, a função social da propriedade.

Neste caso poderia até ser determinado o pagamento de uma nova multa, porém, como visto o mesmo condômino já foi multado três vezes e insiste em sua conduta egoísta, de forma que as multas não mais cumprem a sua função, fazendo-se necessária a discussão da imposição de uma sanção mais gravosa. Sobretudo em se tratando de condôminos mais abastados a multa não surtirá o efeito desejado, qual seja coibir o

comportamento dissonante do condômino nocivo. Surge então o questionamento acerca da possibilidade de expulsão do condômino antissocial.

Analisemos primeiro a corrente que se opõe à possibilidade de excluir o condômino nocivo do condomínio edilício. Os principais argumentos adotados por esta corrente são a ausência de previsão legal expressa que autorize esta sanção e na proteção constitucional conferida ao direito de propriedade. Nos dizeres de Arnon Velmovitsky (2013) o legislador ao omitir quanto à previsão da exclusão “demonstrou comportamento conservador, tornando indispensável o aprimoramento e substituição do texto do artigo 1.337 o Código Civil”.

Flávio Tartuce, por exemplo, filia-se à corrente contrária à expulsão do condômino antissocial argumentando que a medida viola o princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88) e a solidariedade social (art. 3º, I, CF/88). Para o autor as sanções pecuniárias existentes são suficientes para o caso, sobretudo, devido à crescente valorização da pessoa e de sua dignidade.

De fato, como orienta André Dutra (2013) considerando a adoção de nosso ordenamento pelo princípio *numerus clausus*, no que se refere aos direitos reais, a adoção da expulsão com a venda a unidade autônoma do condômino antissocial, por exemplo, pode mostrar-se abusiva, uma vez que os modos de perda da propriedade devem ser expressos na lei. Mas, como será defendido a seguir, a expulsão defendida não se relaciona com a perda da propriedade pelo seu titular e pode mostrar-se, muitas das vezes, como a última alternativa restante para o condomínio frente ao condômino que não observa a função social de sua unidade. Ademais, nos dizeres do citado autor não é razoável exigir que os demais condôminos fiquem inertes e que se sujeitem aos arbítrios do condômino nocivo:

impedir que a assembleia adote qualquer outra medida que não seja a imposição de multa de até dez cotas condominiais equivaleria a sujeitar os demais condôminos ao suplício, pois em muitas situações a aplicação da multa, mesmo quando alcançado o difícilíssimo quórum legal, não surte qualquer efeito sobre o condômino ou possuidor nocivo.

Não obstante, admitir unicamente a imposição de multas como sanção aplicável ao condômino ou possuidor nocivo seria como que se fosse possível precificar a paz, a segurança ou o sossego almejados pela comunidade condominial. Significaria nos dizeres de André Dutra (2013) “dizer que ele, desde que pague as multas que lhe forem impingidas, tem sinal verde para se comportar como bem entender”.

Em maior número são os autores que são mostrados favoráveis à determinação de exclusão do condômino. Para André Luiz Junqueira (2008) é possível a expulsão do condômino antissocial, pois “obrigar os condôminos a “suportar o insuportável” é permitir que seus direitos fundamentais de propriedade e moradia sejam lesados”, devendo o julgador valer-se uma ponderação dos direitos envolvidos, indagando-se se o direito de moradia de um (condômino antissocial) superaria o direito de propriedade e de moradia dos demais.

Também opinam favoravelmente pela exclusão do condômino antissocial Jorge Nehme (2003), Álvaro Azevedo (2008), Martinho Miranda (2010) e Luiz Adolfo e Rafael Bonacina (2011).

A controvérsia, porém, não se limita à possibilidade da expulsão do condômino nocivo, mas também quanto às circunstâncias em que esta ocorre, sobretudo se a exclusão implicará ou não na perda do direito de propriedade deste condômino.

#### 4.1.) EXPULSÃO DO CONDÔMINO NOCIVO: PERDA DO DIREITO DE PROPRIEDADE?

Uma vez constatada a razoabilidade da expulsão do condômino nocivo, é preciso delimitar o âmbito de incidência desta sanção, isto é, quais serão as consequências uma vez que fique determinado o seu afastamento do condomínio edilício.

André Luiz Junqueira (2008) aduz que a expulsão não implica na perda da propriedade propriamente dita e sim perde o condômino o direito ao uso do imóvel, subsistindo os demais poderes inerentes à propriedade.

Também neste sentido manifesta-se Ênio Zuliani (2011), para quem a exclusão não seria uma pena civil aplicável pelo juiz sem que haja norma autorizadora, mas sim “uma solução prevista no ordenamento para adequar os interesses conflitantes dos proprietários”. Para o autor a não admissibilidade da medida ao argumento de que a lei não autoriza este julgamento é frágil, pois o próprio art. 126 do CPC pode ser usado como fundamento para aplicação da expulsão.

Para André Dutra (2013) é possível sim expulsar o condômino antissocial, desde que esta exclusão seja espécie de “desapossamento que somente ocorrerá caso fique cabalmente demonstrado que inexistem outras medidas menos drásticas capazes de fazer cessar o mau uso da parte comum do prédio ou da parte privativa”. Este também é o posicionamento de Américo Angélico (2003), que acresce que a sanção é cabível:

“ante a evidência dos fatos, da prova inequívoca e do convencimento da verossimilhança, decidindo pela exclusão do coproprietário da unidade condominial, continuando este com seu patrimônio, podendo locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio”.

Ainda sobre as diferenças de tratamento em relação ao condômino social e a dimensão de sua expulsão, também é controversa a posição da jurisprudência brasileira. Após uma resistência inicial de os tribunais em aplicar a pena de expulsão, aos poucos a alternativa tem sido apontada como a medida mais adequada para o restabelecimento da ordem.

Os julgados a seguir exemplificam a evolução do pensamento dos tribunais pátrios:

Ação de conhecimento proposta por condomínio objetivando a **exclusão de moradores com comportamento antissocial** da comunidade condominial. Improcedência do pedido. Apelação do Autor. Prova carreada aos autos que demonstrou a incapacidade dos Apelados de conviverem pacificamente em sociedade. Pedido de expulsão dos Apelados do Condomínio-Apelante que **não tem amparo legal**, já que a lei não prevê esse tipo de sanção para o caso como o dos autos, mas tão **somente penalidades administrativas, como as dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil**. Honorários advocatícios devidos pelo Apelante, pois verificada a sucumbência, tendo sua fixação observado os critérios previstos no artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil. Desprovimento da apelação (TJ/RJ - Ac. 0042255-53.2009.8.19.0001, 8ª Câmara Cível, Rel. Des. Ana Maria Oliveira, v.u., j. 28.09.10). (g.n.)

No primeiro caso nota-se que embora tenha ficado provada a incapacidade dos apelados em conviverem em comunidade, o pleito de exclusão dos mesmos do condomínio edilício foi indeferido devido à ausência de amparo legal e ainda foi ressaltada a aplicação apenas de sanções administrativas, que seriam as multas constantes dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil.

Diversamente ocorreu nas decisões a seguir, onde foi reconhecido o afastamento do condômino nocivo como medida adequada para a promoção da harmonia na comunidade condominial:

*CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Situação criada por morador, sargento da Polícia Militar, que, **reincidente no descumprimento das normas regulamentares, renova condutas antissociais, apesar da multa aplicada e que não é paga**, construindo, com isso, clima de instabilidade ao grupo e uma insegurança grave, devido ao seu gênio violento e ao fato de andar armado no ambiente, por privilégio profissional. Adequação da tutela antecipada emitida para obrigá-lo a não infringir a convenção, sob pena de multa ou outra medida específica do § 5º do art. 461 do CPC, inclusive o seu afastamento. Interpretação do art. 1.337 do CC. Não provimento.*

(TJSP. Agravo de Instrumento n.º 513.932.4/3. Relator Desembargador Ênio Santarelli Zuliani. Data da publicação: 02/08/2007) (grifo nosso)

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL. Preliminar. Intempestividade. Inocorrência. Apelo pelo interposto antes da decisão dos embargos. Ratificação. Desnecessidade. **Exclusão de condômino nocivo. Limitação do direito de uso/habitação, tão somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa.** Assembleia geral realizada. Notificações com oportunização do contraditório. Quórum mínimo respeitado (3/4 dos condôminos). **Multa referente ao décuplo do valor do condomínio. Medida insuficiente. Conduta antissocial contumaz reiterada.** Graves indícios de crimes contra a liberdade sexual, redução à condição análoga a de escravo. Condômino que aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial. Alta rotatividade de funcionárias que, invariavelmente saíam do emprego noticiando maus tratos, agressões físicas e verbais, além de assédios sexuais entre outras acusações. Retenção de documentos. Escândalos reiterados dentro e fora do condomínio. Práticas que evoluíram para investida em moradora menor do condomínio, **conduta antissocial inadmissível que impõe provimento jurisdicional efetivo.** Cabimento. Cláusula geral. Função social da propriedade. **Mitigação do direito de uso/habitação.** Dano moral. Não conhecimento. Matéria não deduzida e tampouco apreciada. Honorários sucumbenciais fixados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Manutenção. Peculiaridades do caso concreto. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJ/PR - Ac. 957.743-1, 10ª Câmara Cível, Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas, v.u., j. 13.12.12). (grifo nosso)

No caso de relatoria do Desembargador Ênio Santarelli Zuliani ficou determinado o afastamento do condômino nocivo. Observa-se, contudo, que o afastamento consistiu em medida cominatória, a fim de obrigar o condômino a não mais descumprir a convenção condominial, e não como propriamente uma penalização pela conduta antissocial.

Já na decisão seguinte, restou caracterizada a conduta nociva e foi permitida mitigação do direito de uso/habitação para que ficasse o condômino antissocial afastado do condomínio e fosse obrigado a pagar indenização por danos morais. Neste caso a sanção aplicação não teve caráter meramente cominatório e sim, agiu como verdadeira pena pelo respeito às normas comuns.

Como se percebe, a sanção que *a priori* poderia ser considerada demasiada severa já não se mostra mais tão absurda, uma vez que a cobrança de multas mostrou-se inócua frente o comportamento antissocial, pois por vezes não conseguiu coibi-lo. Ressalte-se que o enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil do CJJ/STJ corrobora com o entendimento

de que é possível a exclusão do condômino antissocial, desde que observados determinados requisitos:

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.

Outro aspecto que merece reflexão é quanto à prerrogativa de os próprios condôminos expulsarem o condômino antissocial. No sentir de Kleiton Franco (2013) a assembleia condominial não pode tratar do direito de propriedade, podendo decidir, contudo, pelo ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto a exclusão do condômino antissocial. Aliás, a anuência dos condôminos anterior ao ajuizamento de ação que vise excluir o condômino mostra-se necessária por motivos óbvios: se é exigida a concordância dos demais para a imposição de multa pelo inadimplemento de determinado dever condominial, com mais razão se faz precisa a sua concordância para que o condomínio entre em juízo pleiteando a retirada do condômino indesejado.

Por fim, é válido citar o tratamento que os ordenamentos jurídicos estrangeiros dão à temática envolvendo o condômino antissocial e a possibilidade de sua expulsão.

No ordenamento jurídico espanhol, há norma que prevê expressamente esta possibilidade (Lei 49/1960, art. 19), caso o infrator não mude sua conduta, ficando este privado, mediante ordem judicial, de utilizar a coisa por prazo não superior a dois anos (ZULIANI, 2011).

Na Argentina, há a Ley de Propiedad Horizontal (13.512/48), que também não previu a perda da propriedade, mas dá amplos poderes ao Magistrado para fazer cessar às interferências negativas ocasionadas pelo condômino nocivo, podendo facultade inclusive, caso as interferências não cessem, a retirada do condômino antissocial pelos demais condôminos (DUTRA, 2013).

Menciona ainda André Dutra (2013) que a possibilidade de exclusão do condômino antissocial é admitida na Alemanha, Espanha, Uruguai e México.

## 5) CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo principal deste trabalho foi analisar a possibilidade de se aplicar ao condômino antissocial uma sanção não prevista em lei e se esta sanção, qual seja, a exclusão deste condômino, violaria o direito de propriedade.

O condômino antissocial é aquele com o qual a convivência se torna insuportável ao longo do tempo, dada a repetição de comportamento contrário às normas condominiais, constantes do Código Civil, da convenção de condomínio e as demais normas necessárias à boa vida em comunidade. Com o descumprimento reiterado de tais normas a vida em comum aos poucos vai tornando-se cada vez mais penosa, uma vez que este indivíduo não observa devidamente a função social quando do exercício de seu direito de propriedade.

A função social é atributo que não pode ser dissociado do direito de propriedade. Detém caráter dúplice, constituindo fundamento instituidor do direito de propriedade, isto é, o que fundamenta a apropriação de um bem por um titular é a prerrogativa de o homem valer-se do bem para dele retirar alguma utilidade; e serve ainda como limite ao exercício do deste direito, uma vez que não mais se sustenta o entendimento do mesmo como direito absoluto. Assim, dada a importância da função social para o direito de propriedade, juntamente com a vedação do abuso do direito e à observância do direito de vizinhança e de propriedade dos demais condôminos, torna-se razoável a relativização do direito de propriedade pelo indivíduo que não o utilizou de forma razoável e adequada.

Conforme mencionado, o principal argumento levantado por aqueles que se opõem à expulsão reside na ausência de previsão legal para tanto e para a proteção do direito de propriedade, constitucionalmente assegurado. Embora não haja uma previsão expressa autorizando a expulsão do condômino antissocial, esta medida pode ser inferida da interpretação sistemática dos artigos que tratam do direito de propriedade (artigo 5º, *caput*, XXII, XXIII da Constituição Federal; artigos 1.228, §2º; 1.335, I e II; 1.337, parágrafo único, Código Civil), do direito de vizinhança (artigo 1.277, *caput* e parágrafo único do Código Civil) e de moradia (artigo 6º, Constituição Federal).

Não obstante, de certa forma, o condômino nocivo que injustificada e reiteradamente descumpra as normas e prejudica a harmonia da comunidade condominial acaba por limitar o direito de propriedade dos demais condôminos, que tem o direito de fazer o uso de suas unidades sem perturbação ou preocupações.

A exclusão do condômino antissocial surge como alternativa ao condomínio, que após frustradas tentativas de retornar a ordem e a harmonia na comunidade, precisa valer-se de instrumento mais incisivo a fim de fazer cessar o comportamento indesejado e prejudicial à vida em comum.

Justamente por tratar-se de medida extrema, é preciso, admitindo-se a expulsão do condômino antissocial, exija-se primeiro que sejam preenchidos certos requisitos para que a então retirada do condômino antissocial seja justa.

Dada a gravidade da sanção discutida, que impõe a retirada do condômino de sua unidade autônoma e, por conseguinte, o seu afastamento do condomínio edilício, deve a expulsão ser aplicada como última alternativa. Deve, então, restar demonstrada a tentativa de fazer cessar o comportamento indesejado do condômino antissocial, o que pode ser feito pela indicação, por exemplo, da aplicação de todas as multas em lei previstas sem que tenham surtido efeito de desestimular a conduta antissocial do condômino nocivo.

Os próprios moradores não podem expulsar o condômino nocivo. Caso contrário, estar-se-ia diante de verdadeiro exercício arbitrário das próprias razões, conduta punível inclusive penalmente. Para evitar esta “justiça com as próprias mãos” que caracterizaria verdadeira transgressão à nossa realidade jurídica, mostra-se razoável a intervenção do Estado, representado na figura do juiz, como um terceiro imparcial e desinteressado, que analisará a conduta antissocial e se for o caso, determinará a expulsão do condômino antissocial para que seja restabelecida a ordem. Este seria o primeiro razoável requisito exigível para a aplicação da sanção: a expulsão deve ser judicial.

Mostra-se plausível também, seguindo a ideia de progressividade das multas cominadas ao condômino antissocial, que a expulsão pleiteada obtenha a concordância de número razoável dos demais condôminos, de forma que o síndico, ao representar em juízo o condomínio edilício, aja conforme a vontade, se não de todos, da grande maioria.

É importante, ainda, refletir sobre quais os comportamentos que poderiam ensejar a expulsão do condômino antissocial. A situação que permite a expulsão do condômino antissocial é aquela em que a convivência com este, devido ao reiterado descumprimento dos deveres condominiais e das normas de ordem, torna-se insustentável. A exclusão será a sanção aplicável quando não houver mais meios de manutenção da harmonia no condomínio edilício que não pela retirada do morador que causa o desequilíbrio.

Pontue-se neste aspecto que, se o inadimplemento por si só não pode ser admitido para qualificar o condômino antissocial, com mais razão não é uma transgressão suficiente para ensejar, por si só, a sua expulsão. Como mencionado, ante um inadimplemento

ou reiterado atraso nos pagamentos das despesas condominiais há outras medidas judiciais cabíveis, como, por exemplo, uma ação de cobrança. Logo, embora o atraso no pagamento das taxas condominiais possa causar transtorno ao condomínio, o inadimplemento por si só não deve ser considerado como caracterizador da conduta antissocial para ensejar a expulsão deste condômino.

Assim, aferida *in concreto* a insuportabilidade da convivência com o morador e a impossibilidade de restabelecimento da ordem e harmonia, a determinação de afastamento do condômino nocivo estará restringindo o seu direito de uso do bem que antes ocupado. Porém, a restrição de uso não esgota as prerrogativas que possui o proprietário, pois como se sabe, partindo-se de uma visão materialista, restam-lhe ainda a fruição, a disposição e o direito de sequela. O fato de o condômino não poder mais habitar o condomínio edilício não o impede, por exemplo, de locar o imóvel e com o dinheiro do aluguel, encontrar nova morada.

Na hipótese de o condômino antissocial não ser o proprietário e sim o locatário do bem, é perfeitamente possível a sua exclusão do condomínio por meio de ação de despejo, com fulcro nos artigos 9º, II e 47, I da Lei nº 8.245/91.

A aceitação da exclusão do condômino nocivo justifica-se não só como medida razoável pela conduta insuportável do mesmo, mas também por ser coerente ao atual tratamento dado ao direito de propriedade, que cada vez mais tem sido relativizado para atender também os interesses da coletividade e não apenas do proprietário. Logo, as alegações de ausência de previsão legal da sanção, do caráter absoluto e real do direito de propriedade, da previsão constitucional do direito de propriedade como direito fundamental não mais se sustentam quando analisamos a situação pela ótica da relativização do direito de propriedade e da necessidade de observância de sua função social.

Conclui-se, por fim, que verificado o mau uso da propriedade, não pode o julgador coadunar com o abuso do direito, devendo sim agir nas situações em que for provocado. A restrição sofrida com a exclusão do imóvel é necessária para o que exercício do direito de propriedade possa novamente ser pleno, pois tal como o direito de propriedade possui previsão constitucional, também o possui a função social, e de mesmo modo merece ser observado. Ademais, permitindo-se a exclusão do condômino antissocial não só se estará tutelando a função social daquela propriedade que foi mal utilizada, como também estar-se-á permitindo que os demais condôminos possam ter seus direitos à propriedade e à moradia preservados.

## 6) REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva; BONACINA, Rafael. A (im)possibilidade de exclusão do condômino nocivo. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/article/viewFile/2166/1767>>. Acesso em: abr de 2014.

ANGÉLICO, Américo Isidoro. Exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial à luz do novo Código Civil. Disponível em: <<http://sisnet.aduaneiras.com.br/lex/doutrinas/arquivos/multacondncc.pdf>>. Acesso em: mar de 2014.

AZEVEDO, Álvaro Vilaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. Revista Magister do Direito Civil e Processual Civil, Porto Alegre, n. 27, p.49-60, nov./dez, 2008. In: Blog do Direito Civil e Imobiliário. Disponível em: <<http://civileimobiliario.com.br/wp-content/uploads/2013/05/Cond%C3%B4mino-Anti-Social-Villa%C3%A7a.pdf#page=0>>. Acesso em: mar 2014.

BAROUCHE, Tônia de Oliveira; MILÃO, Diego Antônio Perini. A responsabilidade no condomínio edilício. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 94, nov 2011. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=10671&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10671&revista_caderno=7)>. Acesso em: jun 2014.

BRAGA, Roberta Chaves. Direito de Propriedade e a Constituição de 1988. Monografia... Fortaleza, Ceará 2009.

BRASIL. Código Civil (2002). Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em: 10 abr 2014.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 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: 10 abr 2014.

CHAVES, Antonio. Direitos de vizinhança – uso nocivo da propriedade. Revista dos Tribunais, v. 689, p. 14. Março de 1993.

DUTRA, André Abelha. Abuso do direito no condomínio edilício. Editora safe. 2013. p. 129-162.

FACHIN, Luiz Eduardo. Conceituação do direito de propriedade. Doutrinas Essenciais de Direitos Humanos, v. 2, p. 813. Agosto de 2011.

FOGAÇA, E. Polêmica lei pune morador antissocial. Folha de São Paulo, março de 2003 Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci1603200301.htm>>. Acesso em: abr de 2014.

FRANCO, Kleiton Serrão. Possibilidade de expulsão do condômino antissocial. Revista Visão Jurídica, nº 83, ISSN 18097170, 01/04/13, p.62/4. Disponível em:<[https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CB4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.flaviotartuce.adv.br%2Fartigos%2F201311251520000.artigo\\_kleiton\\_cond.dot&ei=ja6xU\\_5R87CwBJaugMgD&usg=AFQjCNG7YamIvbxFj6SGBW4iUd5HhfWxrw&bvm=bv.69837884,d.cWc](https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CB4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.flaviotartuce.adv.br%2Fartigos%2F201311251520000.artigo_kleiton_cond.dot&ei=ja6xU_5R87CwBJaugMgD&usg=AFQjCNG7YamIvbxFj6SGBW4iUd5HhfWxrw&bvm=bv.69837884,d.cWc)>. Acesso em jun de 2014.

GONÇALVES, Eliseu da Costa; ZANDONÁ, Maurício. A despatrimonialização do direito civil. Revista Paradigma, n. 19, 2010, p. 71-82. Disponível em: <<http://www9.unaerp.br/revistas/index.php/paradigma/article/view/67>>. Acesso em: maio de 2014.

JUNQUEIRA, André Luiz. Possibilidade de exclusão de condômino anti-social. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 13, n. 1799, 4 jun. 2008. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/11342>>. Acesso em: abril de 2014.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao direito de propriedade. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, v. 27, p. 27. Janeiro de 2011.

MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. Revista da EMERJ, v. 13, nº49, 2010. Disponível em: <[http://www.emerj.rj.gov.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista49/Revista49\\_211.pdf](http://www.emerj.rj.gov.br/revistaemerj_online/edicoes/revista49/Revista49_211.pdf)>. Acesso: abr de 2014.

NEHME, Jorge Elias. Tutela de exclusão do condômino nocivo. Revista dos Tribunais, v. 806, p. 44. Dezembro de 2002.

ORLEANS, Helen Cristina Leite de Lima. Não basta ser proprietário, tem que participar. *Revista de Direito Privado*, vol. 46, p. 99. Abril de 2011.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. Apelação cível nº 957.743-1, 10ª Câmara Cível. Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas, julgado em 13/12/12. Disponível em: <<http://ambito-juridico.jusbrasil.com.br/noticias/100309284/morador-considerado-nocivo-para-o-condominio-e-proibido-de-continuar-habitando-seu-apartamento>>. Acesso em: 10 jun 2014.

PEREIRA, Altino Portugal Soares. O direito de propriedade e o bem-estar social. *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos*, v. 2, p. 1203, junho de 2011.

RENTERIA, Pablo Valdemar; DANTAS, Marcus. Propriedade. *Dicionário de Filosofia do Direito*. Rio de Janeiro. Editora Renovar. 2006.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Apelação cível nº 0042255-53.2009.8.19.0001, da 8ª Câmara Cível. Rel. Des. Ana Maria Oliveira, julgado em 28.09.10. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/diarios/25799808/pg-324-judicial-1-instancia-interior-parte-iii-diario-de-justica-do-estado-de-sao-paulo-djsp-de-04-04-2011>. Acesso em: 10 jun 2014.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento n.º 513.932.4/3. Relator Desembargador Ênio Santarelli Zuliani, publicado em 02/08/2007. Disponível em: <<http://civilemobiliario.com.br/wp-content/uploads/2013/05/afastamento-cond%C3%B4mino-anti-social-TJSP.pdf#page=0>>. Acesso em: jun de 2014.

SOARES, Deise Mara. Direito de vizinhança e comportamento antissocial. In: *Âmbito Jurídico*, VIII, n. 20, fev 2005. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=861](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=861)>. Acesso em: abr de 2014.

SOUSA, Luana Gonçalves de. [A relativização do direito à propriedade: a função social como condição limitadora de seu exercício](#). *Jus Navigandi*, Teresina, ano 18, n. 3761, 18 out. 2013. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/25541>>. Acesso em: 2 maio 2014.

TARTUCE, Flávio. Das penalidades no condomínio edilício. Análise das inovações do Código Civil de 2002. Disponível em: <<https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0CCMQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.flaviotartuce.adv.br%2Fartigos%2FTartu>>

ce\_condominio.doc&ei=mbaxU5WtFLbIsASkmoGoDg&usg=AFQjCNFrBAXYw1ZMC1zV6fyLRRXfNTsIUQ&bvm=bv.69837884,d.cWc>. Acesso em: jun de 2014.

TEPEDINO, Gustavo. Comentários ao Código Civil, v. 14, Direito das Coisas (arts. 1.196 a 1.276), 2011; coordenador Antônio Junqueira de Azevedo. Editora Saraiva.

\_\_\_\_\_. Contornos constitucionais da propriedade privada. 1998.

VARGAS, Paola Kenia. O condomínio e o condômino antissocial: uma análise à luz do Código Civil de 2002. Disponível em: <<http://siaibib01.univali.br/pdf/Paola%20Vargas.pdf>>. Acesso em: mai de 2014.

VELMOVITSKY, Arnon. Condômino antissocial não pode ser excluído de prédio. In: Conjur, julho 2013. Disponível: <<http://www.conjur.com.br/2013-jul-24/arnon-velmovitsky-condomino-antissocial-excluido-predio>>. Acesso: abr de 2014.

ZULIANI, Ênio Santarelli. Condomínio Edilício – Aspectos controvertidos. Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, 2011, v. 3, n.37, ago/set. Disponível em: <[http://civileimobiliario.com.br/wp-content/uploads/2013/05/condom%C3%ADnio-edil%C3%ADcio-enio.pdf#page=0](http://civile imobiliario.com.br/wp-content/uploads/2013/05/condom%C3%ADnio-edil%C3%ADcio-enio.pdf#page=0)>. Acesso em: abr de 2014.