



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

TEREZA BEATRIZ NOGUEIRA FERRAZ

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DA (IM)POSSIBILIDADE DE
EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL À LUZ DA
PRINCIPIOLOGIA DO DIREITO À PROPRIEDADE**

Salvador
2018

TEREZA BEATRIZ NOGUEIRA FERRAZ

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DA (IM)POSSIBILIDADE DE
EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL À LUZ DA
PRINCIPIOLOGIA DO DIREITO À PROPRIEDADE**

Monografia apresentada ao curso de graduação em Direito, Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Vicente Passos

Salvador
2018

TERMO DE APROVAÇÃO

TEREZA BEATRIZ NOGUEIRA FERRAZ

CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DA (IM)POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL À LUZ DA PRINCIPIOLOGIA DO DIREITO À PROPRIEDADE

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2018.

“Maior que a tristeza de não haver vencido é a vergonha de não ter lutado!”.

Rui Barbosa

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar, no âmbito do condomínio edilício, a possibilidade de excluir um condômino por reiterado comportamento antissocial à vista das limitações impostas ao direito de propriedade, seja em razão da violação à função social, ou por vedação ao abuso do direito, ou em prol do direito de vizinhança. Para isso, foram trazidos dispositivos legais, enunciados de jornadas de Direito Civil, posicionamentos doutrinários e decisões judiciais que versam sobre a matéria, a fim de embasar as informações coletadas e aqui apresentadas. A abordagem iniciou-se a partir de um panorama geral dos elementos constitutivos do direito das coisas, quais sejam, posse e propriedade, elencando-se algumas das suas características consideradas importantes para o entendimento do tema em questão, bem como conceitos, teorias, natureza jurídica e certas limitações a eles impostas pelo ordenamento jurídico brasileiro. Posteriormente discutiu-se sobre o condomínio, tendo por base as suas modalidades, natureza jurídica e normatizações, para ao final poder chegar à conclusão da problemática a cerca da possibilidade ou impossibilidade de exclusão de um condômino antissocial, tendo em vista os direitos de vizinhança dos demais condôminos. Deste modo, foi buscando soluções para conflitos condominiais envolvendo condôminos antissociais que a presente pesquisa foi elaborada, vindo a estudar a viabilidade da exclusão de um morador que desrespeita os limites da sua propriedade privada, invadindo e violando direitos de vizinhos. Portanto, é baseado neste cenário polêmico e ainda pouco explorado no âmbito jurídico, especialmente no que consiste ao conceito de condômino antissocial por tratar-se de uma “cláusula aberta”, que surge a discussão acerca da exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial como forma de reestabelecer a harmonia entre a massa condominial.

Palavras-chave: Propriedade; posse; condomínio; condômino antissocial; direito de vizinhança.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO À TEMÁTICA ABORDADA	07
2 PRESSUPOSTOS INICIAIS AO DERREDOR DO TEMA. UMA ABORDAGEM INTRODUTÓRIA ACERCA DOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DOS DIREITOS DAS COISAS: POSSE E PROPRIEDADE	09
2.1 APONTAMENTOS ACERCA DA POSSE	10
2.1.1 Conceito e natureza jurídica	10
2.1.2 Principais teorias da posse	11
2.1.3 Posse direta e indireta	13
2.2 APONTAMENTOS ACERCA DA PROPRIEDADE	14
2.2.1 Conceito de propriedade	14
2.2.2 Evolução histórica do direito de propriedade	15
2.2.3 Características da propriedade	17
2.2.3.1 Limitações impostas ao direito de propriedade	19
2.2.3.1.1 <i>Função social</i>	20
2.2.3.1.2 <i>Abuso do direito</i>	23
2.2.3.1.3 <i>Direito de vizinhança</i>	24
3 CONDOMÍNIO	29
3.1 ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO	30
3.1.1 Condomínio Geral	30
3.1.2 Condomínio Edilício	32
3.1.2.1 A normatização das relações condominiais	35
3.1.2.1.1 <i>Convenção</i>	39

3.1.2.1.2 <i>Regimento interno</i>	42
3.1.2.2 Direitos e deveres dos condôminos	44
3.1.2.3 Penalidades pelo descumprimento dos deveres condominiais	50
4 CONDOMÍNIO EDÍLIO: DA (IM)POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL À LUZ DA PRINCIPIOLOGIA DO DIREITO À PROPRIEDADE	56
4.1 DEFINIÇÃO DE CONDÔMINO ANTISOCIAL	57
4.2 DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL	59
4.2.1 Corrente contrária à exclusão	60
4.2.1 Corrente favorável à exclusão	62
5 CONCLUSÃO	68
REFERÊNCIAS	70

1 INTRODUÇÃO À TEMÁTICA ABORDADA

O presente trabalho monográfico tem como objeto de estudo a problemática acerca da (im)possibilidade de exclusão do condômino que mora em condomínio edilício, por reiterado comportamento antissocial, à vista das limitações impostas ao direito de propriedade em razão da função social, da garantia do direito coletivo de vizinhança ou da vedação ao abuso do direito.

Chega a ser utópico imaginar uma sociedade na qual todos os indivíduos convivem em perfeita sintonia, em que pessoas detentoras de hábitos e costumes diferentes residem ou frequentem o mesmo condomínio edilício, compartilhando das mesmas áreas comuns e possuindo propriedades privadas contíguas, sem que haja qualquer conflito de interesse.

É inevitável que em algum momento da vida cotidiana divergências ou problemas de convivência entre condôminos venham a surgir, sejam em virtude de infrações às normas condominiais ou em razão de desvios de conduta não regulamentados na convenção ou regimento interno do próprio condomínio, que são documentos instituídos com o objetivo de orientar e disciplinar condutas, conter conflitos, bem como desestimular comportamentos infracionais e antissociais, penalizando condôminos transgressores.

Todavia, existem comportamentos que ultrapassam completamente os limites da razoabilidade e do bom senso, sendo verdadeiras afrontas aos costumes, a moral e a ética. São situações em que a simples aplicação de multa ou restrição de direitos nos limites da convenção e regimento interno do condomínio, não são capazes de inibir condutas capazes de prejudicar o sossego, a saúde, a vida e a segurança dos demais moradores.

É baseado nesse cenário polêmico e ainda pouco explorado no âmbito jurídico, que surge a discussão acerca da exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial, como forma de reestabelecer a harmonia e a paz condominial, diante dos conflitos de vizinhança, abusos do direito e violações à função social da propriedade privada.

Contudo, para se chegar ao entendimento central desta dissertação, far-se-á uma análise prévia de alguns conteúdos basilares e fundamentais à sua compreensão,

quais sejam, o direito de propriedade, trazendo os seus elementos constitutivos, as suas características e limitações, no primeiro capítulo; a definição e as espécies de condomínio, especialmente o edifício, no segundo capítulo; para, enfim, no terceiro capítulo, aprofundar a discussão acerca da possibilidade ou impossibilidade de exclusão do condômino antissocial, buscando responder ao seguinte questionamento: o condômino reincidente em condutas antissociais pode ser coercitivamente retirado do condomínio edifício em que ele é proprietário de uma unidade imobiliária?

2 PRESSUPOSTOS INICIAIS AO DERREDOR DO TEMA. UMA ABORDAGEM INTRODUTÓRIA ACERCA DOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DAS COISAS: POSSE E PROPRIEDADE

Antes de adentrar ao tema cerne do presente trabalho monográfico, faz-se necessário tecer algumas considerações relevantes acerca do conceito, das características, das delimitações e dos elementos constitutivos do direito das coisas, a possibilitar a devida compreensão acerca da problemática pertinente à exclusão do condômino antissocial.

Dito isto, dar-se-á início ao estudo do direito das coisas, que é o ramo do Direito Civil que versa sobre os institutos jurídicos da posse e da propriedade, tutelando as relações jurídicas referentes a bens corpóreos ou incorpóreos, móveis ou imóveis, suscetíveis de apropriação pelo ser humano. Esse direito advém de uma relação da vida considerada relevante, firmada entre sujeito e coisa, tendo como consequência a sua inserção no ordenamento jurídico brasileiro (PENTEADO, 2008, p. 40).

É com base nessa relação entre sujeito e objeto, conhecida como domínio, que, desde já, menciona-se a competência do direito das coisas para tratar sobre a exclusão do condômino antissocial objeto desta dissertação. Outrossim, também é preciso diferenciar o direito das coisas do direito pessoal, pois importante para o escopo deste trabalho.

Enquanto o direito das coisas é regido pela relação direta entre objeto e sujeito de direito, o direito pessoal caracteriza-se pela relação entre indivíduos, entre sujeitos de direito, isto é, cuida de uma relação travada entre pessoas, necessariamente marcada por sujeito ativo e passivo, sendo oponível apenas àqueles dentro desta mesma relação, portanto, entre os sujeitos que em comum acordo estabeleceram uma relação jurídica somente exigível de ambos (TARTUCE, 2014, p. 08).

Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Maluf Dabus (2013, p. 24) esclarecem:

O direito real pode, destarte, ser conceituado como a relação jurídica em virtude da qual o titular pode retirar da coisa, de modo exclusivo e contra todos, as utilidades que ela acaba de produzir. O direito pessoal, por seu turno, conceitua-se como relação jurídica mercê da qual ao sujeito ativo assiste o poder de exigir do sujeito passivo determinada prestação, positiva ou negativa.

Ante o exposto, dentre tantos pontos distintivos entre direitos pessoais e das coisas, foram aqui enunciados aqueles reputados como mais importantes para esta dissertação. Assim, para se chegar à conclusão buscada neste trabalho é necessário deixar claro que o direito das coisas tem especificidades e características que jamais podem ser confundidas com o direito pessoal, pois estanques por essência.

2.1 APONTAMENTOS ACERCA DA POSSE

Os termos posse e propriedade possuem características e naturezas jurídicas distintas, pois, enquanto a propriedade pressupõe a existência de título e domínio (*animus domini*), sendo a capacidade de usar, gozar, dispor e reaver o bem, a posse consiste na faculdade de usar e gozar da coisa (*corpus*), inexistindo qualquer relação de domínio. Logo, é correto dizer que nem sempre o possuidor de determinado bem será o seu real proprietário.

À vista disso, serão abordados neste item, o conceito, a natureza jurídica, as principais teorias e características da posse; elemento constitutivo do direito das coisas e essencial para a abordagem acerca da exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial.

2.1.1 Conceito e natureza jurídica

O Código Civil brasileiro traz em seu art. 1.196 o seguinte conceito de possuidor: “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. Então, de modo geral, no campo do direito das coisas é possível identificar a posse como o domínio fático da pessoa sobre a coisa (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p. 991).

Para alguns autores como Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Maluf Dabus (2013, p. 31), a posse constitui um sinal exterior da propriedade, sendo o modo pelo qual o proprietário genericamente afirma seu poder sobre aquilo que o pertence, portanto, é a exteriorização do poder sobre o bem.

Quando se questiona a natureza jurídica da posse, a doutrina parte da seguinte indagação: a posse é um fato ou um direito?

Segundo Orlando Gomes (2012, p. 40), a maioria da doutrina entende que a posse é um direito real por ter o condão de se opor *erga omnes* (característica intrínseca deste direito), devendo ser respeitada por todos. Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 41) mencionam que a natureza da posse é uma das controvérsias mais discutidas em torno da matéria, sendo necessário entender se a posse resta protegida no ordenamento jurídico brasileiro pelo seu próprio significado, ou como um braço do direito de propriedade.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves (2015, p. 72-73), a posse seria um direito, por estar juridicamente protegida, mas também seria um fato, por não dispor de autonomia e valor jurídico intrínseco. O autor ainda menciona a existência de uma teoria eclética, abordando a posse como direito e fato, pois quando considerada em si mesma é um fato, já em relação aos efeitos que produz é um direito, haja vista produzir consequências jurídicas como a usucapião.

2.1.2 Principais teorias da posse

A doutrina costuma destacar duas teorias como precursoras do instituto jurídico da posse, a teoria subjetiva de Savigny e a teoria objetiva de Ihering, conforme se demonstrará.

A posse para a teoria subjetiva de Savigny, segundo Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 35-36), seria a junção dos elementos *corpus* (possibilidade de dispor da coisa) e *animus domini* (intenção do possuidor de exercer o direito como se proprietário fosse, mesmo não sendo dono da coisa). Excepcionalmente nas situações em que a pessoa atuaria meramente sobre a coisa, sem o *animus domini*, é que se cogitaria a detenção, não fazendo jus a tutela possessória, devido à carência do elemento volitivo.

Já a teoria objetiva de Ihering considera a posse reconhecível externamente por sua destinação econômica, independente de qualquer manifestação volitiva do possuidor, sendo suficiente que ele proceda em relação à coisa como se

comportaria o proprietário em relação ao que é seu (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 37). Percebe-se, desse modo, que esta teoria repele a conceituação da posse baseada no elemento puramente subjetivo, qual seja, o *animus domini*.

Assim sendo, nota-se que ambas as teorias, subjetiva e objetiva, buscam explicações para o instituto jurídico da posse, sendo que, para a primeira teoria, a posse teria natureza dual, ou seja, inicialmente se apresentaria como situação fática e posteriormente como um direito pessoal, podendo produzir consequências jurídicas; e para a segunda teoria, a posse teria natureza de direito subjetivo, sendo a condição econômica de utilização do direito de propriedade.

Contudo, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 40) acreditam que o Código Civil de 2002 se alinhou à teoria objetiva da posse reconhecendo o possuidor como o indivíduo que, em seu próprio nome, exterioriza alguma das faculdades da propriedade, seja ele proprietário ou não (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 40).

Nada obstante, com o desenvolvimento da doutrina em torno do princípio da função social da propriedade, surge uma nova teoria conhecida como “teoria sociológica da posse”. Para a referida teoria, “a posse ultrapassaria as fronteiras do pensamento tradicional individualista das correntes anteriores, para ingressar em um plano constitucional superior voltado à função social” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p. 993).

Por conta disso, afirmam Pablo Stolze e Rodolfo Pamblona Filho (2017, p. 994) que o Código Civil brasileiro adotou a teoria objetiva de Ihering sob o panorama do princípio constitucional da função social, não sendo o *animus* requisito fundamental para a configuração da posse, pois o simples comportamento de proprietário, mesmo sem ser, desde que respeitado o princípio da função social, é suficiente para caracterizar o instituto da posse.

2.1.3 Posse direta e indireta

O ordenamento jurídico pátrio subdivide a posse em direta e indireta, sendo a posse direta aquela exercida através do poder material ou do contato direto com a coisa, a

exemplo do locatário; e a indireta aquela exercida por via oblíqua, assim como faz o locador que frui ou goza dos alugueis sem exercer diretamente e pessoalmente o poder físico ou material sobre o bem locado (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p.998).

De acordo com o art. 1.197, do Código Civil, a posse direta não anula a posse indireta, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto:

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Neste segmento, o Enunciado 76, da I Jornada de Direito Civil, também já dispôs que “o possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este, contra aquele (art. 1.197, in fine, do novo Código Civil)”.

Desta forma, em termos práticos, a posse não é um elemento imutável, inflexível, ela pode ser fragmentada. É o caso da locação de imóvel, em que o proprietário não perde a posse, apenas a concede, de maneira onerosa, para o uso direto, com restrições, continuando na posse indireta daquele bem. Para tanto, “possuidor direto ou imediato é o que recebe o bem e tem o contato, a bem dizer, físico com a coisa, em explanação didática simplificada.” (VENOSA, 2015, p. 56).

Interessante questão acerca do tema se mostra na possibilidade do possuidor direto questionar a posse contra o possuidor indireto. Orlando Gomes (2012, p. 58) adverte que o direito brasileiro faz essa análise através da qualidade da posse, assim, dependendo da qualidade da posse do possuidor indireto, o ordenamento jurídico autoriza a defesa contra quem quer que seja.

Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho (2017, p 998) também pontuam que a posse direta e indireta podem coexistir, facultando a qualquer um dos possuidores defender a sua posse entre si ou em face de terceiros.

2.2 APONTAMENTOS ACERCA DA PROPRIEDADE

Ao decorrer do tempo, a propriedade foi deixando de existir apenas em benefício do proprietário, ultrapassando o *status* de fenômeno jurídico para se tornar um

fenômeno social, havendo, hoje, uma preocupação com o papel que ela exerce perante a sociedade (ASSIS, 2008, p. 782).

Assim, Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 208) adverte que, embora a propriedade possua garantia constitucional, ela é dinâmica e vem passando por um processo de intensa relativização, tendo os seus parâmetros limitados pela legislação. Ademais, a propriedade é fruto do sentimento de posse, construída a partir da noção de “assenhramento” do bem, pouco importando o grau de conhecimento do indivíduo.

Também nessa linha, Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Maluf Dabus (2013, p. 92) comungam do entendimento de que a propriedade, inicialmente rígida e imutável, tem se tornando flexível diante das limitações que lhe são impostas, sejam elas de ordem constitucional, administrativa, militar, penal, civil, dentre outras, em garantia da utilidade pública.

Ou seja, hodiernamente, o direito sobre a propriedade sofre restrições, na medida em que o proprietário deve exercê-lo de maneira condizente com o ordenamento jurídico; podendo, até mesmo, privar-lhe de exercer este direito em prol de um interesse de maior envergadura, por afetar um número considerável de pessoas, indistintamente, ou a própria sociedade (COELHO, 2012 p. 96).

2.2.1 Conceito de propriedade

Não existe um conceito inflexível de propriedade ou uma definição absoluta deste termo, pois cada povo e cada momento histórico têm compreensões e extensões particulares do que é propriedade (VENOSA, 2015, p. 169). Trata-se de um conceito dinâmico e mutável que sofre alterações e adaptações para atender aos anseios políticos, econômicos, sociais, filosóficos, etc. de cada sociedade, estado, ou país (PEREIRA, 2013, p. 67).

Quanto ao ordenamento jurídico brasileiro, pontua-se que nem a Constituição Federal, nem o Código Civil conceituam o termo propriedade, todavia, a Constituição cuidou de proteger este instituto jurídico da propriedade, e o Código Civil de garantir em seu art. 1.228 que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da

coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Logo, presume-se que, apesar de a Constituição Federal brasileira não trazer, expressamente, o conceito de propriedade, entende-se, com base no Código Civil, como sendo o poder jurídico atribuído a um titular de usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, em sua totalidade e dentro das limitações estabelecidas em lei, assim como o direito de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

2.2.2 Evolução histórica do direito de propriedade

Assim, como vem sendo demonstrado ao longo desta abordagem, a trajetória da propriedade encontra-se marcada por uma caminhada evolutiva, tendo sofrido inúmeras modificações ao longo da história, mas sempre estando pautada na evolução da sociedade e da cultura. Em outras palavras, a propriedade rege-se por um paulatino ciclo de mudanças, que desde o seu nascedouro vem trazendo diversas consequências para a sociedade e influenciando no desenvolvimento da cultura.

O estudo jurídico da propriedade pressupõe o conhecimento de sua evolução histórica. Todavia, para recordá-la, como necessário, basta aludir às transformações fundamentais que sofreu no curso dos tempos, registrando as formas próprias que tomou, em sucessivos regimes econômicos, coincidentes com os períodos históricos em que se costumam dividir a história da civilização. (GOMES, 2012, p. 110)

A evolução do direito de propriedade se confunde com o próprio desenvolvimento da humanidade, pois quanto mais indivíduos ocupando as cidades, países, ou o planeta, mais conflitos envolvendo a propriedade existirão. A propriedade ganhou importância em diferentes épocas e lugares porque o homem, desde os primórdios da civilização, possui duas preocupações básicas: subsistência e fixação de moradia, itens fundamentais para a sua sobrevivência (VÍCOLA, 2007, p. 16).

No início, o direito à propriedade se mostrava de maneira rígida, imutável e absoluta, pois sem o desenvolvimento industrial, a agricultura era o grande meio de sustento das civilizações e a terra era o caminho necessário para a sobrevivência. “O território, mais do que nada, passa a ser sinônimo de poder. A ideia de propriedade está ligada à de soberania nacional. Os vassalos serviam ao senhor. Não eram

senhores do solo.” (VENOSA, 2015, p. 159). Então, deter a propriedade de algo tornou-se sinônimo de poder, riqueza e desenvolvimento.

De acordo com Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Maluf Dabus (2013, p. 96).

Realmente, a esse tempo, no alto da escala social, situava-se o senhor, em que se confundiam o direito de propriedade e a jurisdição política. Embaixo, postava-se o vassalo, o servo, o semilivre, obrigado, muitas vezes, a fornecer, mediante violência, a sua mão de obra.

Diante dessa busca incansável pelo poder através do acúmulo de propriedade, foram surgindo formas de regulamenta-la, não sendo mais possível deixa-la descoberta sem um título que a avalizasse.

Luiz Gustavo Assis (2008, p. 783) pondera que, de maneira imperiosa, surgiu a necessidade de regrar o direito à propriedade, por esta ser imprescindível a manutenção do poder. Saliente-se que, o poder do rei era medido através da quantidade de reinos que ele possuía. Com isso, existiram dezenas de confrontos em nome da propriedade, fazendo com que cada vez mais o direito a ela fosse restrito.

Com o avançar das civilizações, o direito à propriedade foi evoluindo no mundo jurídico com a criação de regulamentações mais concretas. “A partir do século XVIII, a escola do direito natural passa a reclamar leis que definam a propriedade. A Revolução Francesa recepciona a ideia romana” (VENOSA, 2015, p. 159).

Foi com Revolução Francesa que a história da propriedade começou a tomar delineamento distinto, ocasião em que a propriedade foi deixando de ser sinônimo de poder, ultrapassando o paradigma da época fixado na seguinte premissa: quem detinha a propriedade exercia o poder sobre as pessoas que não possuíam tais privilégios. O advento da referida revolução eliminou privilégios, erradicando a condição de servo (MONTEIRO; DABUS, 2013, p. 96).

Entende-se que tanto a Revolução Francesa, por questionar o direito de gozar e dispor da propriedade de forma absoluta, quanto a Revolução Industrial, por restringir as faculdades do proprietário dispostas no Código de Napoleão à finalidade social, são marcos históricos importante para a compreensão do direito à propriedade.

Evidente, também, que cada sociedade forjou o seu ordenamento jurídico para

regulamentar a propriedade desde os direitos coletivos aos individuais.

Na época atual, o modo pelo qual tratam as nações o direito de propriedade, constitui a pedra de toque de seu regime político. Nos países do ocidente, nos países de direito latino, germânico e anglo-saxônico, subsiste a propriedade privada, embora sujeita a determinadas restrições, porque se entende que ela estimula o trabalho e as faculdades do indivíduo, fomentando a produção de novas riquezas. (MONTEIRO; DABUS, 2013, p. 96).

Por conseguinte, esse direito foi amadurecendo dando origem ao entendimento de que a propriedade, embora individual e exclusiva, deve fazer parte do todo, passando a ser exigido, além do respeito aos interesses individuais do seu proprietário, o atendimento da função social. “A Constituição Federal de outubro de 1988, assegurando o direito de propriedade como garantia fundamental (art. 5º, inciso XXII), acrescenta no inciso XXIII, do mesmo artigo que ela atenderá a sua função social” (AZEVEDO, 2014, p. 47).

Nesse sentido, hoje já se imprime à propriedade privada um conjunto de limitações formais, compostas de restrições e induzimentos que formam o conteúdo da função social da propriedade, que não se confunde com a função social da posse. São os institutos da desapropriação e da usucapião que buscam dar uma função à propriedade (FACHIN, 1988, p. 17).

2.2.2 Características da propriedade

São atributos da propriedade, o caráter absoluto, exclusivo, perpétuo e elástico, que na atualidade sofrem limitações pelo ordenamento jurídico em prol do interesse social.

O caráter absoluto sempre foi elemento fundamental, necessário e constitutivo da propriedade. Mesmo diante de todas as alterações históricas vivenciadas por esse instituto jurídico, ainda hoje, para que o sujeito seja considerado proprietário de determinado bem, ele precisa dispor de poder absoluto sobre a coisa, não podendo falar em propriedade sem mencionar a plenitude no direito do indivíduo.

A propriedade é um direito primário ou fundamental, ao passo que os demais direitos reais nele encontram a sua essência. Encontrando-se em mãos do proprietário todas as faculdades inerentes ao domínio, o seu direito se diz absoluto ou pleno no sentido de poder usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver, podendo dela exigir todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeito apenas a determinadas limitações impostas no interesse público (GONÇALVES, 2014, p. 242-243).

Desta forma, o direito absoluto nada mais é que um pressuposto da condição de proprietário, ao conceder-lhe a capacidade de fazer uso direto da coisa, gozar, dispor ou reavê-la, podendo, inclusive, destruí-la sem qualquer consequência pessoal, desde que não ofendida a utilidade pública do bem. Logo, a união de todos esses elementos é o que constitui o caráter absoluto da propriedade.

Realmente, num certo sentido, o direito de propriedade é de fato absoluto, não só porque oponível erga omnes, como também porque apresenta caráter de plenitude, sendo, incontestavelmente, o mais extenso e o mais completo de todos os direitos reais. A propriedade é a parte nuclear ou central dos demais direitos reais, que pressupõem, necessariamente, o direito de propriedade, do qual são modificações ou limitações, ao passo que o direito de propriedade pode existir independentemente de outro direito real em particular (MONTEIRO; DABUS 2013, p.99).

Sem embargo, adianta-se desde já que, no que concerne a propriedade condominial edilícia, o direito absoluto do proprietário sobre a sua unidade imobiliária encontra barreiras no direito de vizinhança, na função social da propriedade e no abuso do direito.

A segunda característica da propriedade é a exclusividade. Entende-se que o caráter exclusivo da propriedade é aquele responsável por torná-la pertencente a uma única pessoa. A exclusividade é consubstanciada no direito de um único indivíduo sobre o bem, então, o direito de um exclui o do outro, porque duas ou mais pessoas não podem, ao mesmo tempo, serem legítimas proprietárias do mesmo bem, conforme preceitua Carlos Roberto Gonçalves (2014, p.243):

O segundo atributo do direito de propriedade é ser *exclusivo*. A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. O direito de um sobre determinada coisa exclui o direito de outro sobre essa mesma coisa (*duorumvelpluriumdominium in solidum esse non potest*). O termo é empregado no sentido de poder o seu titular afastar da coisa quem quer que dela queira utilizar-se. (...). Tal noção não se choca com a de condomínio, pois cada condômino é proprietário, com exclusividade, de sua parte ideal. Os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito; o condomínio implica divisão abstrata da propriedade

Quanto à perpetuidade da propriedade, entende-se que esta “não se extingue, simplesmente, pelo não uso, podendo ser transmitida por gerações” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p.1020).

Porém, sustentam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 252) que a característica da perpetuidade não é essencial à propriedade, pois esta poderá ser classificada desde a sua origem como “temporária” quando for resolúvel ou

revogável, inclusive, quando, mediante cláusula expressa no próprio contrato, a duração do direito de propriedade for subordinado a evento futuro.

Já o atributo da elasticidade, para Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona (2015, p. 252) é a capacidade de a propriedade poder ser distendida ou contraída na formação de outros direitos reais sem perder a sua essência, ou seja, a propriedade é elástica porque certos poderes ou faculdades que lhe são inerentes, podem ser destacados para serem formados novos direitos, sem implicar em sua destruição. É o caso do usufruto, pois o proprietário destaca as faculdades de usar e fruir do seu bem, em proveito do usufrutuário, permanecendo, contudo, com o direito de propriedade, só que agora limitado.

Para tanto, sinaliza-se que as características da propriedade serão preservadas desde que não ultrapassem os limites legais e morais, nem prejudiquem direitos coletivos e sociais, oportunidade na qual lhes serão impostas restrições.

2.2.3.1 Limitações

A evolução da sociedade fez com que a propriedade fosse perdendo um pouco das suas características estanques e absolutas, para adequar-se aos novos padrões sociais que serão aqui analisados.

Logo no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, fica demonstrado o quão importante é a propriedade, sendo colocada pela Carta Magna como um direito fundamental. Este dispositivo eleva a propriedade ao patamar de imprescindibilidade, buscando sua garantia a todos os cidadãos. Veja-se:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

Conforme se observa, não restam dúvidas que o direito à propriedade privada encontra-se garantido e resguardado pela Constituição brasileira, devendo ser respeitado e inviolado. Todavia, ao longo dos anos a propriedade foi ganhando novas formas e a sociedade se tornando mais complexa, vindo, o direito de propriedade, a sofrer limitações para se adequar a nova realidade.

Acredita-se, hoje, que seria inviável uma sociedade na qual todos os cidadãos usufruíssem do direito de propriedade de forma ilimitada, sem qualquer restrição, assim como faziam os romanos, pois cada ser humano possui hábitos e costumes diferentes, e a ausência de restrições poderia gerar um caos social marcado por abusos do direito, que é a situação na qual o direito exercido por um lesiona o do outro. Por isso, é inquestionável a necessidade de estabelecer regras para o exercício da faculdade de proprietário (SCAVONE JUNIOR, 2016, p. 997).

Também é com base nisso que as limitações impostas à propriedade acabam mitigando as características tradicionais desse instituto, consistentes em um direito absoluto, exclusivo e perpétuo. Absoluto, por garantir ao proprietário a liberdade de dispor do bem como quiser; exclusivo, porque ao ser imputado ao proprietário, somente a ele pertence; e perpétuo, pois não desaparece com o falecimento do seu proprietário, sucedendo aos herdeiros por dispor de duração ilimitada (CC, art. 1.231) e não perecer pelo simples não uso (SILVA, 2005, p. 279).

Aldemiro Rezende Dantas, citado por Hamilton Quirino Câmara (2007, p. 147), acredita que as restrições à propriedade constituem um aglomerado de limitações motivadas diretamente por interesses particulares.

2.2.3.1.1 Função social

A expressão “função social” deriva do latim *functio*, que significa cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade. O termo “função” é utilizado para exprimir a finalidade de um modelo jurídico, sendo o papel a ser cumprido por determinado sistema, Direito ou ordenamento jurídico (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 255-256).

A função social não elimina o direito privado de propriedade sobre o bem, apenas o limita em suas faculdades de usar, gozar, dispor ou reaver a coisa, submetendo-o a uma finalidade específica ou destinação relevante. Trata-se, portanto, de um princípio que incide sobre o direito de propriedade, em prol do interesse social.

A subsunção da função social à propriedade foi motivo de grande festejo no direito brasileiro, na medida em que racionalizou o exercício do poder sobre o imóvel,

fazendo com que a detenção ultrapassasse o limite do proprietário para contemplar os interesses da sociedade, dando uma utilidade mais funcional à propriedade.

A inserção desse princípio no ordenamento jurídico se deu em razão da superação do aspecto individualista do direito de propriedade no constitucionalismo brasileiro, levando à sua previsão no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, determinando que toda propriedade está obrigada ao cumprimento da função social, conforme texto legal:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXIII- a propriedade atenderá a sua função social

Este artigo simboliza o movimento de transformação experimentado pela propriedade, que foi deixando de ser um direito subjetivo do indivíduo e se tornando a função social do detentor da riqueza mobiliária ou imobiliária, em simples interesse legítimo (GOMES, 2012, p. 119-121).

O Código Civil brasileiro também dispõe em seu artigo 1.228, §1º sobre a função social da propriedade privada:

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

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

O dispositivo civilista reproduz a ideia da Constituição Federal na ordem privada, concentrando um rol explicativo de aferição da função social e fundamentando as leis especiais que tratam de interesses difusos e coletivos (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 265).

Resta demonstrado que ao mesmo tempo em que a Constituição e o Código Civil asseguram o direito à propriedade, eles também instituem restrições, não devendo o proprietário violar a função social do seu bem. Ou seja, não basta que o titular na fruição do seu poder evite danos a terceiros, é necessário que ele utilize a coisa de forma a contribuir para do desenvolvimento social, sob pena de perder integralmente o seu direito (CÂMARA, 2007, p. 147).

Se a função social da propriedade for desrespeitada, a exemplo de um terreno abandonado pelo proprietário acumulando matos e entulhos, o seu titular poderá vir a perdê-lo, porque compete a ele apenas pelo simples fato de manter uma riqueza, o dever social de torná-la operativa (VENOSA, 2015, p.177).

Desta maneira, a função social encontra-se claramente sedimentada na legislação brasileira, possuindo, inclusive, o *status* de direito fundamental. A propriedade também perdeu um pouco do seu caráter meramente individual, devendo sempre estar em consonância com o todo.

Os tribunais brasileiros posicionam-se da seguinte forma acerca da função social da propriedade:

IMPENHORABILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. A função social da propriedade é atendida quando, no exercício do seu direito, não só as necessidades do proprietário são acolhidas, mas também, as dos trabalhadores, consumidores, do meio ambiente e outros interesses coletivos. Assim, não há que se falar em desrespeito ao princípio em tela quando penhorado imóvel de empresa que deixa de pagar suas dívidas trabalhistas, porquanto não cumpre a função social da propriedade. (TRT18 - AP: 0000417-16.2010.5.18.0053, Relator: Breno Medeiros, Data de Julgamento: 14/12/2011, 2ª Turma, Data de Publicação:15/12/2011).

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. Autora que se diz proprietária de imóvel invadido pelo réu, pretende a reintegração. Sentença de improcedência. Pleito recursal. Incontroverso que a mesma área fora vendida à apelante (autora) e ao apelado (réu), tendo ambos adquirido o imóvel do legítimo proprietário, possuindo justo título. A função social da propriedade é um poder-dever do proprietário de dar ao objeto da propriedade determinado destino, de vinculá-lo a certo objetivo de interesse coletivo. A função social e socioambiental da propriedade encontra-se mais bem atendida estando o imóvel em posse do réu (apelado), eis que o fato de o endereço onde fora citado ter sido outro, não tem o condão de afastar a função social da propriedade, uma vez demonstrada, com sua utilização, o cumprimento de sua finalidade. Honorários advocatícios. Manutenção. O disposto no art. 85, § 11, do NCPC, constitui regra de julgamento que não incide sobre recursos opostos sob a égide da lei processual revogada, quando não se encontrava positivada tal hipótese de majoração do ônus sucumbencial. Sentença mantida. Apelo desprovido (TJ-SP - APL: 00041791220118260577, Relator: Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 21/02/2017, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/02/2017).

Os limites impostos à função social não diminuem o direito de propriedade, apenas traçam parâmetros a serem seguidos para que o exercício desse poder se adeque ao estado de desenvolvimento social, podendo o proprietário usar, gozar e usufruir da propriedade sem maiores preocupações. O “comportamento não implica o cumprimento de obrigações positivas, nem determina limitações ao direito sob forma negativa, devendo tê-lo também os possuidores que não sejam proprietários” (GOMES, 2012, p.124).

2.2.3.1.2 Abuso do direito

O abuso do direito está historicamente atrelado ao Direito Medieval, tendo sido observado nos atos emulativos (*aemulatio*) daquela época, que são atos praticados pelos indivíduos com a intenção de causar prejuízos a terceiros. Contudo, somente ao longo do século XX a sua teoria passou a ser efetivamente desenvolvida pela doutrina e jurisprudência (FERREIRA, 2013, p. 01).

Com o surgimento do Estado Democrático de Direito, verificou-se no ordenamento jurídico pátrio a imprescindibilidade de exigir dos indivíduos modelos de comportamentos não apenas legais, mas também éticos. Nesta esteira, verifica-se que dentre os princípios primordiais do Código Civil de 2002, especialmente a eticidade e a sociabilidade, refletem a nova concepção de exigências de condutas lícitas por parte da coletividade, abandonando o ideal individualista que regia o Código Civil de 1916 (OLIVEIRA, 2013, p. 01).

Para Silvio de Salvo Venosa (2003, p. 603 e 604), o abuso do direito será conceituado da seguinte forma:

Juridicamente, abuso de direito pode ser entendido como fato de usar de um poder, de uma faculdade, de um direito ou mesmo de uma coisa, além do razoavelmente o Direito e a Sociedade permitem. O titular de prerrogativa jurídica, de direito subjetivo, que atua de modo tal que sua conduta contraria a boa-fé, a moral, os bons costumes, os fins econômicos e sociais da norma, incorre no ato abusivo. Nesta situação, o ato é contrário ao direito e ocasiona responsabilidade.

A vedação ao abuso do direito encontra fundamento nos preceitos éticos e morais que o Direito não pode ignorar, devendo haver equilíbrio dentro das relações interpessoais, de modo que os interesses coletivos e individuais não se sobreponham.

O abuso do direito está grafado nos artigos 187 e 1.228, § 2º, do Código Civil:

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

Art. 1228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

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

Consoante se infere dos preceitos acima, o ordenamento jurídico expressamente proíbe os atos abusivos e prejudiciais ao direito de terceiros, que transcendem a esfera do bom senso, dos bons costumes e da boa-fé.

Então, é possível dizer que há abuso do direito quando o seu titular exerce sobre o bem poderes fora dos ditames previstos no ordenamento jurídico, sendo um instrumento por meio do qual o Direito limita o exercício da propriedade, proibindo a prática de qualquer ato motivado pela intenção de prejudicar outrem, ou que não traga comodidade ou utilidade para o proprietário.

2.2.2.1.3 Direito de vizinhança

A mudança paradigmática quanto ao modo de tratar a propriedade privada também ensejou a criação dos direitos de vizinhança, que são verdadeiras limitações, embasadas na lealdade e na boa-fé, impostas aos indivíduos em prol da boa convivência social.

O direito de vizinhança abrange todo um conglomerado de regras que restringem “a ação do proprietário ou possuidor do imóvel, mas que também lhe conferem direitos contra seus vizinhos, impondo-lhes um dever geral de tolerância e ou, ainda, convivência pacífica” (BDNID JÚNIOR, 2014, p. 177).

Essas normas limitam as faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes sacrifícios que precisam ser suportados a fim de possibilitar a convivência social e o respeito à propriedade de cada sujeito. Cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do seu vizinho. Se não fosse assim, e os proprietários pudessem invocar reciprocamente o seu direito absoluto, em havendo colisão de direitos, todos estariam impossibilitados de exercer as suas faculdades, pois as propriedades desapareceriam (FARIAS e ROSENVALD, 2015, p. 539).

Carlos Roberto Gonçalves (2014, p. 351) descreve que as normas que constituem o direito de vizinhança propõem-se a evitar conflitos de interesses entre detentores de prédios contíguos. Porém, o termo “prédios” não faz distinção entre imóvel urbano ou rural. Também não se indaga se a sua propositura é residencial, comercial ou

industrial. Trata-se apenas de uma edificação, seja uma casa ou apartamentos em condomínio, independente da finalidade.

Comunga desse pensamento o atual Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luiz Edson Fachin (2014, p. 195), ao defender que o conflito de vizinhança não é apenas um desentendimento individual, mas, também, meta individual, em que os direitos devem ser percebidos e exigidos por mecanismos eficazes.

Logo, a propriedade deve ser usada de maneira a tornar possível a coexistência entre indivíduos que possuam ou detenham unidades contíguas. Caso contrário, se cada proprietário pudesse invocar, uns contra os outros, o seu direito absoluto e ilimitado de propriedade, seria difícil a prática de qualquer direito, e as propriedades poderiam até mesmo aniquilar-se no entrelaço de suas várias faculdades (MONTEIRO; DABUS, 2013, p.165).

O princípio geral que subordina as relações de vizinhança é aquele responsável por determinar que o proprietário ou o possuidor, não podem exercer seu direito de forma a prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos demais vizinhos, conforme disposto no artigo 1.277, do Código Civil:

Art. 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.

Nestes termos, a legislação é taxativa ao disciplinar que o direito de vizinhança é mais uma forma de limitação da propriedade privada, uma vez que, no condomínio edilício, o proprietário ou possuidor não pode utilizar a sua unidade imobiliária de maneira anormal e nociva à coletividade. Ele precisa respeitar a segurança, o sossego e a saúde dos demais vizinhos, em benefício da harmonia condominial.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenthal (2015, p. 545) informam que “segurança” são os atos que podem comprometer a solidez e a estabilidade material do prédio e a incolumidade pessoal de seus moradores, devendo-se afastar qualquer perigo pessoal ou patrimonial.

Quanto ao “sossego”, estes autores lecionam que nada mais é que um bem jurídico inestimável, que compõe os direitos da personalidade. É o direito dos moradores a um estado de relativa tranquilidade, na qual bailes, algazarras, animais e vibrações

intensas causam enorme desgaste à paz do indivíduo. Não é raro que as ofensas ao sossego impliquem atentado à saúde física e psíquica das pessoas.

Já a “saúde”, Cristiano Chaves e Nelson Rosendal (2015, p. 545) mencionam ser um estado no qual as funções biológicas estão normais. A salubridade física ou psíquica pode ser afetada por moléstia à integridade de vizinhos, por meio de agentes físicos, químicos e biológicos.

Conclui-se com isso, que a segurança, o sossego, e a saúde são direitos da personalidade inerentes a qualquer ser humano, que devem ser rigorosamente protegidos pela legislação e respeitados pelos indivíduos, já que comprometem diretamente a vida do sujeito.

Regina Vera Villas Boas pondera que:

Se o vizinho não for atento às regras de boa convivência, utilizando-se de sua propriedade em condições anormais à sua época, meio ou ao grupo de convivência, não conseguirá atender de maneira efetiva à finalidade da vizinhança, posto que a conduta anormal de um vizinho, fatalmente atingirá a regularidade da conduta de outro vizinho, provocando-lhe alterações não queridas de seus hábitos, perturbando-lhe a tranquilidade, segurança ou saúde.

Portanto, o uso anormal da propriedade, caracterizado por interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos, pode ocasionar transtornos a sociedade condominial. Entretanto, será permitido ao condômino prejudicado exigir que o uso anormal do direito exercido por aquele vizinho cesse, valendo-se, até mesmo, de demanda judicial para atingir o seu objetivo.

Além disso, a obrigação constante no 1.277, do Código Civil, “não é imposta apenas ao titular da propriedade, mas também a quem exerce apenas a posse, a exemplo do locatário ou do comodatário” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p.1020).

No julgado abaixo, o Tribunal certificou a defesa do direito de vizinhança diante de conflitos condominiais:

Uso nocivo da propriedade. Condomínio e vizinhança. Perturbação do sossego. Poluição sonora causada por utilização abusiva de aparelho de som (rádio e cd) em horário de repouso noturno. Descumprimento às normas atinentes ao convívio social. Manutenção da condenação à abstenção de tal prática. 1. Havendo a perturbação do sossego em face de utilização indevida de aparelho de som (com volume excessivo) pelo réu, mostra-se adequado o pedido de abstenção de tal prática quando comprovada a perturbação, em função do barulho, comprometedora do sossego familiar. 2. A obrigação de não fazer (abstenção de manter o aparelho de som em volume alto), respeitando o horário de descanso, 22h, imposta na sentença de primeiro grau, visa a garantir o convívio pacífico da

vizinhança e está respaldada pelas normas que regulam as relações sociais previstas na Legislação Civil. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Recurso improvido (TJ-RS - Recurso Cível: 71001517911, Relator: Desembargador Ricardo Torres Hermann Sapiranga, Data de Julgamento: 27/03/2008, 1ª Turma Recursal Cível, Data de Publicação: 02/04/2008).

A decisão reforçou que a perturbação do sossego é uma norma atinente ao convívio social e que o seu descumprimento pode ensejar demanda judicial de obrigação de não fazer, para obstar a prática abusiva.

Salienta, ainda, que as ações judiciais que têm como objeto cessar o uso anormal da propriedade, possibilitam que o vizinho prejudicado requeira indenização pecuniária por danos morais, além dos danos materiais, se configurado, do indivíduo que perturbou o sossego, a saúde e a segurança, conforme vem decidindo os tribunais:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITOS DE VIZINHANÇA. AÇÃO COMINATÓRIA. USO ANORMAL DA PROPRIEDADE. PERTURBAÇÃO AO SOSSEGO, AMEAÇAS, OFENSAS VERBAIS. DANO MORAL CONFIGURADO. Comprovado nos autos a ocorrência de uso anormal da propriedade, em vista da perturbação ao sossego, ameaças, ofensas verbais e dano aos direitos à personalidade, correta é a sentença que condenou a parte ré ao pagamento de indenização por danos morais, materiais e em obrigação de não fazer. embasada no artigo 1.277 do CC. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70075988808, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 07/03/2018).(TJ-RS - AC: 70075988808 RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Data de Julgamento: 07/03/2018, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/03/2018).

O Relator, no caso em questão, deferiu o pedido de indenização por danos morais e materiais em obrigação de não fazer, movida por um vizinho contra outro, em razão de perturbações ao sossego, ameaças e ofensas verbais sofridas por ele, configurando-se o mau uso ou o uso anormal da propriedade.

Em meio à complexidade da vida moderna, ainda que o direito de propriedade seja oponível *erga omnis*, para exercê-lo, o sujeito obrigatoriamente deverá respeitar os direitos de outrem, sendo necessário o estabelecimento de limitações para regular as relações sociais.

Nos direitos da vizinhança essas restrições existem em grande número, porque os seres multiplicam-se na face da terra, vivendo aglomerados, principalmente nos centros urbanos, devendo usar seus imóveis respeitando o próximo, não prejudicando sua saúde, seu sossego ou sua segurança (AZEVEDO, 2014, p. 101).

Embora o proprietário desfrute do direito de propriedade sobre o bem, ele deve respeitar todos os parâmetros legais, não podendo agir, apenas, com base em seus

anseios pessoais, visto que o seu direito de usar, gozar e dispor da coisa também encontra limites no direito de vizinhança.

3 CONDOMÍNIO

Entende-se por condomínio, a situação jurídica em que duas ou mais pessoas, concomitantemente, detêm idênticos direitos e deveres de proprietário sobre o mesmo bem (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p.582), interessando verificar os casos e as modalidades em que a coisa, objeto da situação jurídica, poderá ser compartilhada por diversos sujeitos de direito ao mesmo tempo (PENTEADO, 2014, p. 463).

De acordo com o princípio da exclusividade, o mesmo bem não pode ser produto do domínio exclusivo e simultâneo de dois ou mais proprietários, em idêntico lapso temporal, impedindo que terceiros exerçam qualquer poder sobre ele, porque duas pessoas não podem, ao mesmo tempo, ocupar o espaço jurídico já deferido com pertinência à alguém.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 581) assim entendem:

A exclusividade é um princípio que se dirige ao domínio, pois não pode haver mais de um domínio sobre o mesmo bem. Só uma pessoa pode usar, fruir e dispor do objeto, na medida em que o domínio é uno e indivisível. Daí a inviabilidade de se estabelecer um direito real onde outro da mesma natureza já esteja presente.

Diferentemente do que parece, no condomínio edilício, não há supressão da plenitude, nem da exclusividade do domínio, pois pelo estado de indivisão do bem, cada um dos proprietários terá uma fração ideal do todo. Logo, este bem poderá ser fracionado em partes ideais, pertencentes a consortes diferentes, tornando admissível a existência de um domínio diante da distribuição de uma coisa indivisa em cotas abstratas.

Cada comproprietário poderá atuar como proprietário exclusivo perante terceiros, podendo, em face deles, reivindicar o bem a qualquer momento, independentemente da anuência dos demais condôminos, mas, quanto às relações internas firmadas entre os comproprietários, as faculdades de usar, gozar e dispor da propriedade sofrem limitações em razão do exercício dos outros condôminos, respeitando a destinação da coisa sem prejudicar a comunhão (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 582).

Isso acontece porque, levando em conta a pluralidade de proprietários sobre a mesma coisa, os direitos e deveres dos condôminos devem ter em mira as suas

próprias relações internas, ou seja, direitos e deveres entre si, bem como as relações externas que afetam o condômino e terceiros, dado que, a utilização livre da coisa quando imersa em um condomínio, encontra limitações ordinárias da legislação, restrição no que tange ao direito dos outros condôminos, sendo convencionado que compete à maioria decidir o destino do bem, sempre buscando uma harmonização com o interesse dos demais consortes para atender ao interesse comum (VENOSA, 2013, p.334).

Portanto, atribui-se ao condomínio a mesma natureza jurídica da propriedade, pois não se trata de uma pessoa, mas de uma situação jurídica. A pessoa será o próprio condômino que ingressa na qualidade de sujeito de direito. O condomínio titulariza direitos e deveres na órbita jurídica, mas como um corpo autônomo em relação às pessoas dos condôminos (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 582).

3.1 ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

Condomínio é uma forma de propriedade conjunta ou compropriedade entre duas ou mais pessoas sobre um único bem ou conjunto de bens, que comporta duas espécies, quais sejam, o condomínio geral e o edilício. O geral subdivide-se em outras duas espécies: condomínio voluntário e necessário. O condomínio voluntário resulta de um ajuste de vontade entre as partes, enquanto o necessário emana de uma imposição legal e forçada, a exemplo da sucessão hereditária (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p. 1075).

O condomínio edilício, núcleo do presente trabalho acadêmico, é aquele existente em edificações compostas por unidades autônomas que, juntas, formam uma edificação maior, participando com frações ideais do todo, e com fins comerciais, residenciais, ou com ambas as finalidades (SCAVONE JUNIOR, 2016, p. 800).

3.1.1 Condomínio Geral

No condomínio geral, os poderes inerentes ao domínio são de titularidade de duas ou mais pessoas, isto é, a propriedade é dividida entre dois ou mais condôminos que

são proprietários de uma fração ideal do todo e, por isso, passam a ser chamados de comproprietários, coproprietários, ou, simplesmente, condôminos (SCAVONE JUNIOR, 2016, p. 800).

O artigo 1.314, do Código Civil, estabelece que cada condômino pode usar livremente a coisa toda, reivindicá-la de terceiros, defender a sua posse, alienar a respectiva parte indivisa ou gravá-la, responsabilizar os demais pelos danos ou frutos que recebeu, e exigir a divisão do bem condominial divisível ou a venda do indivisível com a repartição do preço, conforme o seguinte texto legal:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Também é permitido ao condômino alienar a sua quota parte, desde que, garantido o direito de preferência dos demais comproprietários, conforme dispõe os artigos 504, 1.794 e 1.795, do Código Civil.

O condomínio geral bifurca-se em voluntário e necessário. Entende-se por voluntário, aquele que deriva de um negócio jurídico, assim como na aquisição, na doação ou na destinação em comum do bem, para que duas ou mais pessoas possam, em comunhão, usar e usufruir do mesmo, oriundo de um ajustamento de vontade dos indivíduos, à luz da autonomia privada das próprias partes (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 584).

Já o condomínio necessário não decorre da manifestação volitiva dos envolvidos, mas da própria lei. Divide-se nas modalidades forçada ou compulsória, e fortuita. A comunhão forçada ou compulsória de compartilhamento da propriedade origina-se do inevitável estado de indivisão de certos bens, por imposição do ordenamento jurídico, tendo por objeto a meação de paredes, cercas, muros e valas.

O proprietário que tiver direito de delimitar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (GAGLIANO; PAMPLINA FILHO, 2017, p. 1075).

A modalidade fortuita é aquela estabelecida entre vários herdeiros, no momento da abertura da sucessão, encerrando-se ao final da partilha. Enquanto não findada a

partilha, os herdeiros serão considerados titulares de uma fração ideal do montante total (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017, p. 1075).

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p.584) trazem, ainda, outro tipo de divisão condominial, classificando o condomínio como transitório ou permanente. No transitório, a comunhão poderá ser extinta a qualquer tempo pela simples vontade de qualquer um dos consortes. Em contrapartida, a comunhão permanente é derivada do condomínio forçado, uma vez que, não sendo este passível de divisão, perdurará enquanto subsistir a causa que proporcionou a sua necessidade.

3.1.2 Condomínio Edifício

Com o advento da ocupação humana nos grandes centros urbanos e o conseqüente avanço nas formas de construção imobiliária, foi preciso regulamentar melhor um outro tipo de condomínio que ganhou destaque nas cidades: o condomínio edilício.

No Brasil, de acordo com Arnaldo Rizzardo (2016, p. 10), o Código Civil de 1916 não contemplou o condomínio edilício, somente vindo a ser reconhecido com o Decreto nº. 5.481/28, e, posteriormente, disciplinado na Lei nº. 4.591/64. Atualmente é o Código Civil de 2002 que regulamenta o condomínio edilício, porém, a Lei nº. 4.591/64 ainda será aplicada aos assuntos que o Código Civil não tratar.

O condomínio edilício é definido como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas, como apartamentos, escritórios, lojas, casas, garagens, etc. (SCAVONE JUNIOR, 2015, p. 806). Pode-se dizer que o condomínio em unidades autônomas parte da premissa da existência de algumas unidades imobiliárias independentes; enquanto outras áreas compreendidas no complexo condominial continuam sendo de uso comum e de propriedade em fração ideal (por quinhão) (PENTEADO, 2014, p. 473).

Ou seja, “condomínio edilício é a copropriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos” (RIZZARDO, 2015, p. 8). Há, portanto, uma verdadeira fusão entre propriedade particular e comum, sendo impossível separar juridicamente esse complexo incindível (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 601).

Camilo Colani (2015, p. 01) também traz o conceito de condomínio edilício, diferenciando-o do condomínio comum:

É comum serem confundidos os institutos do condomínio geral e do condomínio edilício. Pode-se dizer, de maneira simples, que um (condomínio edilício) é espécie do outro (condomínio geral). Condomínio geral se caracteriza pelo fato de existir, simultaneamente, dois (ou mais) direitos de propriedade incidindo sobre um mesmo bem, móvel ou imóvel. Como forma de ilustração, basta dar o seguinte exemplo: 2 irmãos, não tendo dinheiro para comprar 2 veículos (um para cada), se cotizam e adquirem um só para ambos. Ou seja, ambos são condôminos do carro; e não, como muitos pensam, sócios de um carro. Condomínio não é sociedade, condôminos não são sócios. O primeiro instituto (condomínio) é próprio dos direitos reais (previsto nos artigos 1314 a 1330 do Código Civil; já o segundo (sociedade) é típico do direito empresarial (ver arts. 981 e segs. do Código Civil). O Condomínio edilício, por sua vez, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc, são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns.

De acordo com o autor, enquanto o condomínio geral resta caracterizado pelo simples fato de existirem, simultaneamente, dois ou mais direitos de propriedade incidindo sobre um mesmo bem móvel ou imóvel, o condomínio edilício está restrito, tão somente, aos bens imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas.

Cumprido informar que, as características até então apresentadas do condomínio edilício, também denominado de edifício, condomínio edificado ou em edifício, estão elencadas no artigo 1.331, do Código Civil. Outrossim, haja vista as divergências doutrinárias a respeito da matéria, este condomínio ainda poderá ser classificado em horizontal ou vertical, oportunidade em que Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2017, p. 04) faz a seguinte diferenciação:

O condomínio horizontal é aquele em que as unidades autônomas são separadas por planos virtuais horizontais, razão por que também pode ser chamada de condomínio em planos horizontais. Isso significa que os famosos condomínios em prédios de apartamentos de vários andares representam um condomínio horizontal, pois os andares são separados por planos virtuais horizontais. Por outro lado, o condomínio vertical ou em planos verticais é aquele cujas unidades privativas são separadas por planos virtuais verticais. Trata-se dos famosos condomínios de casas.

Um dos motivos que ensejou o surgimento dos condomínios horizontais foi o fato dos espaços territoriais urbanos se tornarem pequeno demais, em razão do elevado número de imigrações para as cidades, para comportar tantas habitações, empreendimentos imobiliários, comerciais e construções em planos verticais. De igual forma, a busca por mais segurança e o melhor aproveitamento econômico do solo também propiciaram a criação dessas propriedades em planos horizontais.

Percebe-se, então, que são considerados condomínios edilícios, as edificações de apartamentos residenciais, estabelecimentos comerciais, lojas, escritórios, garagens, dentre outros.

Também há de destacar que, em se tratando de condomínio edilício, não incidem regras do Código de Defesa do Consumidor, pois ausentes as figuras do consumidor e fornecedor, fundamentais para configuração de uma relação consumerista. Apenas o condomínio, nessa condição, pode ser qualificado como consumidor em relação ao fornecedor, porque a prestação dos serviços se destina àquele como um fim em si mesmo, e não individualmente, a cada um dos condôminos (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 601).

Apesar das obrigações serem cumpridas em favor dos próprios condôminos, sendo eles, em última instância, os favorecidos, destinatários de multas, juros e outros encargos, não existe prestação de serviços pelo condomínio. Na verdade, se alguma relação de consumo se vislumbrasse, envolveria apenas o condomínio e terceiros contratados como prestadores de serviços (RIZZARDO, 2015, p. 18).

O Superior Tribunal de Justiça já se debruçou sobre a matéria no julgamento do Recurso Especial nº. 407.310/MG, concluindo pela inexistência de relação de consumo:

CIVIL E PROCESSUAL. CONTRATO DE EDIFICAÇÃO POR CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA E INDENIZAÇÃO MOVIDA POR CONDÔMINOS CONTRA OUTRO. MULTA. REDUÇÃO. CDC. INAPLICABILIDADE. INCIDÊNCIA DA LEI N. 4.591/64, ART. 12, § 3º. I. Tratando-se de contrato em que as partes ajustaram a construção conjunta de um edifício de apartamentos, a cada qual destinadas respectivas unidades autônomas, não se caracteriza, na espécie, relação de consumo, regendo-se os direitos e obrigações pela Lei n.4.591/64, inclusive a multa moratória na forma prevista no art. 12, parágrafo 2º, do referenciado diploma legal. II. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - REsp: 407310 MG 2002/0009392-1, Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior, Data de Julgamento: 15/06/2004, Quarta Turma, Data de Publicação: 30 ago. 2004 p. 292)

Na decisão acima, por tratar-se de uma ação movida por um grupo de condôminos contra um condômino específico, o Tribunal afastou a hipótese de relação de consumo entre as partes, pois inexistente qualquer vínculo de natureza consumerista entre condôminos.

Sequencialmente, é interessante mencionar a falta de consenso quanto à natureza jurídica do condomínio edilício, diante do fato de coexistirem dois direitos de propriedade neste empreendimento, um individual e outro coletivo, dividindo

opiniões entre aqueles que acreditam tratar-se de uma pessoa jurídica, e aqueles que defendem a existência de um ente despersonalizado.

Assim sendo, para fundamentar que o condomínio é uma pessoa jurídica, reportar-se ao Enunciado 144, da III Jornada de Direito Civil, que aduz: “a relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva”. Conquanto, para defender que o condomínio é um ente despersonalizado, não sendo pessoa jurídica nem física, argumenta-se que os direitos relativos às unidades autônomas das quais são titulares os proprietários, bem como às partes comuns, pertencem apenas a eles, e não ao condomínio (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 606-608).

É permitido que o edifício adquira CNPJ, abra contas bancárias, contrate empregados e ingresse em juízo com ações. Porém, a inscrição no CNPJ tem caráter exclusivamente tributário, não sendo, por si só, capaz de transformar o condomínio em pessoa jurídica. Igualmente, a abertura de conta bancária não é atributo privativo da pessoa física, nem jurídica, e o ingresso em juízo decorre de determinação legal.

Prevalece, portanto, o entendimento de que o condomínio edilício, entidade anômala, carece tanto de personalidade jurídica quanto física, sendo que, nos atos judiciais, ele estará legitimado a atuar em juízo, no polo ativo ou passivo, desde que esteja representado pela figura do seu síndico, pessoa física ou jurídica que está à frente da administração condominial.

3.1.2.1 A normatização das relações condominiais

Na atual conjuntura da sociedade brasileira, reconhece-se uma certa tendência na criação de condomínios edilícios. Essas edificações são instaladas em determinados locais a fim de facilitar a vida da população, trazendo consigo certas comodidades, como segurança, vagas de garagem, piscinas, quadras poliesportivas, etc. (LIMA, 2010, p. 189-191).

Vale lembrar que, morar em edifício é uma mera faculdade do indivíduo, embora cada vez mais isso venha se tornado uma questão de necessidade nos centros

urbanos, pelos mais variados motivos que já foram apontados (MACHADO, 2013, p. 30).

O condomínio edificado decorre de três atos distintos: instituição, convenção e regimento interno. A instituição é um ato preliminar pelo qual nasce efetivamente o condomínio, ao tempo em que a convenção e o regimento interno são atos originados de um condomínio já existente e responsáveis por disciplinar a sua existência e o seu funcionamento regular (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 610).

A instituição do condomínio edilício segue o que determina o artigo 1.332, do Código Civil:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

A instituição é o ato inicial de constituição do condomínio edilício, que resulta de uma declaração de vontade advinda de ato entre vivos dos proprietários ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Este ato torna jurídico o condomínio, sendo possível regular as relações jurídicas entre os proprietários.

Luiz Antonio Scavone Junior (2015, p. 807) pontua que, “com a instituição, as unidades autônomas são discriminadas, separadas das áreas comuns e privativas, estabelecendo-se, demais disso, as regras de convívio no conjunto de edificações”.

É a especificação que faz com que o fracionamento do imóvel em unidades autônomas se torne jurídico, ou seja, discrimina, no âmbito da edificação, o que será objeto de domínio exclusivo e comum, fixando, ainda, a fração ideal das unidades autônomas em relação às de uso coletivo. Inclusive, não seria possível efetuar o rateio das despesas condominiais sem que houvesse a especificação determinando as frações ideais.

Deve-se constar também, no ato de instituição, o fim a que as unidades autônomas se destinam, isto é, se comerciais, residenciais, ou mistas, tornando-se público o propósito do condomínio. Ademais, qualquer alteração posterior demandará o consenso de absolutamente todos os condôminos, pois implicará em alteração na essência da propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 611).

A instituição abrange mais de uma modalidade: pode ocorrer por escritura pública ou instrumento particular, em geral, por meio de ata de assembleia geral dos condôminos, quando é dada uma distinção a um prédio (se existente ou depois de construído) ou a um terreno, dividindo-o em frações ideais e unidades autônomas (RIZZARDO, 2105, p. 11).

Arnaldo Rizzardo (2015, p. 11) afirma que, tanto o artigo 1.332 do Código Civil, quanto o artigo 7º da Lei nº. 4.591/64, não estabelecem expressamente se seria necessária a utilização de instrumento público para a instituição do condomínio edilício. Contudo, a opinião dominante na doutrina e na jurisprudência admite o instrumento particular.

O ato solene de instituição mediante instrumento público ou particular será oponível *erga omnes* (contra todos), a partir do registro em Cartório de Registro de Imóveis, dele constando todos os requisitos presentes no art. 1.332 do Código Civil. No entanto, desde o ato negocial as partes já estão vinculadas, havendo a produção de eficácia entre elas no que tange às relações entre os comproprietários.

O condomínio em edifícios (prédio) somente emerge no momento em que são vendidas as unidades autônomas, surgindo dois ou mais proprietários de um mesmo prédio. O fator determinante está na propriedade conjunta das áreas comuns, e não na titularidade das unidades particulares, eis que, exclusivas.

A partir do instante em que ocorre a alienação das unidades privadas é que vai se instituindo e ampliando o condomínio, que somente se formaliza documentalmente com a aprovação da convenção. Então, se um proprietário constrói um edifício e promove a individualização das unidades, abrindo, até mesmo, a matrícula de cada uma delas, não estará criando o condomínio (RIZZARDO, 2015, p. 11).

Agora, é possível que duas ou mais pessoas, proprietárias de um terreno, construam um prédio conjuntamente e pratiquem todos os atos necessários à instituição desse edifício, registrando-o em cartório e repartindo entre elas as unidades autônomas. Nesse caso, já estará formado o condomínio, não sendo necessária a venda das unidades autônomas para ser considerado existente, pois já presente a compropriedade do terreno e do prédio.

A constituição da propriedade horizontal por ato entre vivos também poderá ocorrer por incorporação imobiliária ou projeto empresarial de construção, que é o ato jurídico pelo qual um empreendedor institui, em determinado terreno, um projeto de edificação por unidade autônoma, que será objeto de diferentes negócios jurídicos,

especialmente de compromissos de compra e venda para terceiros adquirentes, mediante uma oferta pública e indiscriminada das unidades condominiais, ainda na planta ou em construção (PENTEADO, 2014, p. 473).

Os artigos 28, parágrafo único, e 29, da Lei 4.591/64, trazem os conceitos de incorporação imobiliária e incorporador:

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Noutro giro, será preciso anexar alguns documentos ao pedido de instituição e registro do condomínio edilício, para que este seja devidamente instituído e registrado. Logo, serão exigidos o “habite-se”, que consiste no alvará ou certidão onde consta a licença ou permissão para o uso do prédio, dentro da destinação que lhe foi dada; a Certidão Negativa de Débitos (CND); o projeto arquitetônico aprovado; e o memorial descritivo (RIZZARDO, 2015, p. 12).

A unidade autônoma, proveniente da instituição do condomínio, pode ser alienada livremente, independentemente da vontade dos demais condôminos. Assim, diferentemente do que ocorre no condomínio geral, no edilício, o condômino não pode alienar a sua fração ideal, mas, tão somente, a unidade particular, que inevitavelmente será acompanhada pela fração das partes comuns, conforme assentado no artigo 1.331, §§ 1º e 2º, do Código Civil:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados

separadamente, ou divididos.

Observa-se, em vista disso, a impossibilidade absoluta de alienação das áreas comuns do condomínio edilício separadas das unidades autônomas e, se estas áreas comuns não podem ser transferidas, cedidas ou vendidas, também não podem ser objeto de usucapião (SCAVONE JUNIOR, 2015, p. 810).

Por conseguinte, pondera-se que, o simples ato de instituição do condomínio não é capaz de satisfazer as suas regras de convivência, pois o ato de sua criação não antevê os inúmeros problemas que podem ocorrer em um edifício.

A estrutura condominial delimitada por unidades particulares, contíguas, próximas uma das outras, concentra uma quantidade significativa de condôminos que, cotidianamente, compartilham das mesmas áreas comuns e das paredes que limitam e dividem os seus apartamentos.

É objetivando reprimir os conflitos de interesses que possam vir a surgir, que se editam normas gerais de boa convivência, compilando-as em documentos institucionais do próprio condomínio, convenção e regimento interno, que orientam condutas e versam sobre a aplicação de sanções a condôminos transgressores.

Eduardo Beil e Álvaro Borges de Oliveira sintetizam o condomínio edilício da seguinte forma (2006, p. 01):

O condomínio edilício nada mais é do que a reprodução em menor escala de um cenário social qualquer. Tanto é que, da mesma forma do que numa sociedade específica – um país, por exemplo – no condomínio edilício existe um síndico, que reproduz a figura do Poder Executivo; uma Assembleia Geral que representa o Poder Legislativo; um Conselho que fiscaliza contas (como um Tribunal de Contas, ou como o Ministério Público, por exemplo) e auxilia o síndico em suas decisões (Conselho da República, Ministros, etc.). Igualmente, há tanto na assembleia, quanto no síndico e no conselho, figuras que equivalem ao Poder Judiciário, eis que aplicam sanções frente ao descumprimento de normas, decidem sobre a permissão ou não de obras, alterações e outros pedidos mais. Há ainda no condomínio edilício uma convenção, como que uma lei suprema, equivalente a uma Constituição, e um regimento interno, muitas vezes destinado a questões menores ou à disciplina pormenorizada do uso da propriedade e da preservação do direito de vizinhança.

Nesta senda, a constituição do condomínio edilício opera-se pela sua convenção condominial, consoante será adiante analisada.

3.1.2.1.1 *Convenção*

Após a instituição do condomínio em edificação, há de se disciplinar as relações internas firmadas entre condôminos, por meio da convenção condominial, que é uma norma intrínseca ao edifício, na qual são estabelecidos direitos e deveres recíprocos entre condôminos.

Nos termos de Flávio Tartuce (2014, p. 744), “no que concerne à convenção de condomínio, essa constitui o estatuto coletivo que regula os interesses das partes, havendo um típico negócio jurídico decorrente do exercício da autonomia privada”.

Segundo Romero Solano Magalhaes (2018, p. 02), a convenção é “uma lei básica do condomínio, estatuto que prevê, na regularidade da vida condominial, regras para as relações internas entre todos os condôminos e destes com o condomínio edilício”.

Reitera, ainda, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 613), que a convenção nada mais é que “uma espécie de constituição privada dos comproprietários, haja vista a sua força cogente, apta a apurar comportamentos individuais, reguladores da convivência geral”.

O artigo 1.333, do Código Civil, estabelece que:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Verifica-se que, a convenção é um documento escrito que somente terá validade e eficácia jurídica se subscrita por, pelo menos, 2/3 dos titulares das frações ideais do condomínio, tornando-se obrigatória para todas as pessoas que ocupam o edifício, tendo elas assinado ou não, bem como para aquelas que futuramente ingressarão no prédio, seja na condição de adquirente, locatário, ou promissário comprador, devido à força coercitiva desse instrumento normativo.

No que toca à eficácia em face de terceiros (efeito *erga omnes*), a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contudo, preceitua a Súmula 260, do Superior Tribunal de Justiça que, “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

Sendo assim, a convenção de condomínio é um conjunto de normas obrigatórias, criadas pelo condomínio e impostas aos próprios condôminos, que regulamentam os

comportamentos e penalizam as condutas desvirtuosas e transgressoras das pessoas que vivem no edifício, ainda que temporariamente.

Silvio de Salvo Venosa (2015, p. 359) sustenta que, a convenção pode conter qualquer disposição normativa, desde que não contrarie preceitos de ordem pública, sendo permitido criar conselhos disciplinadores, a exemplo do estabelecimento de regras de uso das áreas comuns. E para alcançar a aplicabilidade de tais regras, a convenção deve prever sanções para punir moradores que ofendam a vivência no condomínio.

Encontram-se enumerados no artigo 1.334, do Código Civil, itens que a convenção de condomínio deve determinar:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

V - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

Importante relatar que, a “Assembleia Gral dos condomínios, presente no inciso III, do artigo transcrito, é órgão consultivo e deliberativo, composto pelos condôminos, a que se equiparam os promissários compradores” (PENTEADO, p. 2014, 477). Para cada matéria votada na assembleia será exigido um quórum mínimo de condôminos.

Existem dois tipos de assembleias condominiais, a ordinária e a extraordinária, conforme esclarece Jorge Luiz Vaz Lobato (2013, p. 01):

Há poucas diferenças entre elas. No entanto, as Assembleias Ordinárias, obrigatoriamente, deverão ser convocadas a cada ano e deverão versar sobre a apresentação e aprovação, ou não, do orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas do síndico. Também estão relacionadas à eleição do síndico, sendo certo que todos os demais itens poderão ser deliberados tanto em Assembleia Ordinária quanto em Assembleia Extraordinária. Esta segunda, no entanto, poderá ser convocada a qualquer tempo e é mais utilizada quando existirem assuntos relevantes a ser decididos no condomínio, mas que, por algum motivo, ainda não estejam totalmente delimitados.

Conquanto, no que concerne ao regimento interno, também disposto no inciso V, do artigo 1.334, “pode-se dizer que funciona como complemento à convenção, contendo regras minuciosas sobre o uso comum das coisas” (MAGALHÃES, 2018, p. 03), que será melhor apreciado no tópico seguinte.

Os parágrafos 1º e 2º, do artigo 1.334, do Código Civil, preceituam que a convenção poderá ser feita tanto por escritura pública, quanto particular, de modo que, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, também podem assinar a convenção, conforme demonstrado:

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Destaca-se que, a convenção é a principal norma do condomínio edilício, estando hierarquicamente acima de qualquer outra, como o regimento interno, decisões das assembleias ou resoluções do conselho consultivo (órgão facultativo e, em regra, consultivo do síndico), que são normas infraconvencionais, que somente possuem eficácia jurídica quando se compatibilizam com a convenção (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p.614).

Ante o apresentado, pode-se deduzir que as convenções de condomínio são regramentos compulsórios, que devem ser impreterivelmente respeitados e cumpridos pelos condôminos em geral, tratando-se de verdadeiras limitações à propriedade privada.

3.1.2.1.2 Regimento interno

Conforme elucidado no artigo 1.334, inciso V, do Código Civil, a convenção determinará o regimento interno. No entanto, isso não significa que o regimento interno tem que, necessariamente, integrar a convenção, podendo ser formulado em momento posterior a sua instituição, bastando, apenas, que na convenção contenha o seu modo de elaboração e o *quorum* necessário à sua aprovação (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p.618).

O regimento interno tem a função de complementar à convenção de condomínio através de normas mais específicas, relacionadas ao dia a dia da vida condominial, tais como horário de funcionamento das portarias, piscinas, quadras, etc.

Neste sentido, Maria Durans Mendes e Maria da Silva Martins (2015, p. 06) trazem a seguinte colocação:

O regimento interno é um documento que consta as normas que regulam e disciplinam a conduta dos moradores e seus frequentadores, priorizando as áreas de uso comum, para que haja uma boa convivência entre os condôminos. [...] Visa estabelecer algumas normas de convivência, os direitos e deveres dos condôminos, as restrições e proibições, sendo também estipuladas as penalidades para os infratores. O regimento interno está subordinado às regras da convenção e com ela não pode conflitar.

Trata-se, pois, de uma espécie de manual que todos os proprietários e possuidores devem respeitar em proveito de uma convivência saudável e harmônica entre todos aqueles que integram o condomínio edilício.

Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 01) faz a seguinte distinção entre convenção e regimento interno:

A convenção do condomínio funciona como regra fundamental da vida condominial. Um dos problemas que mais afetam a vida em comunhão é o comportamento anormal ou inconveniente do condômino ou possuidor da unidade autônoma. Tendo em vista o rumo que as questões condominiais têm tomado, bem como o sistema de penalidades trazido pelo novo código, é importante que na convenção sejam estabelecidas as sanções a que estarão sujeitos os transgressores das regras condominiais, bem como o procedimento para sua imposição, este, mais apropriadamente, constante do regulamento. Há um microuniverso em um condomínio, que toma o vulto de uma aglomeração urbana. Tudo o que não é essencial à constituição e funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser relegado para o regimento (ou regulamento) interno. Por isso, é conveniente que esse regimento seja estabelecido à parte, e não juntamente com a convenção. O regimento está para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiram normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício. Lembre-se de que o regulamento também é fruto de deliberação coletiva, sendo igualmente ato normativo.

Desta feita, conclui-se que a convenção versará sobre questões essenciais à constituição e ao funcionamento do condomínio, enquanto o regimento interno abordará situações de cunho meramente circunstancial e mutável. Logo, é possível dizer que a convenção é um ato institucional e o regimento interno administrativo, bem como que estes documentos regulam direitos e deveres dos condôminos, com o intuito de evitar conflitos, lesões e danos à comunidade condominial, sempre protegendo o bom convívio social, já que o direito de todos merece o respeito de todos (SILVA, 2012, p. 37).

3.1.2.2 Direitos e deveres dos condôminos

A vida em condomínio é bastante peculiar, seja pelo mecanismo de organização e disciplina da instituição social, seja pela proximidade que propicia, seja para os moradores, ou para aqueles que exercem atividade empresarial no condomínio. Devido a isso, existem diversos direitos e deveres especiais que disciplinam a realidade nos edifícios (PENTEADO, 2014, p. 478).

Notadamente, o artigo 1.335, do Código Civil, regulamenta os direitos dos condôminos sobre o que lhes pertence individualmente (propriedades privadas) e sobre aquilo que pertence a todos (áreas comuns), abaixo explicitado:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Nesta ocasião, é de se constatar que o legislador teve a preocupação de estabelecer um equilíbrio entre os limites do individual e do social, em benefício do bem comum.

No inciso I, do artigo 1.335, do Código Civil, o uso, a fruição e a livre disposição da unidade autônoma são faculdades do proprietário, estando tais decisões restritas à sua autonomia privada, desde que não violadas as normas relativas ao direito de vizinhança e o princípio da função social da propriedade. Então, não havendo desrespeito à segurança, ao sossego, à saúde, à moradia, ou à função social, o proprietário ou possuidor poderá exercer todos os direitos inerentes à propriedade ou à posse, observados os direitos dos demais condôminos.

Por outro lado, a linha que demarca o lícito do ilícito se encontra no abuso do direito, a exemplo de um profissional liberal que recebe convidados em seu apartamento relacionados ao seu labor, sendo vedado que este se exceda a ponto de transformar o prédio residencial em área comercial, incomodando aos demais condôminos (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 619).

Além disso, embora hoje já se notem decisões a favor da usucapião, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 619) destacam que a despeito de um condômino exercitar com exclusividade a posse de área comum do prédio, não poderá pleitear o reconhecimento da usucapião, em observância ao artigo 3º, da Lei 4.591/64:

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

A partir do momento que o legislador proíbe a utilização exclusiva das áreas de uso comum por qualquer condômino, ele veda a prescrição aquisitiva dos espaços prediais em favor de um determinado morador. No entanto, tendo o condômino ocupado área comum por um dado período de tempo, sem que o condomínio se queixasse, ele poderá ser enquadrado como mero detentor, ficando presumido que aquela ocupação somente ocorreu porque houve tolerância por parte do condomínio, o que não induz a posse.

Dessa maneira, poderá o magistrado decretar a *supressio*, “permitindo a qualquer condômino o direito de permanecer na posse da área comum que ocupou por razoável período sem sofrer qualquer forma de oposição dos demais comunheiros” (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 620). Entende-se por *supressio*, “o desaparecimento de um direito não exercido por um lapso de tempo, de modo a gerar no outro contratante ou naquele que se encontra no outro polo da relação jurídica, a expectativa de que não seja mais exercido” (WAMBIER, 2012, p.278).

Luciano de Camargo Penteado também compartilha desse entendimento (2014, p. 480):

Pode-se, por exemplo, o condomínio perder o direito de que a área comum ocupada exclusivamente por um dado condômino durante largo tempo seja desocupada, diante da sua inércia, que se estende como tolerância a determinar o surgimento, no patrimônio do ocupante, do direito à ocupação.

O Superior Tribunal de Justiça já aplicou a *supressio* em sede de ocupação de áreas comuns por condôminos, no julgamento do Resp. nº. 214.680/SP, nos seguintes termos:

CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. PRESCRIÇÃO. BOA-FÉ. Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o *status quo*. Aplicação do princípio da boa-fé (*supressio*). Recurso conhecido e provido. (REsp. 214.680/SP, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, Data de julgamento: 10 out. 1999, DJ 16 nov. 1999, p. 214).

Sobre a questão, a Turma decidiu que tendo havido concordância dos condôminos no sentido de permitir o uso exclusivo da área comum que, no caso acima, durou

mais de 20 anos, sem que houvesse qualquer reclamação, será mantido o *status quo* em virtude do princípio da boa-fé.

Em contraparte, nada impede que terceiro estranho ao prédio possa usucapir áreas comuns prediais e ter reconhecido o seu direito de propriedade sobre o bem. À vista dessa situação, o proprietário somente poderá defender de forma autônoma a sua unidade particular, ou, excepcionalmente, a área comum de uso exclusivo ou a área comum de uso comum, quando o espaço for essencial ao seu direito de propriedade (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 623).

O inciso II, do artigo 1.335, do Código Civil, adverte que o condômino poderá usar as áreas de uso comum de acordo com a sua destinação, contanto que a sua conduta não importe na exclusão da utilização dos demais comproprietários, pois a intenção é manter a finalidade dada a cada área coletiva do condomínio, que não podem ser desvirtuadas pelos condôminos, e as normas sociais de boa convivência.

Adiante, o inciso III, do artigo 1.335, do mesmo Código Civil, somente permite que o condômino participe e vote nas deliberações da assembleia, se este estiver em dia com as suas obrigações condominiais, não podendo ter débitos. Isso porque, “a obrigação de pagar condomínio tem natureza *propter rem* e, como tal, decorre da coisa em si, não da condição de condômino” (PENTEADO, 2014, p. 479).

Relevante sublinhar que, embora o *caput*, do artigo 1.335, traga o vocábulo “condômino”, as faculdades de uso e fruição do bem, alocadas nos incisos I e II, também são deferidas aos locatários, comodatários e titulares de direitos reais em coisa alheia. Na circunstância do inciso III, o possuidor direto da unidade autônoma estará privado de votar nas assembleias condominiais, podendo apenas participar como procurador do proprietário (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 623).

Observa-se que nos direitos dos condôminos há uma adaptação do direito de propriedade à particularidade da convivência social, levando em conta que cada condômino, que pode alienar, alugar e gravar sua propriedade, sem a autorização dos demais, possui o direito de usar a sua unidade autônoma como quiser, desde que não prejudique os outros moradores.

Isso acontece porque os direitos trazem consigo deveres “de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que resida, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o

condomínio” (RIZZARDO, 2015, p. 123).

Os deveres que regem o condomínio edilício estão ordenados no artigo 1.336, do Código Civil, distribuídos da seguinte forma:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

O dever de contribuir para as despesas condominiais na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, assentado no inciso I, do artigo 1.336, é que uma obrigação *propter rem*, devendo ser suportada por quem estiver com a coisa em seu domínio, haja vista que, a inadimplência acarreta prejuízo geral, onerando toda a estrutura condominial.

As despesas do condomínio têm natureza ordinária (oriundas de orçamentos anualmente, aprovados na assembleia ordinária) ou extraordinária (decorrentes de orçamentos eventuais, deliberados nas assembleias extraordinárias), e serão satisfeitas por cada condômino nas exatas medidas das suas frações ideais, pois não devem arcar com os custos que não lhes concedem qualquer forma de fruição, mas apenas aproveitem a outros condôminos. Ou seja, “se o serviço não oferece qualquer utilidade à unidade, será ele excluído de sua contribuição, resultando o cálculo de uma lógica de proporcionalidade ao uso e proveito” (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 625).

Apesar disso, é permitido à convenção do condomínio estabelecer outro critério de partilha das despesas condominiais diverso daquele por frações ideais, previsto no Código Civil, “desde que não desrespeitada a proporcionalidade em função da quota, segundo se depreende do inciso I do artigo 1.334 do Código Civil” (RIZZARDO, 2015, p. 124):

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

Silente a convenção quanto ao rateio das despesas, prevalecerá o critério legal e supletivo da determinação pela proporção das frações ideais (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 627).

O inciso II, do artigo 1.336, veda a realização de obras pelos condôminos, que comprometam a segurança da edificação. Trata-se de uma obrigação de não fazer, na qual os proprietários devem se ater à capacidade da estrutura do prédio, não efetuando reformas ou inovações em suas unidades, que tragam excessiva sobrecarga, ou que resultem em impacto demasiado nas paredes do prédio (RIZZARDO, 2015, p. 125).

O inciso III, do artigo 1.336, também proíbe aos condôminos alterações na forma e na cor da fachada, das partes e esquadrias externas do prédio, pois, se assim o fizesse, importaria em quebra da uniformidade e do conjunto arquitetônico do empreendimento. Nada obstante, pode o condomínio, por deliberação da assembleia, realizar modificações externas da fachada.

Esse dispositivo pertinente à modificação de fachada pode sofrer mitigação, na medida em que, se a eventual alteração não prejudicar os demais moradores, nem comprometer a segurança do condomínio, ou infringir as regras da convenção, aplicar-se o princípio da proporcionalidade, ponderando a necessidade do condômino com os interesses do prédio, a exemplo da instalação de redes de proteção em varandas e janelas ou aparelhos de ar-condicionado nas unidades autônomas, possibilitando maior segurança e conforto dos moradores. CHAVES; ROSENVALD (2015, p. 628).

Por fim, o inciso IV, do artigo 1.336, estatui que o condômino deve dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, não as utilizando de maneira a prejudicar o sossego, a salubridade e segurança dos demais possuidores, ou infringindo os bons costumes.

Com base na primeira parte do inciso IV, do respectivo dispositivo legal, a unidade autônoma não pode ter finalidade diversa da edificação condominial, definida no ato de instituição do condomínio e, por conta disso, o morador está impossibilitado de alterar a destinação do seu imóvel, previamente estabelecida na convenção do condomínio. Tem-se, neste caso, o exemplo de um indivíduo que adquire certo

apartamento, com fins de moradia, em um prédio residencial, sendo impedido de convertê-lo para o comércio, sob a alegação de desvio de finalidade.

Em observância dos princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao abuso do direito, o ordenamento jurídico brasileiro, de modo excepcional, poderá preservar específicas situações jurídicas de desvio de finalidade por parte de condôminos, quando a modificação da destinação da unidade autônoma se der por longo tempo, sem que o condomínio se manifeste no sentido de coibir a atividade (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 630).

Assim, decidiu a Ministra Nancy Andrighi no Recurso Especial nº. 1096639/DF:

O exercício de posições jurídicas encontra-se limitado pela boa-fé objetiva. Assim, o condômino não pode exercer suas pretensões de forma anormal ou exagerada com a finalidade de prejudicar seu vizinho. Mais especificamente não se pode impor ao vizinho uma convenção condominial que jamais foi observada na prática e que se encontra completamente desconexa da realidade vivenciada no condomínio. A *suppressio*, regra que se desdobra do princípio da boa-fé objetiva, reconhece a perda da eficácia de um direito quando este longamente não é exercido ou observado. Não age no exercício regular de direito a sociedade empresária que se estabelece em edifício cuja destinação mista é aceita, de fato, pela coletividade dos condôminos e pelo próprio Condomínio, pretendendo justificar o excesso de ruído por si causado com a imposição de regra constante da convenção condominial, que impõe o uso exclusivamente comercial, mas que é letra morta desde sua origem (STJ - REsp: 1096639 DF 2008/0218651-2, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Data de Julgamento: 09/12/2008, 3ª Turma, Data de Publicação: 12/02/2009).

Isto posto, resta vedado ao condômino exercer suas pretensões de forma exagerada ou com o objetivo de prejudicar vizinhos, sendo permitida a *supressio* em alguns casos, à vista do princípio da boa-fé objetiva.

Além do mais, a segunda parte do inciso IV cuida de proteger valores considerados importantes no âmbito do condomínio em edifício, reportando proibidas as interferências que impliquem na má utilização do imóvel por práticas abusivas e transgressões ao direito de vizinhança, com violação ao sossego, a salubridade e a segurança, ou aos bons costumes.

Em síntese, nos condomínios edilícios, os condôminos encontram-se vinculados às normas de boa vizinhança, não podendo usar as suas propriedades de forma nociva ou abusiva, e na hipótese de desobediência de preceitos legais ou condominiais ficam sujeitos à aplicação de penalidades.

3.1.2.3 Penalidades pelo descumprimento dos deveres condominiais

A questão da boa convivência social é um ponto fundamental da vida em condomínio, sendo o condômino obrigado a obedecer à convenção e ao regimento interno. Havendo transgressão a estes regulamentos, o morador estará sujeito ao pagamento de multa ou outra punição, cuja forma de imposição e fixação deve decorrer da própria convenção ou regulamento interno (VENOSA, 2015, p. 389).

Nesses termos, determina o artigo 21, da Lei nº. 4.591/64:

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

O legislador previu que certas matérias decorrentes de conflitos de interesses de menor complexidade possam ser solucionadas no âmbito do próprio condomínio, concedendo-lhe alguns expedientes para que este, sozinho, seja capaz de realizar o seu autocontrole (PASCHOAL, 2014 p. 93). Já questões mais complexas, sejam de competência exclusiva do direito positivo, ou provenientes de sanções condominiais infrutíferas, deverão ser levadas ao Poder Judiciário.

Hamilton Quirino Câmara (2007, p. 149), concordando com esse entendimento, escreve:

No condomínio edilício, os conflitos acerca da utilização das áreas comuns são resolvidos de acordo com as regras condominiais. Porém, quando referentes ao mau uso de cada uma das unidades autônomas, com repercussão na outra, já se configura nitidamente como conflito de vizinhança. O direito positivo, neste caso, prevalecerá sobre eventual cláusula da convenção ou do regulamento.

Cabe esclarecer que, havendo divergência de entendimento entre o Código Civil e os diplomas condominiais (convenção e regimento interno), prevalecerá aquele disposto no Código Civil, por ser uma norma superior e de efeito generalizado, atingindo a todos indistintamente.

São sob tais parâmetros que o Código Civil de 2002, legislação hierarquicamente superior à convenção e ao regimento interno, estabeleceu critérios gerais para a aplicação de multas ou outras sanções pelos condomínios edilícios aos moradores transgressores.

A multa é, na verdade, uma pena civil, uma sanção privada em face de um ato antijurídico. A pena civil condominial é uma sanção de natureza preventiva e ressarcitória, cujo objetivo é desestimular o potencial ofensor a praticar ato ilícito (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 634).

As penalidades impostas aos condôminos que deixam de cumprir com os seus deveres estão dispostas nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 1.336 e no artigo 1.337, do Código Civil:

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

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

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 antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Os artigos 1.336, §§ 1º e 2º, e 1.337, do Código Civil, instituem uma escala progressiva de multas pecuniárias que podem ser aplicadas aos condôminos infratores, iniciando pelas multas dispostas na convenção ou regimento interno, perpassando pela multa de até 05 (cinco) vezes o rateio das despesas do condomínio, pela reincidência nestas infrações, e culminando na multa de até 10 (dez) vezes o valor da contribuição condominial aplicável ao condômino reiteradamente antissocial (PASCHOAL, 2014 p. 93).

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa (2015, p. 389-391), não importa a modalidade de imposição da multa ou penalidade, deve ser concedido o direito de defesa ao condômino, pois, para evitar nulidades o regimento precisa prever procedimento administrativo para a imposição de sanções, nos moldes de uma sindicância. As penas podem ser graduadas desde a mera advertência até a

imposição de multa, dentro de limites ou proibições transitórias de usar e gozar de determinadas atividades ou facilidades no condomínio.

Contudo, o condômino deverá ser previamente notificado da infração para que, querendo, apresente sua defesa em prazo razoável, garantindo-lhe o direito constitucional à ampla defesa e contraditório, insculpido no LV, do art. 5º, da Constituição Federal (SCAVONE JUNIOR, 2015, p. 835).

Os tribunais costumam se posicionar em garantia do direito à ampla defesa e ao contraditório, concedidos ao condômino antes da aplicação da multa:

Não basta haver expressa disposição regulamentar para que se possa reconhecer a legalidade da imposição de multa convencional. Em obediência ao princípio do devido processo legal, ao que os anglo americanos denominam *due process of law*, assim como ao princípio da ampla defesa, constante do art. 5º, inciso LV, da CF, se impunha que fosse instaurado um procedimento administrativo onde fosse facultada ao acusado a ampla defesa, por meio do contraditório (TJ-SP - APL: 00366555920108260506, Relator: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 23/07/2013, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/07/2013).

A primeira punição, prevista no §1º, do 1.336, do Código Civil, preceitua que o condômino inadimplente ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um 1% ao mês, cumulado com a multa de até 2% sobre o débito.

Quanto aos juros, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Resp. n.º 1002525/DF, admitiu como legal a cobrança da taxa acima de 1% ao mês, declarando que, “após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais”. No entanto, sendo a convenção omissa, deve-se respeitar o patamar de 1% ao mês e, para aumentar os juros, é preciso deliberação da assembleia condominial (DESIMONE, 2010, p. 01).

Ressalta-se que, a Lei 4.591/1964 previa multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito condominial em atraso, porém, com a entrada em vigor do atual Código Civil, esta disposição foi revogada, reduzindo o percentual da multa para até 2% (TARTUCE, 2014, p. 287-288).

Sem prejuízo das relações travadas sob a égide da legislação anterior, foi determinado que:

A multa também é válida para condomínios com convenções anteriores ao

novo Código Civil, que entrou em vigor em 11/1/2003. No caso acima, a cláusula da Convenção que prevê multa maior que 2% perde automaticamente a validade legal, não sendo necessário, portanto, alterá-la. As dívidas anteriores à entrada em vigor do Código Civil (11/1/2003) têm a multa que a Convenção do condomínio estipulava à época, até o teto de 20%. Atrasos em rateios extraordinários obedecem às mesmas regras (DESIMONE, 2010, p. 01).

Desta maneira, com a instituição do Código Civil de 2002, as cláusulas das convenções de condomínio que previam multa maior de 2% tornaram-se inválidas, mas as dívidas anteriores à sua entrada em vigor, cuja multa incidente fosse superior a 2%, deveriam ser adimplidas com base nos percentuais disponíveis nas convenções ao tempo da inadimplência.

Outrossim, a doutrina e os tribunais controvertem-se quanto à possibilidade de o condomínio aplicar aos condôminos inadimplentes penas restritivas de direito, a exemplo da limitação do direito de usar bens comuns, como salão de festas, piscina, academia, churrasqueiras, quadras esportivas, etc.

Aqueles que concordam com a aplicação das penas restritivas de direito afirmam que não existe na lei qualquer impedimento a que os condôminos regulem na convenção de condomínio novas formas de sanções, além das multas já previstas no Código Civil. Já os que não defendem a imposição de medidas restritivas informam que o fato do condômino estar inadimplente, não autoriza o rompimento dos serviços, nem a utilização de áreas comum, pois o condomínio possui meios processuais e legais para requerer as cotas condominiais em atraso (GONÇALVES, 2016, p. 422-423).

Ainda consta no artigo 1.336, O § 2º, do Código Civil, outro tipo de penalidade aplicável aos condôminos que realizarem obras que comprometam a segurança da edificação (II, 1.336, CC); que alterem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas (III, 1.336, CC); ou que desvirtuem a finalidade das suas unidades autônomas e as utilizam de maneira prejudicial ao bom convívio social (IV, 1.336, CC).

Ocorre que, descumprindo qualquer um desses deveres específicos, o condômino estará sujeito à multa de até 05 (cinco) vezes o valor da sua contribuição mensal, se prevista no ato constitutivo do condomínio ou na convenção, além de possíveis indenizações por perdas e danos. Na ausência de previsão expressa, convoca-se a assembleia geral, com um *quorum* mínimo de 2/3 (dois terços) dos condôminos

restantes, para deliberar sobre a cobrança da multa, sempre respeitado o teto máximo de 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial (RIZZARDO, 2015, p. 129).

Uma terceira punição trazida pelo *caput* do artigo 1.337, do Código Civil, restará configurada quando o condômino ou possuidor deixar de cumprir, reiteradamente, qualquer um dos seus deveres condominiais, com exceção do reiterado comportamento antissocial. Portanto, caberá ao próprio condomínio, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, julgar a incidência da falta e aplicar a multa correspondente até o quádruplo do valor da quota condominial, conforme a gravidade e a reiteração da infração, sem prejuízo das perdas e danos que se apurem (AVVAD, 2014, p. 188).

Em suma, o legislador foi mais além com a criação do *caput*, do artigo 1.337, reconhecendo que o transgressor reiterado, empedernido e renitente, deve ser mais rigorosamente apenado, em prol da vida em condomínio (VENOSA, 2015, p. 392). Em outras palavras, esta penalidade “não incide pela infração, mas pela reiterada violação, ou repetição de infrações” (RIZZARDO, 2015, p. 132), enquanto as demais multas, imputadas ao condômino, referem-se ao infrator esporádico.

Só que, o valor a ser pago pelo morador dependerá de cada caso concreto, que definirá a quantidade e o intervalo apto a configurar a reiteração exigida por lei. Inexiste a possibilidade de previsão uniforme na convenção para aplicação desta penalidade, sendo indispensável à averiguação da gravidade e da reincidência. (JUNIOR SCAVONE, 2015, p. 838-839).

Qualquer abuso ocorrido nesta aferição pela assembleia poderá ser submetido à apreciação do Poder Judiciário, para que, em última análise, o magistrado possa verificar a legalidade da multa aplicada, coibindo o abuso do direito ocasionalmente cometido. Todavia, sempre será permitido ao sancionado o recurso às vias judiciais para discutir se houve ou não o descumprimento dos deveres e sua reiteração (SCAVONE JUNIOR, 2015, p. 839).

A multa poderá atingir tanto o condômino em sentido estrito, como todo possuidor da unidade autônoma imobiliária (morador, proprietário, locatário, etc.), não importando a que título seja a posse ou a mera detenção (VENOSA, 2015, p. 392), de modo que, “se a conduta punível é de parte do ocupante ou possuidor, responderá subsidiariamente o condômino, por ter a titularidade do imóvel e, também, em face

da *culpa in eligendo*” (RIZZARDO, 2015, p. 132).

Visto isso e caminhando para a parte final do presente trabalho, cabe, agora, discorrer no próximo capítulo, sobre a última punição imposta ao condômino por reiterado comportamento antissocial, prevista no parágrafo único, do artigo 1.337, do Código Civil.

4 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO: DA (IM)POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL À LUZ DA PRINCIPIOLOGIA DO DIREITO À PROPRIEDADE

Dentre as sanções imputadas ao condômino por descumprimento dos deveres condominiais, a legislação atribui punição mais severa àquele que, por reiterado comportamento antissocial, descumpra deveres condominiais, conforme será demonstrado.

Está previsto no parágrafo único, do artigo 1.337, do Código Civil, uma penalidade ao condômino ou possuidor que, por sua reiterada conduta antissocial, mesmo que não contemplada no ato constitutivo do condomínio, na convenção ou no regimento interno, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, podendo ser constrangido ao pagamento de multa correspondente a 10 (dez) vezes do valor da cota condominial, até ulterior deliberação da assembleia.

Esta multa poderá ser imposta de imediato pelo síndico, ou pelo corpo deliberativo do edifício, em conformidade com o regulamentado na convenção, devendo, no entanto, ser ratificada em posterior deliberação da assembleia (GONÇALVES, 2016, p. 419). Ou seja, compete ao síndico ou ao corpo deliberativo do edifício, aplicar sanção pelo reiterado comportamento antissocial, que será válida até enquanto a assembleia a afastar.

Tem-se entendido que a defesa prévia à deliberação definitiva da assembleia, é requisito fundamental na imposição de multa ao condômino, além de ser uma garantia constitucional para se evitar punições abusivas (PENTEADO, 2014, p. 487).

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 637) também comungam desse entendimento:

Fundamental é perceber que, quanto a todas as espécies de multas aplicadas pelo condomínio (art. 1.336, § 2º, e art.1.337, CC), enfatiza-se o direito constitucional ao contraditório como tutela básica ao condômino. Isto é, para que possa prosperar a cobrança judicial da multa, mister a concessão de prazo razoável ao proprietário para a propositura de recurso perante a assembleia, devendo sobejar demonstrado que sua conduta violou a lei ou a própria convenção do prédio.

Em corroboração, o Enunciado 92, da I Jornada de Direito Civil, igualmente prevê que, “as sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem

que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”, logo, antes da aplicação de qualquer sanção, deve-se conceder o direito de defesa ao morador.

Imperioso ressaltar que ao punir o comportamento reiteradamente antissocial, o legislador foi omissivo quanto à definição do termo “antissocial”, não indicando quais condutas reiteradas se enquadram nesta classificação, razão pela qual a doutrina e os tribunais vêm buscando suprir esta e outras lacunas legais a partir da análise social e judicial do caso concreto, a possibilitar o melhor aproveitamento da matéria.

4.1 DEFINIÇÃO DE CONDÔMINO ANTISOCIAL

O parágrafo único, do artigo 1.337, do Código Civil de 2002, trouxe para o Direito brasileiro a figura do “condômino antissocial” ou “condômino nocivo”, conferindo-lhe a punição mais rigorosa dentre as sanções aplicadas aos condôminos no âmbito do condomínio edilício.

O legislador, porém, não se preocupou em definir o significado de comportamento antissocial, fazendo uso das chamadas “cláusulas abertas”, que são termos vazios e abstratos que demandam construção doutrinária e jurisprudencial para limitar o seu verdadeiro significado e extensão (PASCHOAL, 2014, p. 93). Trata-se, por isso, de um conceito vago, que deve ser preenchido de acordo com as referências atuais da sociedade (ZULIANI, 2010, p. 26).

Em razão da subjetividade que envolve a matéria, não há entendimento pacífico na sociedade, no meio jurídico, e doutrinário, quanto às condutas definidas como antissociais, dependendo da situação fática para determinar se houve ou não a sua configuração.

No mais, costuma-se dizer que comportamento antissocial significa insociável, contrário à sociedade, então, o condômino antissocial é aquele que tem conduta incompatível com a vida em condomínio, que desrespeita as limitações naturais dos edifícios coletivos, que viola os mais simples princípios de convivência social, que briga com os vizinhos, e que apresenta comportamento insuportável (RIZZARDO, 2015, p. 133). Assim, para que seja considerado antissocial, o comportamento do morador “deve trazer incômodo e prejuízo para a vida no condomínio, gerando

incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores” (GONÇALVES, 2016, p. 419).

A conduta nociva ou antissocial se caracteriza tanto pelo descumprimento das regras de convivência dispostas na convenção ou regimento interno do condomínio, como pela prática de condutas incompatíveis com a harmonia condominial, mesmo que não regulamentadas.

Arnaldo Rizzardo (2015, p. 133) afirma que a conduta antissocial se manifesta de várias maneiras, partindo das mais simples, com o descumprimento de regras do regimento interno, a exemplo de jogar lixo em local inadequado, perturbar o sossego dos demais condôminos, utilizar o imóvel para fazer festas estrondosas, às mais complexas e gravosas, como a consumação e tráfico de entorpecentes, assédio sexual e a pedofilia.

Luiz Antonio Scavone Junior (2015, p. 839) explica o seguinte:

Imaginemos um edifício residencial e familiar que passe a ser frequentado por rapazes, inclusive nas áreas comum, em razão de moradora que se preste à prostituição. Se essas pessoas passam a utilizar a piscina praticando atos libidinosos e a situação perdura a par das multas aplicadas pelo síndico, a sanção multiplicada por dez poderá ser deliberada e votada em assembleia na medida do reiterado comportamento antissocial. O mesmo se aplica se o condômino, reiteradamente passa a promover festas com barulhos excessivos, atrapalhando a saúde e o sossego dos demais moradores.

Em síntese, o condômino antissocial é o indivíduo que possui condutas incompatíveis com o direito de vizinhança, perturbando a paz condominial, prejudicando a segurança, a tranquilidade, o sossego, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais. Englobando tanto o comportamento antissocial, como o descumprimento reiterado de deveres previstos na lei e na convenção.

Não basta tratar-se de condômino pouco comunicativo que não cumprimenta os consortes, pois não foi nesse sentido que o parágrafo único, do artigo 1.337, do Código Civil, utilizou a expressão “comportamento antissocial”. A aplicação da elevada multa só se justifica quando o comportamento é nocivo e provoca atritos de vizinhança ou gera insegurança e desconforto aos demais moradores, até mesmo no aspecto da moralidade (GONÇALVES, 2016. p. 419).

Sendo assim, ante o exposto, é possível identificar que a punição ao condômino reincidente em conduta antissocial tem como finalidade compatibilizar as faculdades

de uso e fruição inerentes ao direito subjetivo do proprietário, preservando o direito fundamental ao sossego, à privacidade, à saúde e à segurança dos demais moradores. Isso porque, o morador nocivo viola o princípio da função social da propriedade, incomodando vizinhos (art. 1.228, § 1º, do CC) e incidindo em ilícitos ao exercer direitos subjetivos de forma abusiva, contrariando a boa-fé e os bons costumes (art. 187, CC) (CHAVES; ROSENVALD, 2015, p. 636).

No entanto, a penalidade pecuniária somente será aplicada se precedida de seus requisitos autorizadores, tais como, notificação prévia do infrator concedendo-lhe o direito de defesa, reiterada prática antissocial, e posterior deliberação da assembleia de condomínio.

4.2 DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

As multas aplicadas aos condôminos que infringem deveres condominiais podem atingir valores elevados e devem respeitar a escala gradativa de incidência fixada nos parágrafos primeiro e segundo, do artigo 1.336, e no artigo 1.337, ambos do Código Civil, apresentando modalidade mais gravosa e dispendiosa no parágrafo único, do artigo 1.337, com o pagamento da multa correspondente ao décuplo do valor da cota condominial, pelo reiterado comportamento antissocial.

Apesar disso, existem situações em que nem mesmo a penalidade mais severa será capaz de extirpar o problema da vida em condomínio e coibir o comportamento antissocial, causador de inúmeros atritos entre vizinhos. Para esses casos, não sendo a multa do parágrafo único, do artigo 1.337, do Código Civil, suficiente a evitar condutas nocivas ou antissociais, poderá o condômino ser excluído do condomínio?

A resposta para este questionamento não possui previsão expressa no Código Civil, que não se manifestou nem pela possibilidade, nem pela impossibilidade de excluir ou expulsar um condômino que persiste em condutas antissociais, mesmo já tendo sido penalizado com a multa mais elevada.

Com efeito, Silvo de Salvo Venosa (2015, p. 392) aduz que, embora o legislador tenha chegado muito perto de determinar a exclusão, ele não ousou admitir expressamente a possibilidade de um condômino ou assemelhado ser impedido de

utilizar a sua unidade autônoma, pois, de acordo com J. Nascimento Franco (2002, p. 198), o legislador, possivelmente, não quis enfrentar o problema temeroso de ferir o direito de propriedade sobre partes privativas do edifício, sendo tímido ao regular a utilização do apartamento da porta para dentro.

Apesar da omissão legislativa retratada, a doutrina e a jurisprudência têm se encarregado de cuidar da questão, segmentando-se em duas vertentes, uma contrária e outra favorável à exclusão do condômino antissocial, ambas fundamentadas em preceitos legais.

4.2.1 Corrente contrária à exclusão

Os juristas que não admitem a exclusão do condômino antissocial justificam-se na ausência de previsibilidade legal e na inviolabilidade do direito fundamental de propriedade, para afastar a possibilidade de um morador ser coercitivamente retirado de sua unidade imobiliária.

Com base nisso, Flávio Tartuce e José Fernando Simão (2013, p. 295) mencionam que a exclusão do condômino antissocial é uma medida exagerada, que não pode ser aceita diante da tendência da constitucionalização do direito civil, inadmitindo-se penas civis com limitações a direitos alheios.

Para estes autores, no máximo, tolera-se a aplicação de penalidades pecuniárias, a exemplo da multa de até 10 (dez) vezes o valor do condomínio, visto que, a exclusão do morador representaria uma verdadeira violação aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social, bem desrespeito à ordem pública.

Luciano de Camargo Penteado (2014, p. 488) também partilha desse entendimento, argumentando que na ausência de previsão legal permitindo a exclusão, o pedido formulado será juridicamente impossível e autor deverá ser julgado carecedor de ação quanto ao condômino que se quer excluir. Porém, se comprovado o efetivo comportamento antissocial em face dos demais moradores do condomínio, o juiz poderá se valer, na mesma ação, da multa constante no parágrafo único, do artigo 1.337, do Código Civil, ainda que o pedido demandado tenha sido somente de

expulsão, sem que o julgamento seja *extra petita* (decisão diversa do pedido).

O autor ainda afirma que, aplica-se aos pedidos de exclusão o parágrafo único, do artigo 1.337, do Código Civil, consistente em: “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”. Deste modo, o magistrado poderá aplicar a multa de 10 (dez) vezes o valor atribuído à contribuição, para as despesas condominiais, por envolver questão de ordem pública, ao invés de decretar a carência de ação quanto ao pedido de expulsão.

Neste segmento, o Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu:

AÇÃO ORDINÁRIA - Petição inicial indeferida porque a ação objetiva expulsar condômino do apartamento. Pedido juridicamente impossível. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. A r. sentença permanece íntegra pelos seus próprios fundamentos. Da leitura dos autos infere-se que a petição foi indeferida em face de pedido juridicamente impossível. De fato, inexistente no ordenamento jurídico previsão de excluir morador do condomínio por conduta antissocial. As providências nesta esfera gravitam em torno de multas previstas em convenção de condomínio, ações indenizatórias ou, ainda, apuração de responsabilidade criminal. Dessa forma, se o autor é carecedor de ação porque maneja pretensão não prevista no ordenamento jurídico vedado está o exame do mérito, razão pela qual rejeita-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional. Neste sentido, o apelante deveria preocupar-se em conhecer o direito pátrio e não descambar pelo direito comparado deduzindo precedentes alienígenas de nenhum proveito prático, exceto para ilustrar trabalhos acadêmicos e satisfazer a curiosidade de poucos. A jurisprudência não destoa: "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 assembleia. Recursos parcialmente providos" (Ap. 668.403.4/6 Re. Maia da Cunha) (TJ-SP - APL: 994000072127 SP, Relator: Gilberto de Souza Moreira, Data de Julgamento: 24/02/2010, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/03/2010).

De acordo com o julgamento, não havendo previsão expressa na legislação civil, a exclusão do condômino antissocial não poderá ser decretada por decisão judicial, mesmo se comprovado o comportamento nocivo e ofensivo ao bem estar dos condôminos, pois se estaria violando o direito fundamental de propriedade, previsto na Constituição Federal e na legislação ordinária.

Em outras palavras, “ainda que se configure o comportamento antissocial, não é possível privar esses condôminos do uso ou restringir o seu direito de propriedade” (SCAVONE JUNIOR, 2015, p. 839).

Considera-se que a multa imposta ao condômino reincidente em comportamento antissocial poderá ser aplicada inúmeras vezes ao mesmo morador, sendo uma medida sancionadora capaz de prover o efeito almejado pela massa condominial, desestimulando a conduta nociva, em razão da elevada quantia a ser desembolsada pelo transgressor.

Luiz Antonio Scavone Junior (2015, p. 839) ressalta que, diante da ausência de norma específica regulamentando a matéria, tanto o condômino detentor de comportamento antissocial, quanto o que não cumpre com os deveres convencionais ou legais, apenas sofrerão as sanções pecuniárias estabelecidas no Código Civil. Mas é lógico que, se as multas não forem pagas, ele será cobrado, e a ausência de pagamento judicial poderá levar a sua unidade à penhora e, conseqüentemente, à alienação em hasta pública.

Para o autor, a perda da propriedade se dará em razão da responsabilidade patrimonial decorrente do descumprimento da obrigação de pagar, respondendo o devedor com os seus bens por suas obrigações, nos termos do artigo 391, do Código Civil.

Em arremate, embora coerente o entendimento trazido à baila quanto à impossibilidade de exclusão do condômino antissocial, existe uma gama de doutrinadores e juízes que não compartilham desse posicionamento, admitindo a exclusão do condômino, tendo em vista a atual conjuntura da sociedade, em que a propriedade privada sofre limitações da função social e do direito de vizinhança, e restrições ao abuso de direito.

4.2.1 Corrente favorável à exclusão

Observada a função social da propriedade, o direito de vizinhança e a vedação ao abuso do direito, a doutrina e os tribunais têm, cada vez mais, se posicionado pela possibilidade de expulsar um condômino antissocial quando a multa, sozinha, não for capaz de inibir o comportamento nocivo, contumaz e perturbador da paz condominial.

Essa corrente, tida como majoritária, enxerga a exclusão como uma forma de

reestabelecer o bom convívio entre condôminos, que fora abalado por perturbações descomedidas e insanáveis, partindo-se do pressuposto de que, quem opta por residir ou trabalhar em um condomínio de edifícios ou comunhão condominial assemelhada, tem que se adequar e estar apto a viver em coletividade. Do contrário, deve se estabelecer ou residir em lugar apropriado, de acordo com a sua condição, estado, e personalidade (VENOSA, 2015, p. 394).

Neste sentido, entende Álvaro Villaça Azevedo (2008, p. 57):

A exclusão do condômino nocivo é a única solução para conter os aludidos abusos no direito de propriedade, que tem seu fundamento, principalmente constitucional, na ideia de função social. A propriedade há de se exercer, sempre, segundo sua função social. A lei civil, assim, dá um passo adiante na complementação desse significado importante, do condicionamento do uso da propriedade de forma harmônica, pacífica, nos moldes legais, preservando o bem-estar dos condôminos, dos vizinhos e o meio ambiente.

Haja vista o sentido social do direito de propriedade, a decisão de expulsar um morador não é algo simples e só pode ser tomada em casos extremos, quando a multa não atingir o seu efeito pedagógico e não for o meio punitivo mais eficiente para conter o comportamento nocivo, abusivo e recorrente.

Diante desses casos, merece atenção o artigo 12, do Código Civil, que autoriza o interessado, aqui representado pelo condomínio, a ir a juízo pedir que cesse a ameaça ou lesão a direito, bem como reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, e o artigo 21, do mesmo diploma legal, determinado que “a vida privada da pessoa natural é inviolável, e o juiz, a requerimento do interessado, adotará as providências necessárias para impedir ou fazer cessar ato contrário a esta norma”.

O Enunciado 508, da V Jornada de Direito Civil, consolidou que:

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

Então, na hipótese do condômino, por sua reiterada conduta antissocial, violar direitos de vizinhos, a assembleia poderá deliberar sobre a sua permanência ou exclusão do condomínio, sempre assegurando o seu direito de defesa, submetendo, posteriormente, a questão ao judiciário, cabendo ao juiz adotar as providências necessárias para evitar a continuidade do comportamento prejudicial (VENOSA,

2015, p. 393).

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2015, p. 637) garantem que, mesmo havendo o pagamento da multa pelo condômino antissocial, a reiteração das condutas poderá ensejar ao condomínio, por meio do síndico, a demanda de exclusão do condômino baderneiro, aplicando-se a tutela específica da obrigação de fazer, juntamente com a imposição de multa diária em caso de descumprimento da medida liminar a ser concedida pelo juiz.

É preciso saber que, a exclusão do condômino antissocial somente se dará por ordem do Poder Judiciário e se precedida de decisão assemblear que determinou a propositura da demanda judicial, com fundamento no reiterado comportamento nocivo e na aplicação infrutífera de multa pecuniária, resguardado o direito de defesa do morador.

De acordo com Arnaldo Rizzardo (2015, p. 134), para que a demanda obtenha qualquer chance de êxito, é imprescindível que, primeiro, se notifique o condômino para que ele, querendo, compareça à assembleia de condomínio na qual a sua exclusão será debatida, dando-lhe a oportunidade de se defender, seja através do uso da palavra ou por meio escrito, encaminhando o seu recurso aos presentes na reunião.

Após o debate na assembleia é que, se decidido pela expulsão, o condomínio moverá ação judicial contra o condômino antissocial, momento em que será exigido do magistrado absoluto dever de cuidado e diligência na apreciação do caso concreto, pois em jogo dois direitos muito importantes, quais sejam, o direito individual do proprietário e o direito coletivo dos demais condôminos.

Nesta ocasião, a depender da gravidade do comportamento antissocial do vizinho, o julgador poderá determinar o seu afastamento do condomínio e do convívio das demais pessoas, inclusive, mediante tutela de urgência. Mas, para que isso aconteça, o fundamento que embasou a demanda precisa estar inequivocamente comprovado, e especialmente, a certeza de que não existe outra medida capaz de controlar a conduta abusiva ou potencialmente perigosa, que na maioria das vezes é progressiva, bem como que fora respeitado o devido processo legal durante a apuração da exclusão na assembleia do condomínio (ZULIANI, 2010, p. 28).

Esse é o posicionamento da 18ª Câmara Cível, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convivência pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores. Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC. NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática (TJ-RS - AI: 70065533911 RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 13 ago. 2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 14 ago. 2015).

A garantia ao devido processo e a existência de condutas realmente graves, são fatos cruciais para a obtenção da exclusão do condômino nocivo, assim como também já determinou a 1ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

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. (TJ-SP - APL: 91587295920098260000, Relator: Claudio Godoy, Data de Julgamento: 10/09/2013, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/09/2013).

Embora reconhecida a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, o juiz indeferiu o pedido no caso acima, pois ausentes o devido processo legal na assembleia de condomínio e a conduta nociva, que são requisitos essenciais para expulsão.

Ademais, embora importante, não é necessária a existência de cláusula na convenção ou regimento interno autorizando o condomínio a ingressar com processo judicial de exclusão do condômino antissocial, pois a sua falta não impede que o grupo recorra ao Judiciário para pleitear a retirada do morador perturbador da paz condominial (ZULIANI, 2010, p. 29).

De outro modo, a decisão de exclusão não atinge todo o direito de propriedade do condômino proprietário, ela apenas o limita, proibindo-o de usar pessoalmente e habitar o imóvel em prol de toda a coletividade e em busca do sentido social e constitucional da propriedade. Pois que, além do condômino não estar utilizando a sua unidade de maneira adequada, observando a função social e a proibição ao

abuso do direito, ele está violando direitos de vizinhança e interferindo na qualidade de vida dos demais moradores.

Em hipótese alguma o proprietário, se expulso, perderá o direito real sobre o bem imóvel, apenas será impedido de usa-lo diretamente. Em se tratando de imóvel alugado, é possível que o locador proponha ação de despejo contra o locatário antissocial, mas isso não impede que o condomínio tome as providencias cabíveis, quais sejam, multas e expulsão, diante da omissão do dono do imóvel (CÂMARA, 2007, p. 159).

Foram poucas as vezes que os tribunais efetivamente se depararam com situações semelhantes à exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial, contudo, nos casos mais recentes vêm admitindo esta possibilidade, desde que presentes todos os pressuposto e procedimentos exigidos para a sua configuração.

Um caso que teve grande repercussão no país, vindo a servir de parâmetro para outros, foi o da expulsão do Sr. Jamar Amine Domit, morador e proprietário de uma unidade autônoma em condomínio edilício, julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, no ano de 2012, conforme a ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. INOCORRÊNCIA. APELO 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. QUORUM 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 saiam 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: 957743-1, Rel. Arquelau Araujo Ribas, Data de Julgamento: 13 dez. 2012, 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Data de Publicação 14 dez. 2012).

Nota-se que, o Tribunal determinou a exclusão do condômino considerado

antissocial, por entender que a sua vivência no condomínio representava enorme perigo para o convívio dos demais moradores e pessoas que frequentavam o prédio, limitando-o de usar e habitar o seu apartamento.

Nos julgados analisados, as fundamentações das decisões se pautaram na livre convicção dos julgadores, que consideraram a conduta antissocial do condômino extremamente nociva aos demais moradores, sendo necessário afastá-lo do condomínio em garantia do interesse da maioria. Porém, ainda será permitido ao condômino vender, ou, até mesmo, alugar o seu imóvel para terceiros, posto que, a exclusão não gera a perda do direito de proprietário, mas apenas a sua restrição quanto ao uso e habitação do imóvel.

O objetivo da expulsão é impedir que o condômino continue praticando atos atentatórios aos bons costumes, princípios e regras, que atingem diretamente e incisivamente a harmonia condominial (ZULANI, 2010, p. 29), não havendo dúvidas de que esta é uma medida excepcional que só deverá ser utilizada em último caso, com ponderação e cuidado, apenas para situações de extrema urgência e gravidade, quando a multa condominial mais severa não for suficiente para reprimir as reincidentes condutas antissociais que ameaçam a vida, a saúde, o sossego, a segurança, os valores, a integridade física e psíquica das demais pessoas que integram o condomínio edifício.

5 CONCLUSÃO

Enfim, chega-se a conclusão de que a exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial ainda é um tema polêmico e objeto de muitas discussões doutrinárias e jurisprudenciais, especialmente porque, o legislador foi omissivo quanto à definição do termo “antissocial” e inerte quanto à possibilidade ou impossibilidade de expulsar um morador do condomínio edilício.

No geral, os juristas costumam caracterizar o comportamento antissocial como aquele contrário à vida em sociedade e incompatível com a vida em condomínio, configurando-se a partir do descumprimento de regras, valores, e princípios de boa convivência social, que serão analisados e apurados com base em cada caso concreto, devido ao caráter subjetivo que envolve a matéria.

As opiniões divergem quando se questiona a possibilidade de excluir um condômino reincidente em condutas antissociais, segmentando-se em duas correntes, quais sejam, a que admite e a que inadmite esta possibilidade.

A primeira corrente fundamenta-se na atual conjuntura da sociedade, que não reconhece mais a propriedade como um direito absoluto em razão da função social, da garantia dos direitos coletivos e da vedação ao abuso do direito, para justificar a retirada do morador nocivo do condomínio, tolhendo-o de usar e habitar a sua unidade imobiliária. Já a segunda corrente justifica-se na ausência de previsão legal e na violação do direito de propriedade para rejeitar a expulsão.

Contudo, atualmente, o posicionamento favorável à exclusão do condômino antissocial parece ser o mais adequado e vem sendo adotado por muitos juizes e doutrinadores, em garantia do interesse coletivo e social. Trata-se de uma medida excepcional, que somente poderá ser tomada quando as infrações se tornarem insuportáveis e a multa de 10 (dez) vezes o valor da taxa condominial imposta ao condômino não gerar mudanças em seu comportamento nocivo.

A exclusão do condômino deve ser entendida como a última alternativa capaz de cessar definitivamente os abusos do direito, as violações à função social da propriedade e de reestabelecer a harmonia, a segurança, a saúde ou o sossego dos demais moradores e frequentadores do condomínio edilício. Porém, este morador apenas será excluído do edifício mediante ordem judicial, desde que devidamente

comprovada a gravidade das suas condutas e que o condomínio aplicou todas as penalidades convencionadas e regimentadas, destinadas a coibir o infrator, sem lograr êxito, tendo, inclusive, garantido o direito de defesa do condômino. Outrossim, a exclusão não acarretará a perda da propriedade, ela apenas impossibilitará que o expulso use ou habite o imóvel, facultando-lhe o direito de alugar ou vender a sua unidade.

Ante o exposto, acredita-se que, se o morador, cuja permanência abusiva e perigosa, ameaça à paz e à harmonia dos demais condôminos em razão das reiteradas condutas antissociais, abusivas e desrespeitosas, deve ser possibilitado ao condomínio deliberar em assembleia sobre a sua expulsão e, em seguida, promover ação judicial requerendo a sua retirada do ambiente condominial.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini. A Evolução do Direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo** v. 1, 103 jan./dez. 2008, p. 781 - 791

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**. 4ª ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Condomínio Edilício e Exclusão do Condômino Nocivo**. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre: Magister, v. 27 nov./dez. 2008, p. 48-60.

_____. **Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014.

BEIL, Eduardo; OLIVEIRA, Álvaro Borges de. **A limitação ao direito de propriedade nos condomínios edilícios e sua função social**. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1501> Acesso em: 21 out. 2018.

BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Direito de Vizinhança: o uso anormal da propriedade ou a perturbação anormal nos conflitos de vizinhança. In: AMORIM, José Roberto Neves; ELIAS FILHO, Ruben Carmo(Coords.). **Estudos avançados de direito imobiliário**. 1ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, p. 177-190.

BRASIL. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20 out. 2018.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 08 out. 2018.

_____. **Jornadas de Direito Civil I, III e IV: enunciados aprovados**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/>>. Acesso em: 18 de jan. 2016.

_____. **Lei 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em: 20 out. 2018.

_____. **Súmula 260**, de 17 ago. 2007. Brasília: Superior Tribunal de Justiça. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_19_capSumula260.pdf>. Acesso em: 08 nov. 2018.

_____. **Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial** nº. 1096639 – Proc. 2008/0218651-2, Recorrente: Comercial São Patrício Ltda. Recorrido: Jonnaldo José De Oliveira. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Brasília, DJ 12 fev. 2009. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/2491159/recurso-especial-resp-1096639-df-2008-0218651-2>>. Acesso em: 20 out. 2018.

_____. **Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial** nº. 407.310 – Proc. 2002/0009392-1, Recorrente: Abilio Campanha Botelho e outros. Recorrido: Delmo Antônio De Oliveira. Relator: Min. Aldir Passarinho Junior. Brasília, DJ 30 ago. 2004. Disponível em <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19434461/recurso-especial-resp-407310-mg-2002-0009392-1/inteiro-teor-19434462>>. Acesso em: 06 out. 2018.

_____. **Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial** nº. 214.680/SP, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, Data de julgamento: 10 out. 1999, DJ 16 nov. 1999. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00041DE79AAA44139E43C4C254BFCEA46223C5024151635D>>. Acesso em: 29 nov. 2018.

_____. **Tribunal Regional do Trabalho. Apelação** nº 0000417-16.2010.5.18.0053, 2ª Turma, Relator: Breno Medeiros. Julgado em 14 dez. 2011. Disponível em: <encurtador.com.br/nxGMX>. Acesso em 03 jun. 2018.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edifício: Manual Prático com Perguntas e Respostas**. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 4. ed. São Paulo : Saraiva, 2012. V. 4.

COLANI, Camilo. **Condomínio Geral e Condomínio Edifício**. Disponível em: <www.brasiljuridico.com.br/artigos/condominio-geral-e-condominio-edificio>. Acesso em: 05 de out. 2018.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Multa e Juros sobre Inadimplência Condominial**. Síndiconet. Disponível em: < <https://www.sindiconet.com.br/>>. Acesso em: 22 out. 2018.

FACHIN, Luis Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**. Porto Alegre, 1988.

_____. Luiz Edson. **Direitos de Vizinhança e o novo Código Civil Brasileiro: uma sucinta apreciação**. In: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueirêdo (Coord.). **Questões Controvertidas no novo Código Civil**. São Paulo: MÉTODO, 2014, vol. 2.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito Civil**. Vol. 5. 11ª ed. rev. ampl. e atual. , 2015 – São Paulo: Atlas

FERREIRA, Wallace. **Abuso de direito – entre a teoria e a realidade**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3825, 21 dez. 2013. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/26208>>. Acesso em: 30 nov. 2018.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 196-200.

GAGLIANO, Pablo Stolze; Pamplona Filho, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. Vol. Único, 1ª ed. 2017 - Saraiva: São Paulo.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, v. 5.

LOBATO, Jorge Luiz Vaz. Assembleias. **Revista Síndico**. Disponível em: <<http://revistasindico.com.br/edicoes/2013/assembleias/1354>>. Acesso em: 09 out. 2018.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio Edifício e o Condômino com Reiterado Comportamento Antissocial**. Dissertação de mestrado apresentada ao Departamento de direito Civil da Universidade de São Paulo, para obtenção do Título de Mestre em Direito Civil. São Paulo, 2013. Professor orientador: Carlos Alberto Dabus Maluf.

MAGALHAES, Romero Solano de Oliveira. **Relações de vizinhança no condomínio edilício**. Conteúdo Jurídico. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.590348&seo=1>>. Acesso em: 09 out. 2018.

MENDES, Maria da Conceição Durans; MARTINS, Maria do Socorro Alves da Silva. **Administração de Condomínios na Figura do Síndico Profissional**. Disponível em: <http://www.convibra.com.br/upload/paper/2015/31/2015_31_11951.pdf>. Acesso em: 10 out. 2018.

MONTERO, Washington de Barros; DABUS, Carlos Alberto Maluf. **Curso de Direito Civil 3: Direito das Coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

OLIVEIRA, C. E. E. de. **Novidades da Lei nº. 13.465, de 2017: O condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, julho/2017 (Texto para Discussão nº. 239). Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532794/TD239.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 14 jul. 2017

OLIVEIRA, Dinalva Souza de. **Natureza jurídica do abuso de direito à luz do Código Civil de 2.002**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVI, n. 117, out 2013. Disponível em: < http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13690>. Acesso em: 30

nov. 2018.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Apelação Cível** nº 957743-1, 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba. Relator: Arquelau Araujo Ribas, Julgado em 13 dez. 2012. Disponível em <<https://www.tjpr.jus.br/documents/18319/64686/Apela%C3%A7%C3%A3o+C%C3%ADvel+n%C2%BA%20957743-1.pdf>>. Acesso em: 03 nov. 2018.

PASCHOAL, João Paulo Rossi. O Direito ao Sossego e o Condomínio Edifício. **Revista Opinião Jurídica: Direito Imobiliário**. Secovi-SP (Sindicato da Habitação), v. 2, ago. 2014, p. 90-94.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 3ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 21ª ed. rev. e atual. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RIO GRANDE DO SUL. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**. Recurso Cível nº. 71001517911. 1ª Turma Recursal Cível. Relator: Desembargador Ricardo Torres Hermann. Julgado em 27 mar.2008. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5577316/recurso-civel-71000531376-rs>>. Acesso: 21 out. 2018.

_____. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**: Agravo de Instrumento nº. 70065533911. 18ª Câmara Cível. Relator: Nelson José Gonzaga. Julgado em 13 ago. 2015. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/219768352/agravo-de-instrumento-ai-70065533911-rs/inteiro-teor-219768363>>. Acesso em: 25 out. 2018.

_____. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**: Ação Cominatória nº. 70075988808. 17ª Câmara Cível Relator: Gelson Rolim Stocker. Julgado em: 07 mar. 2018. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/555892500/apelacao-civel-ac-70075988808-rs>>. Acesso em: 25 out. 2018.

RIZZAARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação imobiliária**. 4ª ed. ver. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SÃO PAULO. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação Cível nº 00366555920108260506. 31ª Câmara de Direito Privado. Relator: Paulo Ayrosa. Julgado em 23 jul. 2013. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/116986041/apelacao-apl-366555920108260506-sp-0036655-5920108260506/inteiro-teor-116986050>>. Acesso em: 22 out. 2018.

_____. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação Cível nº 994.00.007212-7. 7ª Câmara de Direito Privado. Relator: Gilberto de Souza Moreira. Julgado em 24 fev. 2010. Disponível em <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8361132/apelacao-apl-994000072127-sp/inteiro-teor-102608666>> Acesso em: 30 out. 2018.

_____. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação Cível nº 91587295920098260000. Primeira Câmara de Direito Privado. Relator: Claudio Godoy, Julgado em: 10 set. 2013, Disponível em: <http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/117768806/>. Acesso em: 30 out. 2108.
SCAVONE, Luiz Antonio Junior. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SILVA, Carlos Sousa. **Direito de Vizinhança**. **Revista Prática Jurídica**. Brasília-DF: Consulex. Ano XI, nº. 129, dez. 2012, p. 37.

SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 25. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 4ª ed. ver. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014.

_____, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil: direito das coisas**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, v. 4.

VENOSA, Sílvio de Salvo. 15. ed. **Direito Civil: Direitos Reais**. Coleção Direito Civil. São Paulo: Atlas, 2015, v. 5

_____, VENOSA, Sílvio de Salvo. 3 ed. **Direito Civil: parte geral**. São Paulo: Atlas, 2004, v. 1

_____, Sílvio de Salvo. **O Condomínio Edifício no Novo Código Civil**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI912,101048O+condominio+edilicio+no+novo+Codigo+Civil>>. Acesso em: 10 out. 2018.

VÍCOLA, Nivaldo Sebastião. **A propriedade Urbana no Brasil**. Dissertação de mestrado. Orientador Professor Doutor Rui Geraldo Camargo Viana Departamento de direito civil. Universidade de São Paulo, 2007.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. A Suppressio e o Direito à Prestação de Contas. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 101, n. 915, p. 279-293, jan. 2012. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/79169>>. Acesso em: 10 out 2018.

ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? **Revista Magister de Direito Civil e processual Civil**. Porto Alegre: Magister, v. 39 (nov./dez. 2010), p. 25-31.